PIANO URBANISTICO COMUNALE

Elementi Direttori
per la formazione delle
Norme Tecniche di Conformità e Congruenza

(il presente documento, facente parte degli elementi di struttura del P.U.C., concorrenti alla definizione del Progetto Preliminare, viene redatto in forma di articolato preliminare, da integrarsi e definirsi all'interno degli atti del Progetto definitivo del P.U.C.)

TITOLO I
DISPOSIZIONI A CARATTERE GENERALE

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI ED INTERPRETATIVE

art. 1) Oggetto delle Norme.

Le Norme Tecniche di Attuazione disciplinano l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale (poi detto in breve P.U.C.) del Comune di Pontedassio

Attraverso il P.U.C. il Comune si propone:

A di tutelare il territorio in quanto risorsa essenziale per il migliore assetto e qualità dell'ambiente, anche nel rispetto di quanto previsto nella specifica normativa puntuale allegata;

B di definire ciò che si deve conservare, recuperare o trasformare del patrimonio territoriale urbanistico ed edilizio esistente;

C di individuare, localizzare e coordinare le destinazioni di uso del suolo, per uno sviluppo armonico ed organico dei propri insediamenti residenziali, produttivi in rapporto alle loro infrastrutture e attrezzature tecnologiche e collettive.

A questo fine, il territorio comunale è suddiviso in ambiti territoriali omogenei o speciali ed è articolato in **unità territoriali elementari (U.T.E.)** ai fini di una lettura organica del territorio. Ciascun ambito è dotato di una disciplina degli interventi integrata per ciascun aspetto di influenza territoriale (insediativa, vegetazionale, geomorfologica).

Le presenti Norme sono articolate su tre titoli rispettivamente contenenti:

Titolo I Le disposizioni a carattere generale, le definizioni, le modalità gestionali, e le norme specifiche per le infrastrutture ed i servizi collettivi.
Titolo II Le disposizioni applicative relative agli ambiti territoriali definiti di conservazione e di riqualificazione
Titolo III Le disposizioni applicative relative ai distretti definiti di trasformazione

art. 2) ELEMENTI DISPOSITIVI DEL P.U.C.

Costituiscono elementi di riferimento normativo per l'attuazione del P.U.C. i seguenti documenti concorrenti alla definizione della «Struttura del Piano» previsti all'art. 27 della Legge Regionale 4.9.97 n° 36.

1. La **Relazione sulla struttura del Piano** avente valore di descrizione ed indirizzo interpretativo delle scelte adottate, indicazione dei margini di flessibilità delle previsioni, e costituente altresì disciplina dell'assetto delle strutture turistico-ricettive ai sensi della L.R. 7 Febbraio 2008 N. 1

2. Il **Repertorio delle schede** relative a ciascuna Unità Territoriale Elementare (U.T.E.), con eventuale specifica per particolari sub-ambiti o distretti, entro cui viene ripartito il territorio comunale, contenente disposizioni specifiche e parametriche relative a categorie di interventi.

3. La **Disciplina Paesistica di livello puntuale,** costituente livello puntuale del P.T.C.P., raccolta in fascicolo

4. Le **tavole planimetriche**, identificanti la suddivisione del territorio in ambiti, sub-ambiti e distretti, il sistema delle infrastrutture e la determinazione dell'entità delle dotazioni di pubblico servizio per ciascuna zona , la definizione degli elementi di verifica di sostenibilità ambientale degli interventi.

5. Le presenti **Norme**

art. 3) Delimitazione del centro abitato

Il P.U.C. recepisce il limite del centro abitato perimetrato con Deliberazione della Giunta Municipale n. ai sensi degli artt. 3 e 4 del Codice della strada emanato con decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285e successive modificazioni e/o interrogazioni.
E' obbiettivo del P.U.C. il contenimento delle aree urbanizzate assumendo come priorità la qualificazione e il consolidamento dell'esistente rispetto l'espansione dell'edificato.

art. 4) Modalità di applicazione delle presenti disposizioni per l'attuazione del P.U.C.

La attuazione di qualsiasi intervento per la quale sia richiesto, sulla base delle vigenti disposizioni di legge, il conseguimento di un titolo abilitativo edilizio, anche nella forma della semplice preventiva comunicazione all'Autorità comunale, resta subordinata alla osservanza delle disposizioni derivabili dai documenti costituenti la «struttura del Piano» formati in conformità a quanto disposto dalla L.R. 4.9.97 n° 36.
Il P.U.C., al fine del raggiungimento degli obbiettivi proposti, ripartisce il territorio comunale in Ambiti di Conservazione e Riqualificazione e Distretti di Trasformazione, riferiti alle Unità Territoriali Elementari (U.T.E.) in cui il territorio stesso viene ripartito in ragione dei suoi caratteri organizzativi, fisiografici e funzionali.

art. 5) SUDDIVISIONE AMBITI TERRITORIALI

Il territorio comunale di Pontedassio è stato suddiviso nei seguenti ambiti così suddivisi:

1. Ambiti di conservazione e riqualificazione dei Nuclei di interesse storico-ambientale contraddistinti con la sigla **"Na"** e suddivisi in due regimi normativi differenziati e classificati come segue:

1.1 Conservazione (Ce);
1.2. Mantenimento (Ma)

2. Ambiti di riqualificazione a prevalente destinazione residenziale contraddistinti con la sigla **"Re**", e suddivisi in quattro regimi normativi differenziati e classificati come segue:

2.1 Mantenimento (Ma)
2.1 Consolidamento (Cs);

3. Ambiti di riqualificazione a prevalente destinazione produttiva contraddistinti con la sigla **"Pr"** e suddivisi in due regimi normativi differenziati e classificati come segue:

4.1 Consolidamento (Cs);
4.2 Completamento (Co);

4. Territori di Presidio Ambientale contraddistinti con la sigla **"PA"** con regimi normativi di :

4.1 Mantenimento (Ma)

5. Territori di Presidio Ambientale Agricolo contraddistinti con la sigla "**PAg**" con regiime normativo di :

5.1 Mantenimento (Ma)

6. Territori di Presidio Ambientale Agricolo-Produttivo contradistinti con la sigla "**EPA**" con regime normativo:

6.1 Consolidamento (CS)

7. Territori Non Insediabili contraddistinti con la sigla "**TNI"con regime normativo :**

7.1 Mantenimento

Le presenti disposizioni determinano per ogni classificazione, ed ove occorra, per ogni singolo ambito, i criteri e le condizioni degli interventi ammessi, sulla base della indicazione di prestazioni e parametri.

Le predette disposizioni operano in concomitanza con la Disciplina Paesistica di livello puntuale, che le integra, in relazione alle esigenze di controllo degli interventi nei confronti degli effetti sul paesaggio ed in generale sull'ambiente locale.

art. 6) Dotazioni infrastrutturali e di standard urbanistici

In apposita tavola del P.U.C. è rappresentato il sistema infrastrutturale viario, confermato o di nuova previsione, e sono perimetrate o indicate in termini quantitativi, le superfici destinate a servizi di standard urbanistico secondo la classificazione operata dal D.I. 02.04.68 n° 1444.
Le tavole cartografiche di dettaglio con specifica indicazione per particolari sub-ambiti o distretti, individuano altresì la quantità di superficie da destinarsi, entro le diverse perimetrazioni, a specifici standards urbanistici, la cui disponibilità deve conseguirsi, in via di massima, attraverso il concorso dei soggetti attuatori degli interventi ammessi, comportanti incremento del carico insediativo presente, mediante convenzione annessa al titolo abilitativo.

art. 7) Disciplina geologica

Il P.U.C. contiene prescrizioni che riguardano l'intero territorio comunale relative agli aspetti idrogeologici e geotecnici, contenute in apposite planimetrie allegate alla Descrizione Fondativa e nel relativo testo normativo di integrazione.
Le indicazioni normative tengono ferme le indicazioni di cui al D.G.R. n. 862 del 30 luglio 1999.
Le prescrizioni di carattere geologico e idrogeologico possono risultare limitative delle previsioni edificatorie prevalendo, in tal caso, sulle stesse; possono altresì riguardare le modalità gestionali per la manutenzione dei suoli e delle pertinenze immobiliari, la viabilità e le infrastrutture, fatte salve le indicazioni e le prescrizione del Piano di Bacino.
Nelle aree individuate nelle apposite tavole di piano ogni intervento è subordinato ad una relazione geologica preventiva che ne assicuri la fattibilità.

art. 8) Opere di riassetto idrogeologico o di modificazione dell'assetto geomorfologico

Rientrano nella categoria delle opere di riassetto idrogeologico gli interventi di sostegno e consolidamento dei suoli, di drenaggio delle acque e di regimentazione idraulica, nonché di rimozione di strutture incongrue o di copertura degli alvei ostacolanti il normale deflusso delle acque.
In questa categoria sono contenute anche le parti funzionali alle discariche di inerti sia di entità contenuta sia di notevole impegno con destinazione di attrezzature di superficie per usi diversi.
Tali opere sono ammesse su tutto il territorio comunale, con presupposto di intervento eseguito attraverso il minor impatto possibile, subordinatamente alle prescrizioni e autorizzazioni degli Enti competenti.

art. 9) Riqualificazione ambientale

Per tutti gli interventi possono essere prescritti accorgimenti volti a qualificare l'architettura, l'ambiente e il paesaggio.
Quando tali prescrizioni, soprattutto nel caso di interventi di riassetto idrogeologico o geomorfologico, diventino di rilevanza tale o di interesse pubblico ne è consentito lo scomputo, totale o parziale, dagli oneri di urbanizzazione.
Per gli interventi produttivi è obbligatoria la realizzazione delle opere prescritte dalle leggi per la tutela dell'ambiente, in aggiunta alle opere di urbanizzazione primaria.

art. 10) Aree oggetto a rischio di esondazione

Nelle aree a rischio di esondazione, indicate nella planimetria della descrizione fondativa, in riferimento al competente Piano di Bacino ogni intervento di nuova edificazione dovrà essere comunque preceduto da verifiche idrauliche da attuare con criteri compatibili con quelli dei Piani di Bacino, finalizzate ad accertare l'effettivo ed attuale rischio idraulico della zona.

Nel caso le verifiche confermino lo stato di rischio, dovrà essere studiato e sottoposto al parere del Comitato Tecnico dell'Autorità di Bacino un insieme organico di interventi di messa in sicurezza delle aree interessate, attraverso sistemazioni idrauliche ed idraulico-ambientali di tratti significativi dell'alveo, da realizzarsi preventivamente o contestualmente agli eventuali interventi edificatori previsti.
In particolare, i piani interrati dovranno essere dotati di dispositivi per la difesa dagli allagamenti, quali la sopraelevazione della rampa di accesso e delle bocche di aerazione che dovranno risultare rialzate di almeno m. 0,50 sopra il battente d'acqua.
Le sistemazioni degli spazi liberi dovranno essere realizzate in terreno naturale o dotate di opere di regolazione e smaltimento delle acque atte a rallentarne il deflusso.

art. 11) MARGINI DI VARIABILITÀ DELLE PREVISIONI

art.11.1) *Variabilità automatica delle perimetrazioni*

In sede di presentazione di progetti di intervento, al fine di consentire il materiale trasferimento delle perimetrazioni operate su cartografia CTR nelle basi catastali di comune impiego, non costituisce variante al P.U.C., l'adeguamento delle perimetrazioni stesse ai limiti delle particelle catastali, che operata la riproduzione sulla base diversa, risultino discoste non oltre m. 10 dai limiti di zona trasferiti.

art.11.2) *Variabilità disposta dall'Amministrazione*

Fatte salve più specifiche e puntuali determinazioni esposte per singoli ambiti e distretti dalle presenti Norme, costituiscono margine di flessibilità del Piano i seguenti **discostamenti** rispetto alle previsioni:

Flessibilità attuativa semplice (art. 27, 2° comma punto e) della L.U.R.)
Previo assenso dell'organo comunale cui fa carico il rilascio dei titoli abilitativi, preceduto da atto di indirizzo della Giunta Comunale fondato sulla valutazione di dettaglio delle specifiche condizioni ed effetti della iniziativa progettuale proposta, costituisce margine di flessibilità ammesso all'interno delle previsioni del Piano:

a) Incremento della potenzialità edificatoria per nuova edificazione a dominante carattere abitativo all'interno degli ambiti classificati con la sigla Re, sino al 10 % di quanto previsto, alla condizione che l'attuatore assuma impegno con il Comune alla formazione di opere urbanizzazione di interesse generale all'interno del sub-ambito, o nelle sue immediate contiguità, in termini non inferiori a dotazioni pari a mq. 33, o di equivalente costo, per ogni 100 mq. di SA conseguibile in incremento rispetto a quella prevista.

b) Modifiche, contenute entro il 30% dei parametri eventualmente disposti, dei rapporti tra quote di destinazioni d'uso già ammesse nella zona.

c) Modifiche all'assetto funzionale, nelle quantità espresse al precedente punto e ferme restando le indicazioni volumetriche stabilite, con specifico riguardo alla condizione di un suo inquadramento nelle condizioni progettuali ed operative disposte da eventuali P.U.O., che preveda un congruo incremento delle obbligazioni degli attuatori nei confronti delle urbanizzazioni necessarie e la formazione di specifici interventi volti all'attenuazione degli impatti sull'ambiente, anche in relazione alle sistemazioni previste dai nuovi interventi.

d) Ove in contestualità all'intervento e su richiesta del Comune siano individuate superfici per il pubblico servizio (parcheggi e verde attrezzato, viabilità e altro), ubicate anche in distanza dal lotto di intervento, e che le stesse siano gratuitamente cedute al Comune, l'edificio da realizzare potrà usufruire di un incremento superficiario pari al 10% della superficie

realizzabile nella zona oggetto di intervento.

art.11.3) Deroghe alle disposizioni normative

Per gli edifici ed impianti pubblici e per quei casi eccezionali che coinvolgono interventi nei quali è prevalente l'interesse pubblico si possono concedere deroghe alle norme di attuazione del PUC anche oltre i limiti di cui ai punti precedenti, con i procedimenti di cui all'Art.43 della L.U.R. n. 36/97.

art. 12) Categorie degli edifici

A) EDIFICIO PREESISTENTE

Si definisce edificio preesistente l'edificio anche diruto che risulti da atti pubblici o da adeguata documentazione probante essere stato esistente.

B) EDIFICIO ESISTENTE

Si definisce edificio esistente l'edificio compatibile con le funzioni d'ambito censito a catasto o munito di titolo edilizio abilitativo, ottenuto anche in sanatoria.

C) EDIFICIO A CARATTERE CIVILE

Si definisce edificio a carattere civile quello adibito alla permanenza di persone con esclusione dell'industria e dell'artigianato.

D) EDIFICO INCOMPATIBILE

Si definisce incompatibile l'edificio le cui caratteristiche architettoniche ed edilizie risultino tipologiche formali e strutturali risultino non architettonicamente adattabili **confacenti e conformabili** a funzioni ammesse nella singola zona ovvero tali da differire radicalmente da quelle presenti nel contesto.

Sono pertanto da considerarsi incompatibili gli edifici impropri realizzati nell'ambito di zone storiche o di pregio ambientale, gli edifici residenziali nelle zone produttive, i capannoni nelle zone residenziali, gli edifici e le attrezzature improprie presso gli stabilimenti balneari nonché le baracche, le superfetazioni e gli edifici caratterizzati da uso di materiali impropri e da condizioni di precarietà.

E) EDIFICIO e/o MANUFATTO INCONGRUO

Costruzione di limitata dimensione plano-volumetrica realizzata con materiali in tutto o in parte precari, tipologicamente e costruttivamente anomala rispetto alle tipologie tradizionali ricorrenti sia per destinazione d'uso sia per funzioni svolte.

Tale costruzione può essere isolata o in aderenza ad un edificio esistente.

art. 13) PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

art. 13.1) Superficie agibile e superficie accessoria

1. Si definisce superficie agibile (S.A.) la superficie di solaio, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei muri divisori fra unità immobiliari o interni ad esse.
2. Non sono da ricomprendere nella S.A.:
   a) le coperture piane di uso comune e quelle sistemate a verde pensile, le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa ed i passaggi di uso comune negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici e ad attività turistico-ricettive;
   b) i locali tecnici per impianti tecnologici quali ascensori, montacarichi, impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici e simili, nonché le intercapedini non eccedenti le dimensioni prescritte dalle pertinenti normative;
   c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità, quali cantine e ripostigli, purché ricompresi entro il sedime della costruzione e non comportanti la realizzazione di più di un piano in sottosuolo o nel piano terra limitatamente agli edifici aventi destinazione residenziale e tipologia diversa da quella monofamiliare, bifamiliare e trifamiliare;
   d) i sottotetti a falda inclinata privi dei requisiti richiesti per l'agibilità aventi altezza media interna netta non superiore a 2,10 metri;
   e) le autorimesse private interrate e seminterrate con un solo lato fuori terra di cui all'articolo 19, quelle fuori terra di cui al comma 1 del medesimo articolo assoggettate a vincolo di pertinenzialità e non eccedenti i limiti dimensionali ivi indicati, quelle fuori terra al servizio di nuove strutture ricettive alberghiere nei limiti di cui all'articolo 19, comma 8 della l.r n.16/2008 e s.m., quelle interrate o al piano terreno, di cui all'articolo 9, comma 1, della l. 122/1989 e successive modificazioni ed integrazioni, nei limiti dimensionali di cui all'articolo 19, comma 3, nonché le autorimesse interrate, fuori terra o su coperture piane negli edifici a destinazione produttiva nelle quantità prescritte dalla vigente normativa in materia;
   f) i porticati e gli spazi ad uso pubblico;
   g) i locali e gli spazi destinati a servizi pubblici o di uso pubblico con vincolo permanente di destinazione d'uso.
3. Costituiscono superficie accessoria (S.Acc.) da non ricomprendere nella S.A.,sempreché contenuta entro il limite massimo del 30 per cento della S.A. per edifici aventi S.A. non superiore a 160 metri quadrati ed entro il limite massimo del 20 per cento per la parte di S.A. eccedente la soglia di 160 metri quadrati e da misurarsi con le stesse modalità di cui al comma 1:
   a) i porticati, le tettoie, i poggioli, i terrazzi e le logge, se ad uso privato esclusivo;
   b) i sottotetti a falda inclinata aventi altezza media interna netta superiore a 2,10 metri, ma privi dei requisiti richiesti per l'agibilità;
   c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità non riconducibili alla fattispecie di cui al comma 2, lettera c);
   d) le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici, non assoggettate a vincolo di pertinenzialità o quelle eccedenti i limiti dimensionali minimi di cui all'articolo 19, comma 1 della l.r n.16/2008 e s.m., nonché le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione ricettivo-alberghiera eccedenti i limiti dimensionali di cui all'articolo 19, comma 8 della l.r n.16/2008 e s.m.
4. I Comuni nell'ambito della disciplina paesistica del PUC possono elevare le percentuali indicate al comma 3 sino al massimo del 50 per cento della S.A., individuando gli ambiti e i distretti di trasformazione ove sono ammessi gli incrementi della superficie accessoria in ragione delle peculiari caratteristiche paesaggistiche, degli interventi, delle tipologie edilizie e costruttive ivi annesse.
5. Con riferimento agli strumenti urbanistici comunali vigenti, al fine di agevolare l'attuazione delle

norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non sono considerati nel computo per la determinazione dell'indice edificatorio:

a) le strutture perimetrali portanti e non, che comportino spessori complessivi, sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali, superiori a 30 centimetri, per la sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali, nonché i solai con struttura superiore a 30 centimetri per la sola parte eccedente i 30 centimetri fino ad un massimo di 25 centimetri per gli elementi di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi, in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica;
b) l'incremento di spessore fino a 15 centimetri dei muri divisori fra unità immobiliari finalizzato all'isolamento acustico.

6. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica aventi ad oggetto ambiti urbani da attuarsi mediante Progetto urbanistico operativo (PUO), Strumento urbanistico attuativo (SUA) o progetti ad essi equivalenti, il limite di cui al comma 3 relativo alla superficie accessoria può essere elevato fino al 30 per cento per motivate esigenze di qualità architettonica e di efficienza energetica degli edifici.

art. 13.2) Parametro di conversione

1- Al fine di convertire il volume risultante dall'applicazione degli indici edificatori espressi in metri cubi (mc) su metro quadrato (mq) in superficie agibile espressa in metri quadrati (mq) su metro quadrato (mq) si divide tale volume per l'altezza lorda di riferimento pari a 3,50 metri.

art. 13.3) Locali interrati

1. Si definiscono locali interrati quelli posti in sottosuolo, totalmente al di sotto del livello del terreno sistemato, come definito dall'articolo 77 della l.r n.16/2008 e s.m. L'accesso a tali locali dovrà avvenire preferibilmente a lato, evitando varchi sul prospetto principale
2. Gli strumenti urbanistici generali disciplinano la possibilità di realizzare locali interrati, individuando i casi, le zone, le destinazioni d'uso e i relativi parametri.

art. 13.4) Superficie netta di vendita

1. Si definisce superficie netta di vendita (S.N.V.) di un esercizio commerciale l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, aree di esposizione se aperte al pubblico. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi e spazi collocati oltre le casse. La superficie di vendita di una aggregazione di esercizi singoli di un Centro Commerciale o di un Distretto Commerciale Tematico è pari alla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa che lo compongono.

art. 13.5) Volume geometrico

1.Per volume geometrico si intende il volume del fabbricato fuori terra, misurato vuoto per pieno.

art. 13.6) Lotto asservibile

1. Si definisce lotto asservibile la porzione di terreno nella disponibilità del proponente destinata all'edificazione.
2. Non è consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni, salvi i casi in cui il PUC attribuisca all'area un'edificabilità maggiore.
3. Le fattispecie in cui è consentito l'asservimento di lotti non contigui o la traslazione dell'asservimento preesistente su altra area dovranno essere espressamente previste e disciplinate dal PUC.

art. 13.7) Indice di utilizzazione insediativa

1. Si definisce indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) il rapporto fra la S.A. dei fabbricati realizzabili e il lotto asservibile.

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

art. 13.8) Superficie asservita

1. Si definisce superficie asservita alle nuove costruzioni quella alla quale viene applicato l'I.U.I..
2. Per area di pertinenza fondiaria degli edifici esistenti si intende quella calcolata in base agli indici volumetrici o agli altri parametri edilizi vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo. Nel caso di edifici realizzati in precedenza per i quali non esista agli atti dell'ufficio tecnico comunale il progetto approvato, si intende asservita una fascia minima di metri 5,00 attorno al perimetro dell'edificio e, comunque, non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale.
3. L'asservimento dei terreni alle nuove costruzioni come individuati nell'estratto di mappa del nuovo catasto terreni consegue quale effetto naturale del rilascio del relativo titolo abilitativo o al decorso dei termini per l'inizio dei lavori di cui all'articolo 26 nel caso di DIA.
La Civica amministrazione può prevedere nel regolamento edilizio l'obbligo di subordinare il rilascio del titolo abilitativo al preventivo asservimento dei terreni a favore del Comune mediante atto regolarmente trascritto nei registri immobiliari. In ogni caso tali asservimenti devono essere riportati in apposito repertorio, composto di planimetria e registro, tenuto dal Comune.

art. 13.9) Superficie coperta

1. Si definisce superficie coperta (S.C.) la proiezione orizzontale delle sole parti fuori terra dell'edificio, compresa la proiezione di tettoie e porticati.
2. Non sono considerati ai fini del computo della superficie coperta gli elementi di cui all'articolo 67, comma 5 della l.r n.16/2008 e s.m, nei limiti dallo stesso indicati.

art. 13.10) Rapporto di copertura

Si definisce rapporto di copertura (R.C.) il rapporto tra superficie coperta e lotto asservibile.

art. 13.11) Distanze

1. Le distanze di cui al presente articolo sono misurate in metri e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.
2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,20 metri; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.
3. La distanza è quella intercorrente fra:
   a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D);
   b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc);
   c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds). Il ciglio della strada è quello definito dall'articolo 2 del decreto ministeriale 1 aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'articolo 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765); il confine della strada è quello definito dal decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e successive modifiche e integrazioni.
4. Ai fini della determinazione della distanza non si computano gli elementi di cui all'articolo 67, comma 5, nei limiti dallo stesso indicati.

art. 13.12) Altezza

1. L'altezza dei fabbricati si calcola a partire dal punto più basso del perimetro dell'edificio sul terreno sistemato, intendendosi per tale il profilo preesistente con uno scostamento massimo di un metro, con esclusione delle aperture di accesso ai piani interrati, fino alla linea di gronda, ovvero, per gli edifici a copertura piana, fino all'estradosso dell'ultimo solaio, posto a copertura di vani

abitabili o agibili.
2. Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non vengono computati nell'altezza massima:
   a) i tamponamenti orizzontali di copertura e i solai intermedi che comportino spessori complessivi superiori a 30 centimetri, fino ad un massimo di 25 centimetri per i tamponamenti orizzontali di copertura e di 15 centimetri per i solai intermedi;
   b) i tamponamenti orizzontali di copertura funzionali alla realizzazione di manti di copertura vegetale con essenze di medio e alto fusto.
3. Nel caso di edifici a gradoni non è consentita la misurazione per singoli corpi di fabbrica. Il regolamento edilizio può contenere una disposizione volta a dettare una specifica disciplina della misurazione dell'altezza per questi tipi di costruzione.

art. 13.13) Altezza interna utile dei locali da destinare a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive

1. L'altezza interna utile degli immobili destinati a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive, non può essere inferiore a 2,70 metri per i locali abitabili riducibili a 2,40 metri per spazi accessori e di servizio. Per gli edifici posti a quota superiore a 1.000 metri sul livello del mare, tenuto conto delle condizioni climatiche e della tipologia edilizia ricorrente, possono essere consentite altezze per i locali abitabili non inferiori a 2,55 metri, riducibili a 2,40 metri per spazi accessori e di servizio.
2. Nel caso in cui si intervenga sul patrimonio edilizio esistente e l'immobile presenti caratteristiche tipologiche, strutturali ed architettoniche da salvaguardare oppure nel caso in cui la conformazione strutturale e formale dell'organismo edilizio non consenta senza alterazioni il raggiungimento delle soglie dimensionali fissate al comma 1, si potrà prescindere dal rispetto dei parametri dimensionali ivi indicati sempreché venga dimostrato e verificato l'effettivo miglioramento igienico e funzionale rispetto alla situazione in atto. A tal fine alla dichiarazione del progettista che attesti la conformità del progetto al regolamento edilizio e alle norme igienico-sanitarie dovrà essere allegato il parere della ASL competente.
3. Negli interventi di nuova costruzione, laddove il solaio sovrastante l'ultimo piano dell'edificio o una sua porzione non sia orizzontale, l'altezza media interna netta – da intendersi come distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso del solaio stesso – non può essere inferiore a 2,30 metri per i locali destinati ad abitazione, riducibili a 2,10 metri per i locali accessori e di servizio. L'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione e 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio. Per gli edifici posti a quota superiore a 1.000 metri sul livello del mare, tenuto conto delle condizioni climatiche e della tipologia edilizia ricorrente, l'altezza media interna netta può essere ridotta a 2,10 metri per gli spazi ad uso abitazione e a 2,00 metri per gli spazi accessori e di servizio. L'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,30 metri per gli spazi ad uso abitazione e a 1,10 metri per gli spazi accessori e di servizio. Il rapporto aeroilluminante deve essere pari o superiore a un sedicesimo.
4. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano alle residenze di tipo specialistico e agli immobili i cui requisiti igienico-sanitari siano fissati da specifiche disposizioni di settore.

art. 13.14) Linea di gronda

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

art. 13.15) Numero dei piani

1. Si definisce numero dei piani l'insieme dei piani di un edificio posti al di fuori del terreno, compresi quelli seminterrati che emergano per più di 1 metro rispetto al terreno naturale per almeno la metà del perimetro e con esclusione dei sottotetti non abitabili e dei locali tecnici posti in copertura.

art. 13.16) Locali tecnici

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

art. 13.17) Sagoma

1. Si intende per sagoma il contorno della parte emergente di un edificio sia in pianta che in elevazione, comprensivo di tutti gli elementi aggettanti. La sagoma di un edificio è quindi costituita dai vari profili complessivi con i quali il medesimo può essere descritto.

art. 13.18) Caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio

1. Le caratteristiche dell'edificio sono individuabili dai seguenti elementi:
   a) tipologici, intendendosi per tali quei caratteri architettonici e funzionali che ne consentono la qualificazione in base alle correnti tipologie edilizie (quali ad esempio edificio residenziale unifamiliare o plurifamiliare, fabbricato industriale, casa rurale);
   b) formali, intendendosi per tali quei caratteri soprattutto architettonici che determinano l'immagine esterna dell'edificio ed in particolare la disposizione delle bucature e i materiali;
   c) strutturali, intendendosi per tali quei caratteri che compongono materialmente le parti strutturali, (portanti e non) dell'organismo edilizio, quali ad esempio strutture portanti in laterizi rispetto a quelle in cemento armato.

art. 13.19) Caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio

1. Le caratteristiche dell'edificio sono individuabili dai seguenti elementi:
   a) tipologici, intendendosi per tali quei caratteri architettonici e funzionali che ne consentono la qualificazione in base alle correnti tipologie edilizie (quali ad esempio edificio residenziale unifamiliare o plurifamiliare, fabbricato industriale, casa rurale);
   b) formali, intendendosi per tali quei caratteri soprattutto architettonici che determinano l'immagine esterna dell'edificio ed in particolare la disposizione delle bucature e i materiali;
   c) strutturali, intendendosi per tali quei caratteri che compongono materialmente le parti strutturali, (portanti e non) dell'organismo edilizio, quali ad esempio strutture portanti in laterizi rispetto a quelle in cemento armato.

art. 14) MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PUC

Il P.U.C. si attua mediante l'utilizzo e la trasformazione d'uso del territorio per mezzo di opere edilizie, opere di urbanizzazione e infrastrutture, di iniziativa pubblica e privata.
Gli strumenti di attuazione si distinguono in progetti urbanistici operativi (P.U.O., art. 50 L.R. 36/97) e interventi diretti e/o convenzionati (art. 49 L.R. 36/97).
Si considerano interventi tutte le trasformazioni dell'ambiente fisico, che implicano, ai sensi di Legge e delle norme presenti, l'adozione di un P.U.O. e/o il rilascio di Permesso di Costruire, compresi gli atti abilitativi previsti dalla L.R.n.16/2008 e s.m.
Gli interventi volti al recupero del patrimonio edilizio pubblico e privato esistente, ai sensi della L.R. n. 16/2008 e s.m, si classificano come segue:

1. **Interventi di manutenzione ordinaria;**
2. **Interventi di manutenzione straordinaria;**
3. **Interventi di restauro**
4. **risanamento conservativo;**
5. **Interventi di ristrutturazione edilizia;**
6. **sostituzione edilizia**
7. **nuova costruzione e interventi di trasformazione territoriale**
8. **Interventi di ristrutturazione urbanistica.**

art. 14.1) Manutenzione ordinaria

1. Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino alterazioni all'aspetto esterno del fabbricato e delle sue pertinenze.
2. Sono considerati di manutenzione ordinaria i seguenti interventi:
all'interno degli edifici:
a) riparazioni e rifacimenti di pavimentazioni;
b) rifacimenti e riparazioni di intonaci, tinteggiature, rivestimenti interni;
c) riparazione e sostituzione di serramenti interni;
d) riparazione o sostituzione di impianti idraulici, elettrici, di riscaldamento, di ventilazione, per la fornitura del gas;
e) riparazione o sostituzione di canne fumarie;
f) riparazione, rinnovamento o sostituzione di servizi igienico - tecnologici (senza alterazione delle caratteristiche distributive, volumetriche e di destinazione) dell'edificio o delle singole unità immobiliari;
g) inserimento e sostituzione di elementi di coibentazione termica, di impermeabilizzazione, di isolamento;
h) risanamento o costruzione di vespai;
i) rifacimento o riparazione della condotta condominiale o della braga all'interno dell'unità immobiliare;all'esterno degli edifici:
a) riparazione e ripristino delle facciate in pietra con le stesse caratteristiche e materiali;
b) tinteggiatura e ripulitura delle facciate, con gli stessi colori di quelli originari e con eventuale ripresa degli intonaci deteriorati o mancanti senza alterazione dei materiali o delle colorazioni esistenti;
c) manutenzione e riparazione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi o loro sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti;
d) riparazione, sostituzione, rinnovamento delle decorazioni e finiture esterne (quali ad esempio

lesene, frontalini, cornicioni, piattabande, spalline, mostrine), con soluzioni formali e materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti;
e) riparazione, sostituzione con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti: dei manti di copertura, delle pavimentazioni delle coperture piane, delle pavimentazioni di cortili o di cavedi, delle pavimentazioni di atri condominiali, scale e ballatoi, delle pavimentazioni esterne, degli elementi di arredo esterno;
f) riparazione o sostituzione, con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti, di singoli elementi della piccola orditura del tetto;
g) riparazione o sostituzione di infissi, grondaie, pluviali, camini, canne fumarie e simili con gli stessi colori e tipologie preesistenti, e con materiali che non comportino alterazione degli aspetti estetici;
h) riparazione o sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti di recinzioni, parapetti, ringhiere e simili;
i) installazione di tende da sole, insegne, targhe, impianti tecnologici o elementi di arredo urbano non comportanti opere edilizie;
j) installazione di recinzioni nel terreno non comportanti l'esecuzione di opere murarie;
k) interventi di impermeabilizzazione dei cornicioni;
l) nuova installazione o sostituzione di antenne televisive centralizzate o singole;
m) inserimento di impianti tecnologici purché collocati entro la sagoma dell'edificio;
n) installazione di impianti di allarme, di rinforzi agli infissi comprese grate o blindature ed, in genere, le strutture relative alla sicurezza passiva dell'edificio ricadenti nella sagoma dello stesso.

3. Per gli edifici ed impianti adibiti ad attività industriali e artigianali o al servizio delle stesse sono compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi di seguito indicati volti ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico degli impianti produttivi esistenti, sempre che tali interventi non ne mutino le caratteristiche dimensionali, siano interni al loro perimetro e non incidano sulle loro strutture e sulla loro tipologia edilizia:
a) riparazione, sostituzione ed adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici, televisivi e telematici7 purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;
b) riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché realizzazione delle necessarie opere edilizie, semprechè non comportino modifiche esterne dei locali né aumento delle superfici agibili;
c) realizzazione di passerelle o strutture in metallo per l'attraversamento aereo delle strade interne con tubazioni.

3bis Per le infrastrutture viarie sono comprese nella manutenzione ordinaria le opere di mantenimento, riparazione, ripristino, parziale rinnovamento ed adeguamento necessarie a conservare in efficienza il sistema stradale e le sue pertinenze, impianti, attrezzature e servizi e che non ne comportino modificazioni delle caratteristiche dimensionali e strutturali.

art. 14.2) Manutenzione straordinaria

1. Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempreché dette modifiche non alterino i volumi, le superfici e non mutino le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari.
2. Sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:
a) le opere necessarie per conservare la stabilità della costruzione mediante il rinnovamento o la sostituzione di alcuni degli elementi strutturali dell'edificio;
b) le sistemazioni di spazi aperti anche mediante modifiche alle quote del terreno preesistente e la realizzazione di muri di contenimento di natura pertinenziale o la demolizione di manufatti e costruzioni;

c) il rifacimento totale dei manti di copertura, con modifica del tipo di materiale esistente, compresa la struttura del tetto;
d) la riparazione e il ripristino delle facciate con diverse caratteristiche e materiali, il rinnovo dell'intonaco esterno con demolizione dell'esistente fino al vivo della muratura e rifacimento esteso almeno ad un intero prospetto, nonché la tinteggiatura e ripulitura delle facciate con colori diversi da quelli originari;
e) l'adeguamento, il rinnovo e la sostituzione dei servizi igienico - sanitari e degli impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, ventilazione, aspirazione, impianto di ascensori e di sollevamento in genere, con le opere ad essi funzionalmente complementari ed indispensabili) quando comportano alterazione delle caratteristiche distributive;
f) gli interventi volti al superamento delle barriere architettoniche e al risparmio energetico quando richiedano la creazione di locali tecnici esterni di cui all'articolo 81 della L.R.n.16/2008 e s.m.o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio o la realizzazione delle opere di cui all'articolo 67, comma 5 della l.r n.16/2008 e s.m;
g) l'installazione di recinzioni con opere murarie fino a 50 cm.;
h) la riparazione o sostituzione degli infissi con diverso colore e tipologia.

3. Per gli edifici adibiti ad attività industriali e artigianali sono considerati di manutenzione straordinaria
i seguenti interventi:
a) l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici agibili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi locali tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie agibile destinata all'attività produttiva;
b) tutte le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessarie per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento;
c) la realizzazione di basamenti, incasellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti.

3bis Per le infrastrutture viarie sono compresi nella manutenzione straordinaria gli interventi eccedenti quelli di manutenzione ordinaria volti a garantire la protezione e la funzionalità delle infrastrutture e dei relativi pertinenze, impianti, attrezzature e servizi e che richiedono un insieme sistematico di opere anche di natura strutturale purché non comportanti modifiche delle caratteristiche funzionali.

art. 14.2) Restauro

1. Si definiscono interventi di restauro quelli consistenti in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, quali definite all'articolo 83, ne consentono la conservazione e il recupero valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche; detti interventi riguardano edifici vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modifiche e integrazioni, o dichiarati di valore storico, culturale o architettonico dallo strumento urbanistico generale e dal PTCP.
2. Gli interventi di restauro possono interessare l'intero organismo edilizio, parti dell'edificio o singole unità immobiliari.
3. Detti interventi possono comportare le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche nonché quelle per realizzare locali tecnici che si rendono indispensabili per l'installazione degli impianti tecnologici necessari agli usi previsti per gli immobili.
4. Sono considerati di restauro i seguenti interventi:
a) il recupero degli elementi storici, architettonici o artistici o il ripristino delle parti alterate dei fronti esterni ed interni e degli ambienti interni;

b) la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
c) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale;
d) la conservazione, il ripristino o il miglioramento degli spazi liberi di pertinenza dell'edificio quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri, i porticati;
e) il consolidamento, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, dei seguenti elementi strutturali:
- murature portanti sia interne che esterne;
- solai e volte;
- scale;
- tetto con eventuale ripristino della copertura originale;
f) la eliminazione delle superfetazioni costituenti parti incongrue dell'impianto originario;
g) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari nonché per l'efficienza energetica dell'edificio nel rispetto dei caratteri storici, culturali o architettonici.

5. Nel caso di immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente il restauro può comprendere interventi di miglioramento strutturale ai sensi della normativa di settore.

art. 14.3) Risanamento conservativo

1. Si definiscono interventi di risanamento conservativo quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, quali definite all'articolo 83, ne consentano destinazioni d'uso con esse compatibili.
2. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, sempreché vengano rispettati l'impianto strutturale, tipologico ed architettonico; sono altresì da ricomprendere nel risanamento conservativo gli interventi volti a realizzare nuovi servizi igienico - sanitari nonché locali per impianti tecnologici e per l'efficienza energetica dell'edificio, anche mediante modeste modifiche della conformazione delle coperture. Tali impianti devono essere realizzati all'interno dell'edificio ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.
3. Nel caso di immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla disciplina vigente il risanamento conservativo può comprendere interventi di miglioramento strutturale ai sensi della normativa di settore.
3bis Per le infrastrutture viarie sono compresi nel risanamento conservativo gli interventi eccedenti quelli di manutenzione straordinaria volti al consolidamento statico ed all'adeguamento funzionale delle infrastrutture e dei relativi pertinenze, impianti, attrezzature e servizi, attraverso opere di natura strutturale che ne prevedono modificazioni delle caratteristiche e delle dimensioni purché non concretanti realizzazione di nuovi tratti viari.

art. 14.4) Ristrutturazione edilizia

1. Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli volti, anche alternativamente, a:
a) trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente sotto il profilo delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio preesistente, nei termini indicati all'articolo 83 ;
b) aumentare il carico urbanistico nei termini indicati all'articolo 38.
2. Sono considerati di ristrutturazione edilizia gli interventi che comportino:
a) un aumento della superficie esistente o la realizzazione di nuovi vani abitabili non derivanti dalla semplice divisione di quelli esistenti;

b) la suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità immobiliari;
c) i mutamenti di destinazione d'uso connessi all'esecuzione di opere edilizie:
- senza aumento del carico urbanistico nei termini indicati dall'articolo 38, ma accompagnati da un complesso di opere tali da alterare le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui all'articolo 83 della l.r n.16/2008 e s.m;
- con aumento del carico urbanistico nei termini indicati dall'articolo 38, anche non comportanti alterazioni delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui all'articolo 83 della l.r n.16/2008 e s.m ;
d) la trasformazione dei locali costituenti superficie accessoria nell'originario titolo abilitativo in locali costituenti superficie agibile a norma dell'articolo 67 della l.r n.16/2008 e s.m;
e) la demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato esistente, intendendosi per tale la ricostruzione sullo stesso sedime, con possibilità di scostamento entro un massimo di un metro, che rispetti la sagoma e i volumi originari fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e quelle previste come obbligatorie dalle normative tecniche di settore;
f) gli ampliamenti diversi da quelli di nuova costruzione di cui all'articolo 15 e, quindi, entro soglie percentuali predeterminate dalla disciplina urbanistica in deroga ai parametri urbanistico-edilizi, la cui entità, espressa in superficie agibile (S.A.) o volume come definito dallo strumento urbanistico, non può eccedere il 20 per cento del volume geometrico di cui all'articolo 70 della l.r n.16/2008 e s.m, fatte salve la normativa di dettaglio contenuta negli specifici ambiti omogenei.

art. 14.5) Requisiti igienico – sanitari negli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari

1. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari che incidano sugli aspetti igienico – sanitari si può prescindere dal rispetto dei relativi requisiti laddove l'immobile presenti caratteristiche tipologiche strutturali o architettoniche da salvaguardare oppure nel caso in cui la conformazione strutturale dell'unità immobiliare non consenta l'osservanza dei requisiti medesimi. A tal fine la dichiarazione del progettista deve documentare l'esistenza delle condizioni di cui sopra e comunque attestare il complessivo miglioramento delle condizioni igienico – sanitarie preesistenti.

art. 14.6) Mutamento di destinazione d'uso senza opere

1. Si definiscono mutamenti di destinazione d'uso funzionale gli interventi volti a trasformare, senza esecuzione di opere edilizie, la destinazione d'uso in atto di una unità immobiliare o di un edificio comportanti il passaggio a diverse categorie di funzioni come definite dalla legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 (Disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia) e successive modifiche e integrazioni.
2. Per destinazione d'uso in atto si intende quella risultante dal pertinente titolo abilitativo ovvero, in mancanza di esso, da diverso provvedimento amministrativo rilasciato ai sensi di legge ovvero, in difetto o in caso di indeterminatezza di tali atti, quella in essere alla data di approvazione dello strumento urbanistico generale vigente o, in subordine, quella attribuita in sede di primo accatastamento, quella risultante da altri documenti probanti ovvero quella desumibile dalle caratteristiche strutturali e tipologiche dell'immobile esistente.

art. 14.7) Sostituzione edilizia

1. Si definiscono interventi di sostituzione edilizia quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di edifici esistenti che necessitano di riqualificazione sotto il profilo urbanistico, paesistico, architettonico ed ambientale, non riconducibili nei limiti di cui all'articolo 10, comma 2, lettera e), e comportanti eventuale incremento della volumetria originaria.

2. Tali interventi:
   a) sono disciplinati dallo strumento urbanistico generale alla stregua degli interventi di nuova costruzione, fatta eccezione per l'indice di fabbricabilità o di utilizzazione insediativa, previa definizione dei parametri urbanistico-edilizi e dell'entità dell'eventuale incremento della volumetria esistente ammissibile entro le soglie percentuali predeterminate dal presente PUC, delle modalità di attuazione e delle prestazioni di opere di urbanizzazione da osservare nella ricostruzione. La ricostruzione può essere prevista nello stesso lotto di proprietà, ovvero nella zona o ambito omogeneo in cui è localizzato l'immobile originario, o in altra specifica zona o ambito individuati come idonei dallo strumento urbanistico e comunque in conformità alle indicazioni del vigente PTCP;
   b) devono rispettare le normative in materia igienico-sanitaria, di risparmio energetico, di stabilità e di sicurezza degli edifici e ogni altra normativa di settore prescritta per gli interventi di nuova costruzione.

art. 14.8) Nuova costruzione ed interventi di trasformazione territoriale

1. Si definiscono interventi di nuova costruzione e di trasformazione territoriale ad essa assimilabili:
   a) la realizzazione di edifici e di manufatti edilizi fuori terra ed interrati con esclusione delle pertinenze se disciplinate dallo strumento urbanistico comunale a norma dell'articolo 17, comma 4;
   b) gli ampliamenti di edifici esistenti eccedenti quelli ammessi dallo strumento urbanistico generale in deroga ai parametri urbanistico - edilizi;
   c) l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
   d) la realizzazione di impianti che non siano al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
   e) l'installazione di manufatti leggeri, di strutture di qualsiasi genere, anche prefabbricati e anche non infissi stabilmente al suolo (quali roulottes, campers, case mobili, cabine e attrezzature balneari, chioschi, bungalows), che siano utilizzati come abitazione o altre funzioni che prevedano la permanenza di persone oppure che siano utilizzati come depositi, magazzini e simili, e che siano diretti a soddisfare esigenze non meramente temporanee, **c**on esclusione dei manufatti di cui all'articolo 2114, non rientrano nelle esigenze meramente temporanee quelle a cadenza stagionale o periodica;
   f) le occupazioni di suolo mediante deposito di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto.

art. 14.9) Ristrutturazione urbanistica

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

art. 14.10) Studio Organico d'Insieme (S.O.I.)

1. Lo Studio Organico di Insieme é preordinato a garantire il rispetto e il reintegro delle qualità paesaggistiche, attraverso la valutazione progettuale dell'intervento sotto i seguenti aspetti:
   - interferenze con le visuali panoramiche e alterazione dei valori paesaggistici, con specifico riferimento agli aspetti meritevoli di particolare tutela, quali manufatti emergenti, monumenti, crinali, corsi d'acqua, essenze vegetali di pregio, superfici boscate e del paesaggio agrario storico;
   - analisi critica dei caratteri dimensionali, linguistici, tipologici e insediativi e funzionali delle preesistenze.

2. Lo S.O.I. deve essere esteso al contesto territoriale di riferimento, la cui ampiezza è determinata caso per caso, in funzione delle suddette valutazioni. Esso è costituito da planimetrie e sezioni di

rilievo dello stato di fatto relative all'insediamento, alla copertura vegetale, alla geomorfologia e agli elementi di degrado riscontrabili e da elaborati atti a dimostrare il corretto inserimento dell'intervento progettato nel contesto analizzato e pertanto deve precedere o accompagnare il progetto edilizio al fine di consentire l'istruttoria.
3. Possono essere richieste soluzioni progettuali alternative per ottenere il minimo impatto ambientale dell'intervento proposto.
4. La prescrizione dello S.O.I., ove contenuta nel P.U.C., costituisce disciplina paesistica di livello puntuale del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico.
5. Le norme delle singole sottozone in alcuni casi prescrivono che lo S.O.I. debba essere integrato con valutazioni di carattere urbanistico e funzionale.
6. Dove lo S.O.I. sia stato prescritto nei contenuti di livello locale dello stesso Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico e non venga riproposto in questa sede, esso è da intendersi assolto dalle indicazioni e dalle prescrizioni del P.U.C.

art. 14.11) Schema di Assetto Urbanistico (S.A.U.)

1. Lo Schema di Assetto Urbanistico (S.A.U.) è preordinato a specificare la struttura insediativa della zona e le sue connessioni con il contesto, nel rispetto della disciplina urbanistico-edilizia e delle prestazioni indicate nelle relative norme, fatta salva la possibilità di introduzione di contestuali aggiornamenti o di varianti al P.U.C. da approvarsi con il procedimento di cui agli artt. 43 o 44 della L.R. 36/1997 e s.m.. 2. I contenuti obbligatori del S.A.U. sono:

- organizzazione delle principali reti infrastrutturali e degli spazi pubblici;
- definizione dei rapporti con le preesistenze e individuazione degli aspetti meritevoli di particolare tutela;
- individuazione di eventuali settori di intervento e delle relative densità edificatorie, anche in rapporto alle aree interessate, e delle destinazioni d'uso specifiche;
- criteri per la definizione progettuale della dislocazione e dei caratteri tipologici e dimensionali degli edifici, ove questo sia predeterminabile in relazione agli aspetti tecnologici e funzionali;
- valutazione del peso insediativo in termini di servizi aggiuntivi richiesti e di flussi di traffico generati;
- inquadramento rispetto alla normativa geologica di attuazione del P.U.C. e alla sovraordinata normativa dei Piani di Bacino.

3. Lo S.A.U. deve essere esteso all'intera zona di intervento per la quale è prescritto specificandone dettagliatamente il perimetro ed è costituito almeno da una planimetria quotata in scala non inferiore a 1:2.000 e da relazione tecnica, che illustrino adeguatamente l'assetto proposto, in funzione del ruolo e delle prestazioni che il P.U.C. assegna alla zona.
4. Lo S.A.U., laddove prescritto, costituisce documentazione obbligatoria da approvarsi da parte della Giunta Comunale, in quanto elemento di mera specificazione dei contenuti del P.U.C. non rientrante tra gli atti di pianificazione urbanistica di cui al Capo IV della L.R. 36/1997 e s.m., contestualmente alla prescritta convenzione attuativa, previa espressione del parere della Circoscrizione competente e prima del rilascio dei relativi titoli abilitativi.

art. 14.12) Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.)

1. I Progetti Urbanistici Operativi (P.U.O.) sono individuati e disciplinati nei contenuti e nelle procedure della L.R. 36/1997 e s.m..

art. 15) Pertinenze di un fabbricato

1. Le pertinenze sono i manufatti adibiti al servizio esclusivo di un fabbricato aventi sedime distinto da esso e non destinabili alla permanenza continuativa di persone, che, come tali, non rilevano ai fini del calcolo della superficie agibile di cui all’articolo 67 della L.R. 16/2008 e s.m.i.
2. Detti manufatti sono caratterizzati da:

a) mancata incidenza sul carico urbanistico;
b) oggettivo rapporto di strumentalità rispetto alle esigenze dell'immobile principale;
c) ridotta dimensione sia in senso assoluto, sia in relazione a quella dell'immobile principale, sia in relazione alla superficie su cui insistono;
d) individuabilità fisica e strutturale propria;
e) non utilizzabilità giuridica ed economica in modo autonomo.

3. Le pertinenze, sia di tipo condominiale che singolo, comprendono i locali adibiti a cantina, a ripostiglio, gli impianti tecnologici, le cabine idriche, le centrali termiche, i locali adibiti a lavatoi o stenditoi nonché i ricoveri per i veicoli e le opere di sistemazione e di arredo.

4. Le pertinenze, ove si tratti di volumi chiusi, non possono eccedere il 20 per cento del volume geometrico dell'edificio principale, come definito all'articolo 70 bis della L.R. 16/2008 e s.m.i., né, comunque, risultare superiori a 45 m^3.

5.

art. 16) Distanze tra edifici da osservare negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, ivi compresi gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti, possono essere realizzati nel rispetto dell'allineamento dell'edificio preesistente purché non comportanti sopraelevazioni che determinino la creazione di un nuovo piano della costruzione.
2. Il presente PUC, nella disciplina degli interventi di nuova costruzione, prevede una distanza minima di metri 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; diverse disposizioni sono dettate all'interno degli ambiti omogenei, in relazione agli specifici caratteri dei luoghi e degli immobili esistenti, idonee a garantire un equilibrato assetto urbanistico e paesistico.

art. 17) Parcheggi privati

1. Negli edifici di nuova realizzazione aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile e ad uffici è prescritta ai sensi dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche e integrazioni la realizzazione di parcheggi privati, nella misura minima di 35 m^2 ogni 100 m^2 di superficie agibile (SA) come definita all'articolo 13.1 delle presenti norme e comunque con obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.
2. La realizzazione dei parcheggi di cui al comma 1, purché non eccedenti le dimensioni e le quantità minime ivi prescritte, non è assoggettata alla corresponsione del contributo di costruzione purché, entro la data di ultimazione dei lavori, venga formalizzato l'atto di asservimento a garanzia del vincolo di pertinenzialità del parcheggio rispetto all'unità immobiliare. Tale atto di asservimento, impegnativo per il richiedente, per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, deve essere trascritto nei registri immobiliari. In tal caso l'obbligazione del pagamento del contributo di costruzione dovuto è garantita dal richiedente mediante rilascio a favore dell'Amministrazione comunale di una garanzia fideiussoria di importo pari al contributo stesso. All'ultimazione dei lavori, perfezionata la trascrizione nei registri immobiliari dell'atto di asservimento a pertinenza dei parcheggi, il richiedente provvede al pagamento della somma eventualmente dovuta, con conseguente estinzione da parte dell'Amministrazione comunale della garanzia fideiussoria.
3. Le dimensioni dei parcheggi pertinenziali realizzabili ai sensi dell'articolo 9, comma 1, della l. 122/1989 e successive modificazioni ed integrazioni e dei parcheggi realizzabili in sottosuolo, nelle zone e nei casi espressamente previsti dallo strumento urbanistico generale, assoggettati a vincolo di pertinenzialità con le modalità di cui al comma 2, non devono eccedere la superficie di 35 m^2 per ogni unità immobiliare al netto degli spazi di accesso e di manovra. Tali parcheggi sono esclusi dalla corresponsione del contributo di costruzione.
4. La realizzazione dei parcheggi di cui al comma 1 in eccedenza alle dimensioni e alle quantità minime ivi prescritte ovvero la realizzazione di quelli di cui al comma 1 che si intendano eseguire in

assenza di atto di asservimento è soggetta al contributo di costruzione da determinarsi ai sensi della l.r. 25/1995 e successive modificazioni ed integrazioni. Il Comune, con apposito atto deliberativo, può fissare valori maggiorati rispetto a quelli stabiliti in base alla l.r. 25/1995 e successive modificazioni ed integrazioni.
5. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che richiedano, in base alla normativa dei vigenti strumenti urbanistici comunali, l'obbligo di dotazione di parcheggi al servizio delle unità immobiliari, la relativa dotazione deve essere garantita mediante l'atto di asservimento secondo le modalità di cui al comma 2; laddove non sia oggettivamente possibile reperire la quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore di mercato relativo alla quota di parcheggio dovuta, da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione.
6. La realizzazione di nuove strutture commerciali comporta il reperimento di dotazione di parcheggi per la clientela nei casi e nelle quantità previsti dalla vigente strumentazione urbanistica comunale e dalla normativa regionale in materia.
7. La realizzazione di strutture ricettive alberghiere di nuova costruzione comporta il reperimento di parcheggi al servizio della struttura nella misura minima di un posto auto per ogni camera ovvero per ogni locale destinato al pernottamento. Nelle strutture ricettive esistenti è ammessa la realizzazione di parcheggi nei modi di cui all'articolo 9, comma 1 della l. 122/1989 e successive modifiche.

art. 18) Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni e dei soggetti privati

1. Ferma restando l'applicabilità delle disposizioni di cui ai seguenti articoli in materia di SCIA, DIA e permesso a costruire:
   a) l'approvazione delle opere e interventi pubblici degli enti territoriali a norma della vigente legislazione statale e regionale in materia equivale a rilascio di titolo edilizio;
   b) per le opere pubbliche statali o di interesse statale, da eseguirsi sia da amministrazioni statali sia dagli enti istituzionalmente competenti o dai concessionari di servizi pubblici, l'accertamento di conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n. 383 (Regolamento recante disciplina dei procedimenti di localizzazione delle opere di interesse statale) e successive modificazioni ed integrazioni equivale a rilascio di titolo edilizio.
2. L'attività edilizia dei soggetti privati, anche su aree demaniali, è subordinata a SCIA, a denuncia di inizio di attività (DIA) o a permesso di costruire nei casi individuati negli articoli specifici con esclusione delle attività libere di cui all'articolo seguente.
3. La disciplina delle procedure abilitative per la realizzazione delle infrastrutture per gli impianti di teleradiocomunicazione e per la produzione e distribuzione di energia da realizzarsi a cura dei gestori dei relativi servizi è contenuta nella legge regionale in materia di esercizio delle attività produttive e riordino dello sportello unico per le attività produttive, con esclusione della disciplina delle procedure di autorizzazione unica di cui agli articoli specifici.

art. 19) Attività urbanistico-edilizia libera

1 Costituiscono attività edilizia non soggetta a permesso di costruire, né a DIA obbligatoria né a SCIA, purché effettuati nel rispetto delle normative di settore e, in particolare, delle disposizioni contenute nel d.lgs. 42/2004 e successive modificazioni ed integrazioni e delle norme dei piani e dei regolamenti attuativi dei parchi:
   a) gli interventi di manutenzione ordinaria;
   b) gli interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
   c) gli interventi consistenti in opere temporanee per attività di ricerca in sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato;
   d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agro-silvopastorale,

compresi gli interventi su impianti idraulici agrari, nonché l'installazione di coperture stagionali prive di struttura in muratura destinate a proteggere le colture agricole e non costituenti serre;

e) l'installazione di manufatti connessi allo svolgimento dell'attività di cantiere e connessi interventi edilizi già assentiti e da rimuovere ad ultimazione dei lavori, di manufatti diretti a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e da rimuovere al cessare della necessità e comunque entro un termine non superiore a tre mesi, nonché l'installazione di manufatti strettamente funzionali all'esercizio dell'attività cantieristica navale aventi altezza non superiore a 4 metri e superficie coperta non superiore a 50 m^2 da collocare nelle aree destinate a cantieristica navale e da rimuovere alla conclusione dell'attività;

f) l'installazione di manufatti leggeri non concretanti volumi chiusi, da utilizzare a fini venatori, denominati "palchi", di cui all'articolo 29, comma 13, della legge regionale 1° luglio 1994, n. 29 (Norme regionali per la protezione della fauna omeoterma e per il prelievo venatorio) e successive modificazioni ed integrazioni, riconducibili all'attività agro-silvo-pastorale;

g) l'installazione di manufatti leggeri non concretanti volumi chiusi, da utilizzare a fini agro-silvo-pastorali e di fruizione dei parchi e delle aree protette, di osservazione faunistica, di ricerca scientifica e per attività ludiche o didattiche, per i quali la Giunta regionale definisce le caratteristiche dei manufatti, con riferimento in particolare alle dimensioni e ai materiali ammessi per le diverse finalità di impiego, avuto riguardo al contesto paesaggistico dei luoghi;

h) l'installazione di manufatti o l'occupazione di aree per esposizione o deposito di merci o materiali soggetti a concessione amministrativa per esigenze temporanee di utilizzo del suolo pubblico di durata non superiore ad un anno;

i) l'installazione di impianti di rilevazione anemometrica destinati a soddisfare esigenze temporalmente circoscritte di durata non superiore a trentasei mesi e da rimuovere comunque al termine della campagna di misurazione.

art. 20) Interventi urbanistico-edilizi soggetti a SCIA

1. Sono soggetti a SCIA di cui all'articolo 19 della legge 7 agosto 1990, n. 241 (Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi) e successive modificazioni ed integrazioni, con contestuale possibilità di inizio dei lavori dalla data di presentazione, i seguenti interventi, purché conformi alla disciplina della strumentazione urbanistico-territoriale e del regolamento edilizio vigenti e/o operanti in salvaguardia e delle normative di settore, fra cui quelle igienico-sanitarie, ambientali, di sicurezza e di prevenzione incendi, fermo restando l'obbligo di corredare la SCIA delle prescritte autorizzazioni, pareri od altri atti di assenso comunque denominati, ove gli interventi interessino aree od immobili sottoposti a vincoli paesaggistici, culturali o ambientali, nonché del versamento del contributo di costruzione nei casi previsti:

a) l'installazione di manufatti leggeri, diversi da quelli di cantiere, di qualunque genere e destinazione d'uso purché non infissi stabilmente al suolo e finalizzati a soddisfare dimostrate esigenze temporalmente circoscritte di durata non superiore a un anno;

b) le opere da realizzare all'interno delle unità immobiliari o dell'edificio sempreché non interessino gli elementi strutturali portanti dell'edificio e non comportino aumento del numero delle unità immobiliari e mutamenti della destinazione d'uso;

c) la manutenzione straordinaria, sempreché non comportante alterazione della volumetria dell'edificio o della superficie agibile delle singole unità immobiliari esistenti, della sagoma dell'edificio, né modifiche delle caratteristiche tipologiche;

d) il restauro e il risanamento conservativo non comportanti modifiche all'esterno dell'edificio, fatta salva l'eliminazione delle superfetazioni ed il ripristino dei caratteri architettonici originari e non comportanti modifiche della destinazione d'uso dell'intera costruzione;

e) la ristrutturazione edilizia, comportante incrementi della superficie all'interno della singola unità immobiliare con eventuale modifica della disposizione delle bucature, ma nel rispetto delle caratteristiche formali dell'edificio e non comportante mutamenti della destinazione d'uso;

f) i mutamenti di destinazione d'uso di aree di edifici e di unità immobiliari, senza esecuzione di

opere edilizie e comportanti il passaggio a diverse categorie di funzioni come definite dalla l.r. 25/1995 e successive modificazioni ed integrazioni;

g) la demolizione senza ricostruzione;

h) la realizzazione dei parcheggi pertinenziali, nonché di parcheggi anche non pertinenziali, purché a raso;

i) l'esecuzione di opere di sistemazione di aree, ivi comprese quelle ludico ricreative, e di opere di arredo pubblico e privato anche di natura pertinenziale, purché non comportanti creazione di volumetria;

l) l'installazione di impianti di produzione di energia alimentati da fonti rinnovabili di cui all'Allegato 1 contenente l'elenco degli interventi urbanistico-edilizi soggetti a SCIA. Con deliberazione della Giunta regionale possono essere individuati linee guida e criteri per la realizzazione dei suddetti impianti nonché modificati i parametri ed i requisiti indicati nell'Allegato 1 in adeguamento alle disposizioni statali o regionali di settore;

m) le opere di allacciamento alle reti di distribuzione di telefonia fissa, dell'energia elettrica, del gas e dell'acqua non di competenza dei soggetti gestori delle reti;

n) gli scavi e i riempimenti di terreno diversi dalle opere temporanee, non preordinati all'esecuzione di opere edilizie.

2. La SCIA è presentata dal proprietario o da altro soggetto avente titolo e deve essere corredata, oltreché delle dichiarazioni comprovanti la sussistenza dei presupposti e requisiti soggettivi di cui all'articolo 19, comma 1, della l. 241/1990 e successive modificazioni ed integrazioni, del documento unico di regolarità contributiva (DURC) ove richiesto in base al tipo di intervento dalla vigente normativa in materia. La SCIA è inefficace ove presentata in assenza degli atti prescritti come presupposto per l'esecuzione dei lavori e comunque in assenza del DURC ove prescritto.

3. Per gli interventi di cui al comma 1, lettere b), c), d), e), h), m), la SCIA deve essere accompagnata anche da una relazione tecnica, sottoscritta da un tecnico abilitato, che descriva lo stato di fatto dell'immobile oggetto dei lavori, anche mediante documentazione fotografica, e specifichi le opere da compiersi nonché asseveri il rispetto delle norme urbanistico-edilizie, di quelle di sicurezza, di quelle in materia di strutture e di quelle igienico-sanitarie. Per gli interventi di cui al comma 1, lettere f), g), i), è sufficiente produrre a corredo della SCIA l'attestazione di conformità urbanistico-edilizia e alla normativa igienico-sanitaria sottoscritta da tecnico abilitato.

4. Nel caso in cui l'intervento soggetto a SCIA abbia ad oggetto la realizzazione di parcheggi pertinenziali, la SCIA deve essere corredata di atto di impegno ad asservire i parcheggi alle singole unità immobiliari, da formalizzarsi mediante atto da trascrivere nei registri immobiliari entro la data di ultimazione dei lavori, pena l'inefficacia della SCIA.

5. La SCIA per l'installazione degli impianti di produzione di energia alimentati da fonti rinnovabili deve essere accompagnata da una relazione tecnica, sottoscritta da un tecnico abilitato, e da una rappresentazione grafica che illustri le caratteristiche dell'impianto ed asseveri il rispetto delle norme di sicurezza e delle verifiche tecniche del caso (strutturali, statiche etc.).

6. Gli impianti di produzione di energia alimentati da fonti rinnovabili di cui al comma 1, lettera l), sono ammissibili in tutte le zone urbanistiche del territorio comunale, fatto salvo il rispetto delle limitazioni previste nella vigente disciplina urbanisticoedilizia e delle indicazioni contenute nelle linee guida e nei criteri individuati con deliberazione della Giunta regionale. Nelle zone e sugli immobili vincolati ai sensi del d.lgs. 42/2004 e successive modificazioni ed integrazioni, l'installazione dei ridetti impianti è soggetta all'autorizzazione paesistico-ambientale di cui all'articolo 146 di tale decreto qualora l'intervento interessi immobili vincolati come beni paesaggistici ai sensi dell'articolo 136 del citato decreto nonché immobili vincolati ai sensi dell'articolo 142 del medesimo decreto ricadenti in aree ricomprese nel regime di Conservazione dell'assetto insediativo del PTCP. Negli altri casi non è richiesta l'autorizzazione paesistico-ambientale qualora l'intervento non alteri l'aspetto esteriore degli edifici in quanto realizzato con le tipologie e le modalità costruttive definite da apposita intesa fra la Regione e la Soprintendenza regionale per i Beni Architettonici e per il Paesaggio.

7. Nei casi in cui l'installazione degli impianti di produzione di energia alimentati da fonti rinnovabili di cui all'Allegato 1 sia soggetta a procedura di valutazione di impatto ambientale (VIA) o di

verifica–screening, la SCIA deve essere corredata dalla relativa pronuncia che è comprensiva della valutazione d'incidenza naturalistico ambientale e dell'autorizzazione paesistico ambientale rilasciata dalla Regione.
8. Il proprietario o il soggetto avente titolo a presentare la SCIA, in luogo della possibilità di inizio lavori contestuale alla data di presentazione della stessa, ha facoltà di optare per il differimento dell'efficacia della SCIA al decorso del termine dei trenta giorni per il controllo da parte del Comune e con applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 26, commi 4 e 5 della LR n.16/2008 e s.m..
9. La SCIA è sottoposta al termine massimo di efficacia di tre anni dalla data di presentazione. L'interessato è tenuto a trasmettere al competente ufficio comunale la comunicazione di fine lavori entro sessanta giorni dall'avvenuta ultimazione degli stessi, pena l'applicazione di una sanzione amministrativa pecuniaria. Qualora i lavori non siano ultimati nel termine, l'interessato è tenuto alla presentazione di una nuova SCIA concernente la parte non ultimata delle opere.
10. Presso il cantiere deve essere depositata copia della SCIA, dalla quale risulti la data di presentazione, l'elenco degli elaborati di corredo al progetto, l'attestazione del professionista abilitato, il piano di sicurezza, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari per l'efficacia della SCIA medesima.

art. 21) Interventi urbanistico-edilizi soggetti a DIA obbligatoria e a DIA alternativa al permesso di costruire.

1. Sono assoggettati a DIA obbligatoria, salvi i casi assoggettati a SCIA, i seguenti interventi purché conformi alla disciplina della strumentazione urbanistico-territoriale e del regolamento edilizio vigenti od operanti in salvaguardia delle normative di settore, fra cui quelle igienico-sanitarie, ambientali, di sicurezza e di prevenzione incendi:

a) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo comportanti modifiche all'esterno dell'edificio volte all'inserimento o al rinnovo di elementi accessori e degli impianti che siano idonei alla conservazione ed alla funzionalità dell'edificio ed anche rispondenti ai requisiti ed agli standard previsti dalle normative di settore e di risparmio energetico;
b) gli interventi di ristrutturazione edilizia comportanti modifiche all'esterno dell'edificio, sempreché puntualmente disciplinate dalla vigente strumentazione urbanistica comunale, ivi compresi la demolizione e successiva ricostruzione nonché gli ampliamenti della volumetria esistente entro soglie percentuali massime predeterminate dalla vigente strumentazione urbanistica comunale o da altre leggi speciali;
c) le opere di natura pertinenziale comportanti creazione di volumetria e sempreché le stesse siano specificamente disciplinate dalla strumentazione urbanistica comunale;
d) la realizzazione degli impianti di produzione di energia alimentati da fonti rinnovabili di cui all'Allegato 2 LR n.16/2008 e s.m. contenente l'elenco degli interventi urbanisticoedilizi soggetti a DIA obbligatoria. Con deliberazione della Giunta regionale possono essere individuati linee guida e criteri per la realizzazione di tali impianti ed essere modificati i parametri e le dimensioni di cui all'Allegato 2 della LR n.16/2008 e s.m. in adeguamento alle disposizioni statali o regionali di settore;
e) la realizzazione di impianti tecnologici, anche comportanti la realizzazione di volumi tecnici, diversi da quelli al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
f) l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria realizzate da privati se specificamente disciplinate dalla strumentazione urbanistica comunale ovvero, in assenza di detta disciplina, se localizzate in aree destinate a servizi pubblici o di interesse pubblico dalla strumentazione urbanistica comunale e compatibili con la relativa normativa;
g) la realizzazione di serre e di manufatti accessori funzionali alla conduzione del fondo sempreché tali interventi siano specificamente disciplinati dalla strumentazione urbanistica comunale.

2. Sono altresì realizzabili mediante DIA alternativa al permesso di costruire gli interventi sul patrimonio edilizio esistente nonché di nuova costruzione che non siano ricompresi nel comma 1 o che eccedano i limiti ivi previsti purché risultino:

a) disciplinati da strumenti urbanistici attuativi o piani urbanistici operativi efficaci ovvero regolati da specifiche previsioni di dettaglio contenute nel vigente strumento urbanistico generale o nel PUC;
b) già assentiti sotto il profilo paesistico-ambientale mediante rilascio di autorizzazione a norma dell'articolo 146 del d.lgs. 42/2004 e successive modificazioni ed integrazioni alla data di presentazione della DIA obbligatoria.

3. Gli interventi realizzabili mediante DIA obbligatoria o DIA alternativa al permesso di costruire di cui al presente articolo sono soggetti al contributo di costruzione quando comportino incremento del carico urbanistico o comunque un'incidenza significativa sotto il profilo urbanistico.
4. La realizzazione degli interventi di cui al presente articolo che riguardino immobili sottoposti a tutela dei beni culturali e dei beni paesaggistici è subordinata al preventivo rilascio della prescritta autorizzazione a norma delle disposizioni di legge in materia. L'autorizzazione paesistico-ambientale di cui all'articolo 146 del d.lgs. 2/2004 e successive modificazioni ed integrazioni non è comunque richiesta per la realizzazione degli interventi che non comportino alterazione dello stato dei luoghi e/o dell'aspetto esteriore degli edifici.
5. Gli impianti di produzione di energia alimentati da fonti rinnovabili di cui all'Allegato 2 della LR n.16/2008 e s.m. sono ammissibili in tutte le zone urbanistiche del territorio comunale, fatto salvo il rispetto delle specifiche limitazioni e condizioni previste nella vigente disciplina urbanistico-edilizia, nelle linee guida e nei criteri individuati con deliberazione della Giunta regionale. Nei casi in cui la realizzazione degli impianti di produzione di energia alimentati da fonti rinnovabili di cui all'Allegato 2 sia soggetta a procedura di VIA o di verifica-screening la DIA deve essere corredata dalla relativa pronuncia che è comprensiva della valutazione d'incidenza naturalistico-ambientale, dell'autorizzazione paesistico-ambientale rilasciata dalla Regione e dell'eventuale deroga al vigente PTCP.

art. 22) Interventi soggetti a permesso di costruire

1. Sono soggetti a rilascio di permesso di costruire gli interventi urbanistico-edilizi diversi da quelli ricadenti nel campo di applicazione degli articoli 21, 21 bis e 23 dellaLR n.16/2008 e s.m. .

art. 23) ATTIVITÀ E FUNZIONI

Le attività e funzioni indicate e ammesse in ogni ambito, distretto, sub-ambito sono di seguito definite.
Il P.U.C. per ogni parte del territorio può specificare particolari limitazioni e prescrizioni per le singole attività e funzioni previste.

art. 24) Funzione caratterizzante

La funzione caratterizzante è quella che riveste il ruolo urbanistico più tipico dell'ambito, del distretto, del sub-ambito o del settore di intervento.

art. 25) Funzioni ammesse e vietate

Le funzioni ammesse nello specifico ambito, distretto, sub-ambito o settore di intervento sono quelle che vi possono essere introdotte .
Negli ambiti produttivi, la funzione residenziale potrà essere mantenuta ma in caso di attuazione degli interventi previsti in tali ambiti, tale funzione dovrà essere riconvertita entro le destinazioni consentite.

Devono considerarsi comprese nella funzione le attività pertinenziali allo stesso in quanto integrano l'ambito, contribuendo al suo svolgimento.
In conseguenza a quanto detto, le funzioni non specificate sono da ritenersi vietate.

art. 26) Servizi

Servizi pubblici

Comprendono spazi pubblici o riservati alle attività collettive e a verde pubblico nonché spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale.
Tali spazi possono essere pubblici, attrezzati da parte dei soggetti istituzionalmente competenti, ovvero di uso pubblico, attrezzati da parte di enti e associazioni che ne assicurino tale uso; possono essere altresì attrezzati da parte di soggetti privati che ne assicurino l'effettivo controllo pubblico anche in termini di tariffe, mediante apposita convenzione.
Sono compresi in questa categoria anche i servizi religiosi.
Negli spazi per servizi pubblici, oltre alle pertinenze, possono essere ammesse limitate quote di pubblici esercizi, di connettivo urbano, di esercizi di vicinato e di parcheggi privati interrati o di altro tipo esclusivamente se realizzati contestualmente .
I servizi pubblici, comprendenti quelli computati al fine della determinazione degli standard urbanistici, sono riferiti a quanto specificato dal D.M. 2 aprile 1968.

Parcheggi pubblici

Comprendono parcheggi pubblici o di uso pubblico con funzioni di interscambio e di relazione, destinati a qualsiasi tipo di automezzo e veicoli.

Servizi privati

Comprendono le stesse funzioni dei servizi pubblici ma attuate da soggetti privati al di fuori del regime convenzionale ai fini della fruizione pubblica e non concorrono alla determinazione degli standard urbanistici.

art. 27) Infrastrutture

a. Rete infrastrutturale
   Comprende le reti strali urbane principali, la viabilità locale pubblica, di uso pubblico e privata, quella agricola, compresi i parcheggi (sia pubblici che privati), le aree di servizio, gli immobili accessori e i percorsi pedonali.
b. Rete tecnologica
   Rientrano in questa categoria gli impianti tecnologici speciali per l'erogazione di energia, gas e acqua, per la captazione e deposito delle risorse idriche, le installazione logistiche del trasporto pubblico e così via.

art. 28) Turistico- ricettivo

All'interno del PUC si è definito il Programma e la disciplina dell'offerta turistico-ricettiva ai sensi della L.R.n. 1/2008 secondo i seguenti criteri:

a) esplicitare gli obiettivi di mantenimento o di potenziamento dell'offerta turistico-ricettiva complessiva;
b) individuare, sulla base di una preventiva analisi della dotazione esistente delle varie tipologie di strutture previste dalla normativa vigente in materia di strutture turistico-ricettive e balneari, la capacità turistico-ricettiva futura, con specificazione delle quote percentuali dell'offerta riferita alle tipologie di strutture denominate ricettive-alberghiere e all'aria aperta e della corrispondente localizzazione nel territorio, fermo restando che la quota percentuale relativa alle strutture ricettive di tipologia albergo deve essere superiore a quella relativa alle

residenze turistico-alberghiere;

c) dettare la relativa disciplina urbanistico-edilizia e paesistico-ambientale, riferita agli ambiti di conservazione o riqualificazione ed ai distretti di trasformazione con riferimento agli interventi sia di nuova realizzazione, sia di miglioramento e ampliamento delle strutture già esistenti necessari per consentire la riqualificazione e la competitività, prevedendo anche i margini di flessibilità di tale disciplina in funzione delle varie tipologie di strutture insediabili e del loro prefigurabile impatto sul territorio.

art. 29) Commerciale

Il Comune è dotato di Piano del Commercio ai sensi della L.R. n.1/2007 (vedi apparato normativo Allegato).

art. 30) Connettivo urbano

Il parametro di riferimento per gli interventi di questa categoria è la SA, che non incide sulla SNV delle singole zone.

a. Connettivo urbano
   Comprende le funzioni minute di servizio alla persona e all'impresa proprie del tessuto urbano, quali studi professionali, agenzie di viaggi, assicurazioni, sedi di rappresentanza e così via.
   Comprende altresì le piccole attività artigianali compatibili con la residenza, con emissioni in atmosfera nulle o poco significative ai sensi del D.P.R. 25 luglio 1991 all. 1 con esclusione delle voci 8, 16, 17, 18, 22 e 25, con scarichi produttivi ammessi in fognatura e senza rischi di incidenti rilevanti a norma del D.P.R. 175/1988.
b. Pubblici esercizi
   Comprende le attività di ristorazione, di somministrazione, di intrattenimento, di pubblico spettacolo nonché le edicole, le rivendite di generi di monopolio e le farmacie, soggetti a norme commerciali specifiche.

art. 31) Industria, artigianato, movimentazione e distribuzione all'ingrosso merci

a. Industria e artigianato
   Comprende le attività di trasformazione industriali e artigianali che non risultano pienamente compatibili con il tessuto urbano, comprese le pertinenti attività direzionali e accessorie e l'eventuale commercializzazione delle merci di produzione propria e di generi ad esse attinenti.
b. Assistenza alla mobilità veicolare
   Comprende le diverse attività di assistenza alla mobilità veicolare quali officine, gommisti, carrozzieri, autotrasportatori, esercizi di vicinato e pubblici esercizi connessi con l'attività stessa che, pur non risultando pienamente compatibili con il tessuto urbano, necessitano di una distribuzione capillare sul territorio.
c. Depositi e distribuzione merci
   Comprende le attività connesse con il deposito, la distribuzione e la commercializzazione delle merci, compresi i centri di confezionamento.

art. 32) Autorimesse

Comprende tutti i parcheggi a raso e in struttura di uso privato eccedenti quelli pertinenziali e le autorimesse private.

art. 33) Attività agricole

a. Agricoltura e allevamento
   Comprende le attività agricole, anche in serra, l'allevamento del bestiame e la custodia di animali, incluse le relative attività di trasformazione e commercializzazione dei prodotti.
   Comprende altresì la residenza dell'imprenditore agricolo e le attività agrituristiche.
b. Forestazione
   Comprende l'attività forestale, la silvicoltura e le relative attività di trasformazione.

art. 34) Disciplina paesistica di Livello Puntuale

Gli interventi dovranno progettarsi ed eseguirsi nel rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni della disciplina paesistica, sia di fonte regionale, sia di fonte provinciale e comunale, quest'ultima contenuta negli appositi elaborati rubricati sotto la voce "Disciplina Paesistica".
Gli elaborati di cui al precedente comma, articolati per le diverse ripartizioni del territorio comunale (ambiti e distretti), disciplinano la localizzazione degli interventi, le loro caratteristiche compositive, architettoniche e formali, nonché la scelta dei particolari architettonici e del tipo di finiture, sia per la nuova edificazione che per gli interventi minori, che interessino il patrimonio edilizio esistente e le aree scoperte. Essi contengono altresì disposizioni specifiche in ordine alle modalità di presentazione e di esame dei progetti e indicazioni generali in ordine a problematiche di intervento relative all'intero territorio comunale.
Le indicazioni contenute negli elaborati costitutivi della Disciplina Paesaggistica di Livello Puntuale costituiscono per il Sindaco, per il Responsabile del Procedimento e la Commissione Locale per il Paesaggio elemento di riferimento nella valutazione della congruità ed ammissibilità paesistico-ambientale dei singoli interventi.
Tutti i progetti di nuova edificazione, integrazione volumetrica di edifici esistenti, modifica paesisticamente percepibile delle sistemazioni dei prospetti e delle coperture degli edifici, o delle sistemazioni delle aree scoperte, debbono essere corredati da apposita scheda di intervento redatta su modello predisposto dal Comune.
Attraverso la scheda di intervento il progettista potrà illustrare eventuali soluzioni progettuali diverse da quelle definite dalla Disciplina Paesaggistica mediante autonome elaborazioni.
Tali elaborazioni dovranno necessariamente procedere dal modello di lettura dei valori di ambiente propri della Disciplina Paesaggistica e dagli obbiettivi 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 Procedimento, su conforme parere della Commissione per il Paesaggio e con l'onere di adeguata motivazione in sede di provvedimento, potrà derogare dal rispetto delle disposizioni previste.

art. 34.1) Rapporti tra la disciplina paesaggistica e la struttura del PUC

Onde chiarire il rapporto tra Disciplina Paesaggistica e la Struttura del PUC, anche in merito alle consistenze volumetriche previste dal Piano , si precisa che le disposizioni contenute in entrambi i documenti sono da applicarsi contestualmente.

CAPO II - SISTEMA DEI SERVIZI A LIVELLO DEGLI INSEDIAMENTI

art. 35) Attrezzature pubbliche di interesse generale

Corrisponde alle parti del territorio comunale già riservate, o da riservarsi, a spazi ed attrezzature pubbliche di interesse generale o comunque di pertinenza dell'intero territorio comunale o di parti considerevoli di esso .
Funzionalmente tali superfici possono essere destinate a:

- attrezzature cimiteriali;
- edifici ed aree destinate a pubblici uffici e servizi istituzionali;
- edifici ed aree destinati al servizio del culto ed alle attività religiose con riferimento alla legge regionale 4 del 1985;
- edifici ed aree destinati ad assolvere a funzioni scolastiche o culturali quali biblioteche, musei e simili.
- attrezzature ed impianti per i servizi a rete, anche in gestione a Società concessionarie.

La realizzazione delle opere per la formazione dei servizi di cui al precedente comma, ove sia prevista direttamente dall'Ente competente, segue le procedure abilitative previste in proposito dalla Legge.
Le superfici destinate o da destinarsi alle funzioni di cui al precedente comma, per le quali esista impegno alla realizzazione da parte di Privati e cessione all'uso pubblico in forza di apposito atto, assumono di diritto le condizioni operative e normative, disposte al presente articolo.

art. 36) Modalità di intervento per le aree a servizi

I parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o comunque comprese nelle definizioni di cui al presente Capo, verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica dei singoli servizi, nel rispetto delle seguenti prescrizioni a carattere generale e specifico:

- l'altezza massima consentita dei fabbricati non potrà superare quella massima degli edifici esistenti nella zona circostante;
- la distanza dei fabbricati dagli altri edifici non dovrà essere inferiore alla semisomma delle altezze dei prospetti frontistanti, salvo il caso di prospetti ambedue privi di finestre costituenti veduta.
- la distanza dai confini dovrà essere pari o superiore alla metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di 5 m.

Il progetto esecutivo potrà peraltro conformarsi a parametri diversi da quelli sopra indicati, per motivate esigenze tecnico-progettuali, fatta eccezione per la distanza minima tra fabbricati, di cui almeno uno presenti pareti finestrate e che si fronteggino per uno sviluppo di almeno 12 m, nel qual caso dovrà osservarsi nelle nuove costruzioni la distanza minima assoluta di 10 m.
Sarà altresì consentita la sopraelevazione dei fabbricati esistenti destinati o da destinarsi a servizi pubblici, entro il perimetro della struttura esistente, compresi eventuali sporti ed elementi aggettanti, nel rispetto delle distanze minime tra fabbricati stabilite dal codice civile.
In tutto il territorio comunale, compatibilmente con le condizioni ambientali e paesistiche del singolo sito, è sempre ammessa la formazione di piccole strutture destinate al supporto dei servizi a rete.

art. 37) Realizzazione di pubblici servizi in concomitanza di superfici a funzione privata

E' permessa la contestuale realizzazione di strutture di servizio pubblico, previste dal Piano, in

coincidenza della formazione di zone a parcheggio di tipo privato, corrispondenti alle stesse superfici di intervento.
In tale caso, a mezzo di apposito atto di convenzione tra il Comune ed il soggetto privato realizzatore dell'intervento, dovrà essere garantita l'integrale realizzazione del servizio pubblico nelle dimensioni indicate dal P.U.C., restando nella disponibilità del soggetto privato le eventuali superfici coperte ricavabili al di sotto delle aree da rendere pubbliche.
Le superfici sottostanti, così ricavate, potranno avere destinazione a funzione di parcheggio coperto veicolare, di piccolo magazzino di pertinenza all'abitazione, di deposito di tipo artigianale o di piccolo laboratorio (qualora le dimensioni ne garantiscano una fruizione atta a tale scopo). In tali casi, la definizione del manufatto dovrà rispondere alle indicazioni normative di legge.
Qualora l'Amministrazione reputi necessario l'incremento della superficie a parcheggio pubblico (o di altra area a servizi) prevista nel PUC, e non ricadendo nel caso della sistemazione in struttura, è discrezione del Comune, a mezzo di apposito atto di convenzione, consentire un incremento della SA dell'immobile rientrante nella proprietà del privato realizzatore secondo quanto stabilito dal precedente art. 13 comma 2, punto d.
In entrambi i casi, la convenzione determinerà gli oneri posti a carico del soggetto attuatore, le modalità di attuazione delle opere e le garanzie da disporsi a favore del Comune.

art. 38) Dotazione minima di urbanizzazione primaria

Gli interventi di nuova costruzione previsti dal P.U.C. possono essere assentiti solo in presenza di rete fognaria e di accessibilità carrabile, salvo specifiche indicazioni.
Tali interventi sono ammessi su aree non dotate di accessibilità e di reti di urbanizzazione solo se le stesse sono in corso di urbanizzazione da parte del Comune oppure se il richiedente si impegna, con apposito atto unilaterale d'obbligo, a realizzarle o ad adeguarle a propria cura e spese.
Fanno eccezione all'obbligo di allaccio alla rete fognaria gli edifici previsti negli ambiti di riqualificazione dei territori aperti, ove è consentita la realizzazione di fosse settiche qualora l'edificato non superi i m^2 1.500 di SA, disti più di ml. 300 dalla rete esistente, le pendenze risultino eccessive e in tutti gli altri casi previsti dalle vigenti norme igieniche.
Per gli edifici di tipo produttivo ubicati lontano dalla rete fognaria è consentita la realizzazione di fosse settiche per i soli scarichi di tipo civile, quando si verifichino le condizioni previste dalle norme igieniche vigenti. In questi casi è altresì consentita una accessibilità con caratteristiche ridotte per ragioni di compatibilità ambientale.
La realizzazione di nuovi parcheggi può essere assentita anche ove la viabilità di accesso non raggiunga i requisiti, se tale intervento consente comprovati benefici sulla circolazione.

art. 39) Altre urbanizzazioni primarie

Ove espressamente previsto dalle norme di zona, gli interventi devono comprendere la realizzazione di parcheggi e verde, pubblici o di uso pubblico.
In specifiche situazioni la Giunta comunale, quando rilevi esigenze particolari, può richiedere la realizzazione di altre urbanizzazioni in sostituzione del verde e dei parcheggi suddetti.
Nel caso che l'accessibilità sia esclusivamente privata o che l'intervento sia in posizione marginale, oppure quando il verde e i parcheggi previsti siano di dimensione troppo esigua o tale da generare problemi di gestione, la Giunta comunale può consentire che tali spazi restino della proprietà privata ricorrendo alla monetizzazione dei relativi oneri.

art. 40) Infrastrutture per l'accessibilità

Il P.U.C. recepisce la classificazione delle strade del Codice della Strada.
Le disposizioni che seguono disciplinano le caratteristiche minime delle strade comunali e di quelle equiparate.

I nuovi tracciati viari previsti nella cartografia di P.U.C. sono indicativi e di massima e potranno venire variati, in sede di progettazione esecutiva, entro una fascia di 10 (dieci) metri dal limite esterno dei tracciati stessi, valutata a monte e a valle del filo stradale.
Nel caso di tracciati a confine con zone urbanistiche diverse, la definizione degli stessi in sede esecutiva comporterà automaticamente l'aggiornamento dei perimetri delle zone urbanistiche interessate.
Nelle aree destinate alla nuova viabilità, all'ampliamento o alla rettifica dei tracciati esistenti, è vietata qualsiasi costruzione, anche se in sottosuolo, che non sia volta alla realizzazione del servizio previsto.

art. 41) Caratteristiche minime delle strade di nuova costruzione

La suddivisione viaria inerente il territorio comunale include i seguenti aspetti tipologici (tracciati di diretta influenza amministrativa):

- Strada Urbana: strada pubblica di impianto del sistema abitativo nelle zone urbane, a doppio senso di marcia.
- Strada locale (tipo F): 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 nell'ambito degli ambiti esterni al tessuto insediato organizzato.

La seguente tabella illustra le caratteristiche geometriche minime prescritte per le strade di nuova costruzione (gli adeguamenti viari da realizzare a seguito dell'adozione del PUC dovranno fare capo a queste indicazioni):

Tipo di strada	Larghezza min. carreggiata	Pendenza massima
Urbana	5,50 m	10,00%
Locale	3,50 m	15,00%

Nei tracciati di tipo locale sono da considerare eventuali slarghi riferiti a piazzole di manovra e incrocio disposte, se possibile, almeno ogni m. 150.
I passi carrai privati devono avere larghezza massima di 2,50 (due virgola cinquanta) metri; in ogni caso, i passi carrai non dovranno interferire con le migliori condizioni di fluidità veicolare sulla strada pubblica in corrispondenza. A tal fine, in sede di approvazione, il Comune potrà disporre l'adozione di dispositivi particolari atti alla rispondenza di quanto indicato.
Oltre quanto stabilito dalle disposizioni precedenti, le caratteristiche tecniche e funzionali delle strade dovranno altresì rispondere ai seguenti criteri:

- alle "Norme sulle caratteristiche geometriche e di traffico delle strade urbane" del C.N.R. (Bollettino Ufficiale del 26 aprile 1978, pagg. 3-69) e successive modificazioni;
- alle "Norme sulle caratteristiche geometriche delle strade extraurbane" del C.N.R. (Bollettino Ufficiale del C.N.R., 26 aprile 1979, pagg. 3-69) e successive modificazioni);
- alla normativa UNI-CNR in quanto e se applicabile.

art. 42) Deroghe

Sono ammesse motivate deroghe alle norme UNI-CNR, per esigenze di adeguamento a prescrizioni o necessità ambientali e paesistiche, per insuperabili e comprovate difficoltà operative, per interventi su infrastrutture preesistenti, per le quali non sia proponibile l'adeguamento integrale alle norme.
Le presenti norme prevalgono, ove in contrasto, sulla normativa UNI-CNR di cui alle disposizioni precedenti.

art. 43) Strade vicinali o private

Alle strade vicinali private, che non costituiscano semplici rampe di raccordo a servizio dalla viabilità principale si applicano le prescrizioni impartite per le corrispondenti strade pubbliche comunali, con un massimo di pendenza del tracciato conducibile fino al 15%.

art. 44) Strade di servizio ai fondi

Nelle zona a dominante carattere agricolo è ammessa la realizzazione di adattamenti degli attuali tracciati di servizio ai fondi, ove ciò sia possibile in assenza di consistenti interventi sulla morfologia, alle esigenze di percorribilità con modesti mezzi di lavoro agricolo (larghezza massima di calibro del tramite m. 2,50), con obbligo di verifica e controllo del sistema idrologico superficiale e mantenimento della massima permeabilità del fondo.
I suddetti interventi di modifica ed adattamento sono esclusivamente riferibili a tutti i percorsi non indicati nelle apposite tavole della Descrizione Fondativa del PUC quali percorsi storici, da preservare e consolidare secondo gli aspetti propri di appartenenza (fondo drenante in acciottolato, conservazione dei muri a secco di sostegno, ecc.).
I percorsi agricoli adattati non sono da considerarsi strade a carattere veicolare pubblico.
In ogni caso, i tracciati di cantiere dovranno avere carattere eminentemente episodico.

art. 45) Strade tagliafuoco e piste da esbosco

In tutte le zone del Piano 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.

art. 46) 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/o alla presenza di vincoli specifici .
In accordo con la precedente definizione, costituiscono aree inedificabili, anche in assenza di specifica cartografia nelle tavole del Piano, quelle relative a:

- fasce di rispetto stradale;
- fasce di rispetto di impianti tecnologici;
- fasce di rispetto cimiteriale;
- fasce di rispetto fluviale;
- fasce di rispetto e di protezione delle risorse idriche.

Le fasce di rispetto, ove occorre, sono indicate nelle tavole con semplice perimetro, fermo restando che le pertinenti disposizioni integrano quelle delle zone urbanistiche di pertinenza.
Le fasce di rispetto cimiteriale sono indicate con raggio di ml. 50 a partire dal perimetro della struttura esistente o di previsione.
Nelle aree inedificabili sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo dei fabbricati esistenti.
Sono consentiti interventi di ristrutturazione e/o ampliamenti su edifici esistenti solo esclusivamente previsti dalle specifiche norme di Settore.
E' altresì sempre consentita, nel rispetto dei necessari requisiti di sicurezza, la costruzione di

manufatti funzionali ai servizi pubblici di acquedotto, fognatura, distribuzione dell'energia elettrica, linee telefoniche, nonché la costruzione di strade, parcheggi pubblici e stazioni di servizio.
Eventuali ampliamenti degli edifici esistenti, ove ammessi dalla disciplina di zona, saranno consentiti soltanto con la realizzazione di corpi in aderenza a quelli esistenti non fronteggianti neppure in parte la strada e con esclusione del sopralzo. Fermo restando il parere favorevole dell'Ente che amministra la strada, sarà consentita la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali a fabbricati esistenti, in fascia e fuori fascia, purché a raso o, se in struttura, completamente interrati.
Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti sono precluse le colture arboree ad alto fusto e le innovazioni; costruzioni ed impianti non devono ostacolare o limitare il regolare esercizio dell'elettrodotto e devono altresì rispettare le distanze minime prescritte negli artt. 2.1.06 e 2.1.08 delle norme approvative del Decreto Interministeriale 21 marzo 1988, n. 449 e successive modificazioni (D.M. 16 gennaio 1991 e D.P.C.M. 23 aprile 1992).
Compete in ogni caso a chi intende costruire su fondi attraversati da elettrodotti, l'accertamento della tensione della linea presso i competenti uffici ENEL e, di conseguenza, la richiesta alla predetta Società delle prescrizioni cui attenersi ai sensi del presente articolo quale migliore precisazione tecnica.
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, nonché con la sicurezza dell'esercizio stradale, curandone la pavimentazione ed il manto erboso o vegetativo.
Fermo restando il regime di inedificabilità previsto in relazione allo scopo del vincolo, le aree comprese sono computabili con il rispettivo indice di fabbricabilità attribuito per l'edificazione al di fuori del perimetro del vincolo.

art. 47) Aree soggette a vincoli

L'edificazione delle aree soggette a particolari vincoli in forza di disposizioni legislative statali, provinciali e regionali è da intendersi subordinata alla preventiva acquisizione dei titoli abilitativi occorrenti, a carattere generale o particolare.

art. 48) Deroghe

Il Comune ha facoltà di esercitare i poteri di deroga alle Norme e previsioni di P.U.C. limitatamente al caso di edifici e manufatti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi e nei modi di cui alle pertinenti disposizioni legislative in materia.

art. 49) 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.

art. 50) Raccordo con il Regolamento Edilizio

In caso di contrasto tra le disposizioni del Regolamento edilizio vigente e quelle contenute nelle Norme, prevalgono queste ultime.

art. 51) Limiti di validità

art. 51.1 Strumenti Urbanistici Attuativi
Non prevalgono sulle indicazioni del P.U.C. le previsioni dei S.U.A. delimitati nel precedente S.U.G. ma non realizzati entro i termini di validità.

Sono fatti salvi gli S.U.A. approvati e/o adottati antecedentemente all'adozione del nuovo P.U.C., mantenendone, pertanto, la conclusione e l'adempimento degli obblighi contrattualmente assunti.
In tali ambiti sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione senza incrementi volumetrici.
Sono fatti salvi, inoltre, tutti i provvedimenti di opere pubbliche e/o di interesse pubblico precedenti all'adozione del nuovo P.U.C.

art. 51.2 Concessioni e/o permessi di costruire già rilasciati

L'entrata in vigore del P.U.C. comporta la decadenza delle concessioni ed autorizzazioni difformi, salvo che la pratica sia stata protocollata entro il termine inderogabile del dicembre 2012, sia in itinere o che i relativi lavori siano stati iniziati.
In tal caso, i lavori possono essere completati entro il termine stabilito dal titolo abilitativo rilasciato.

TITOLO II
NORME DI CONFORMITA'

DISPOSIZIONI APPLICABILI NEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE

CAPO I - GENERALITA'

art. 52) Contenuto delle norme del titolo

Le presenti Norme, applicabili agli Ambiti territoriali entro cui il livello delle trasformazioni ammesse è nullo o marginale, determinano in accordo con le pertinenti specificazioni della Disciplina Paesistica le condizioni per la valutazione di ammissibilità degli interventi.
Esse, ripartite per ciascun ambito o sub-ambito individuati dal Piano, determinano i tipi e le modalità di attuazione degli interventi edilizi consentiti, definiscono le categorie di destinazione d'uso ammesse, in relazione alla funzione principale assolta da ciascun ambito nel quadro del disegno di Piano, operano richiamo alla Disciplina Paesistica di livello puntuale contenuta in separati elaborati, dispongono in ordine alla eventualità di mutamento delle destinazioni d'uso in assenza di opere edilizie.
Ad ogni Ambito o Distretto viene attribuito un regime normativo specifico e contraddistinto con le sigle:
- Ce (Conservazione)
- Ma (Mantenimento)
- Cs (Consolidamento)
- Co (Completamento)

Il territorio comunale di Pontedassio è stato suddiviso ambiti così distinti:
1. Ambiti di conservazione e riqualificazione dei Nuclei di interesse storico-ambientale contraddistinti con la sigla **"Na"** e suddivisi in due regimi normativi differenziati e classificati come segue:
1.1 Conservazione (Na-Ce);
1.2 Mantenimento (Na-Ma)
2. Ambiti di riqualificazione a prevalente destinazione residenziale contraddistinti con la sigla **"Re**", e suddivisi in tre regimi normativi differenziati e classificati come segue:
2.1 Mantenimento (Re-Ma)
2.2 Consolidamento (Re-Cs);
3. Ambiti di riqualificazione a prevalente destinazione produttiva contraddistinti con la sigla **"Pr"** e suddivisi in due regimi normativi differenziati e classificati come segue:
3.1 Consolidamento (Pr-Cs);
3.2 Completamento (Pr-Co);
4. Territori di Presidio Ambientale contraddistinti con la sigla **"PA"** con regimi normativi di:
4.1 Mantenimento (Ma)
5. Territori di Presidio Ambientale Agricolo contraddistinti con la sigla "**PAg**" con regime normativo di :
5.1 Mantenimento (Ma)
6. Territori di Presidio Ambientale Agricolo-Produttivo contraddistinti con la sigla "**EPA**" con regime normativo:
6.1 Consolidamento (Cs)
7. Territori Non Insediabili contraddistinti con la sigla "**TNI-Ma"**

art. 53) TERRITORI NON INSEDIABILI (TNI)

I territori non insediabili comprendono le aree prevalentemente boscate o prative che per condizioni morfologiche, ecologiche e paesistico-ambientali ed archeologiche non sono idonee al''insediamento antropico.
A tale ambito si applica il regime di Mantenimento

art. 53.1. Elementi per il controllo di conformità.

Destinazioni d'uso

In tali zone le funzioni caratterizzanti sono :

Protezione ambientale comprende le attività volte alla conservazione ed alla sistemazione dei sistemi vegetazionali presenti, al riassetto idrogeologico ed alla protezione civile.

Agricola-residenziale comprende la previsione di utilizzo di strutture per il ricovero degli attrezzi di lavoro boschivo, stallaggio, fienili, malghe, caselle, con conferma della destinazione residenziale di abitazioni in uso strettamente connesse all'esercizio dell'attività agricola diretta.

Funzione scientifica comprendente attività di studio e di ricerca sui sistemi ambientali e sulle sue componenti naturalistiche, ecologiche, faunistiche, morfologiche e storiche.

Funzione escursionistica comprendente il sistema di accessibilità minore, la presenza di piccoli presidi di supporto, anche con carattere di pubblico esercizio o rifugio laddove utilizzino volumetrie già esistenti.

Funzione sportiva Comprende attività all'aria aperta

Tecnologica comprendente le strutture per l'esercizio di servizi a rete di pubblico uso, quali impianti per la captazione e deposito della risorsa idrica, strutture per la telecomunicazione e il trasporto di energia.

Infrastrutturale limitatamente alla conservazione ed all'adeguamento della rete veicolare presente, alla formazione di contenuti spazi di parcheggio in superficie nelle prossimità di aree insediate, in corrispondenza di luoghi di coltivazione agricola o in punti nodali di raccordo con percorsi escursionistici, purché in assenza di rilevanti modificazioni della morfologia.

art. 53.2. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

E' consentito il recupero dei fabbricati esistenti con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nei limiti della volumetria esistente e ferme restando le attuali destinazioni d'uso.
E' altresì consentita la sostituzione edilizia dei fabbricati esistenti e/o lo spostamento nel raggio di metri 50,00 esclusivamente aventi destinazione di servizio alle attività silvopastorali, o di supporto alla fruizione escursionistica, con esclusione della residenza, nonché nel caso in cui 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, e nei casi in cui la posizione particolarmente disagiata e negativa non ne permetta più la possibilità di utilizzo.
I fabbricati che possiedono o assumono funzione di supporto alla attività escursionistica, possono essere oggetto di incrementi volumetrici sino al 30% della loro volumetria originaria, alla

condizione che tale destinazione sia garantita con vincolo di destinazione, per un periodo di tempo non inferiore ai 10 anni.

Nei TNI sugli edifici di almeno 50 m^2 di SA e' ammessa la modifica della destinazione d'uso in residenziale di edifici con destinazione d'uso diversa.

Per gli edifici assentiti come "fabbricato per abitazione in zona agricola" dallo SUG previgente è ammessa, oltre alla manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia con ampliamento fino ad un massimo del 10% della volumetria regolarmente esistente. Gli ampliamenti dovranno essere ricondotti agli schemi tipologici di cui alla Disciplina Paesistica.
Per gli edifici non residenziali di SA inferiore a m^2 50, saranno ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia leggera senza mutamento della destinazione d'uso.

art.53.3. Nuova Edificazione
La nuova edificazione è ammessa a condizione della sua dimostrata appartenenza alle destinazioni funzionali previste per l'ambito e del mantenimento dei caratteri rurali della zona con le seguenti destinazioni d'uso connessi ai seguenti parametri dimensionali:

Protezione ambientale nei limiti disposti da specifici progetti di evidenza pubblica

Agricola-residenziale densità fondiaria massima pari a 0,001 m^2/m^2 di superficie da asservirsi, compresa interamente entro lo stesso ambito con lotto minimo di m^2 10.000 contigui.

Funzione scientifica nei limiti di un massimo di mq. 100 di SA per ciascuno degli ambiti TNI, senza necessità di asservimento di aree.

Funzione turistica nei limiti delle strutture di cui alla LR n.18/2009 per un massimo di m^2 100 di SA con necessità asservimento di aree nella misura di un indice fondiario pari a 0,02 m^2/m^2 da reperirsi nello stesso ambito ad una distanza massima dalle strade esistenti di m 50,00.

Tecnologica nei limiti disposti da specifici progetti, e compatibilmente con le primarie esigenze di salvaguardia ambientale.

art.53.4. Interventi sulle aree scoperte
Nell'ambito, gli interventi modificativi della morfologia esistente debbono essere contenuti nei termini indispensabili, ed in via generale non dovranno produrre alterazioni percepibili sul piano del paesaggio.
Nella formazione di eventuali nuovi contenimenti dovranno essere privilegiate soluzioni riferibili alla ingegneria naturalistica (terre armate, viminate vive, ecc.), con particolare riferimento alla stabilità dei versanti ed alla salvaguardia del sistema idrologico minore di superficie e di sottosuolo.
Gli interventi di coltivazione del bosco sono soggetti alla normativa vigente in materia. In linea di massima, nelle parti abbandonate è preferibile procedere verso una rinaturalizzazione controllata delle aree, favorendo l'espansione delle superfici boscate.
Nell'ambito dei territori non insediati prossimi al limite di crinale o direttamente a confine con zone protette, non sono ammessi interventi comportanti sterri o riporti di spessore superiore a m. 1,50, pavimentazioni artificiali di superfici scoperte, modifiche dei percorsi della viabilità pedonale esistente, se non previa esplicita intesa con l'organo di gestione dell'area protetta confinante.

art.53.5. Interventi sulla viabilità

Non è consentita la formazione di nuovi tracciati stradali carrabili, anche conseguiti mediante adattamento di viabilità pedonale preesistente, ad esclusione di strade tagliafuoco o di piste da esbosco da realizzare in conformità alle vigenti norme di Polizia Forestale.

Ove possibile, è da prevedere il recupero ed il mantenimento dei percorsi storici secondo la loro originaria vocazione pedonale, già in alcuni casi utilizzati quali tracciati escursionistici, restituendone le sedi e ripristinandone le pavimentazioni.

Particolare attenzione dovrà essere posta negli interventi di adeguamento dei tracciati veicolari esistenti che entrano episodicamente all'interno dell'ambito, operando in ogni caso per la ricostituzione morfologica e il reimpianto di essenze coerenti con la preesistenza ed i caratteri fitologici del sito.

Art.53.6. Distanze

DC - a confine con l'assenso scritto del confinante
- m 5,00 negli altri casi

DF - m 10,00

DS - m 3,00 per le strade di tipo F come definite dal CdS
- 5,00 per le strade pubbliche

art. 53.7.) Tabelle parametri edilizi nell'ambito TNI

TNI-Ma	Indice Utilizzazione Insediativa I.U.I. m^2/m^2	Sup. min. Lotto Sm m^2	Hmax m	Piani n°	distanze	Note/Prescrizioni
Residen-za	0,001	10000	3	1	Art. 53.4	Recupero dell'esistente Ampliamenti : max 25mq di SA
Manufat-ti agricoli	0,005	5000	3	1	Art. 53.4	

art. 54) TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE

I territori di Presidio ambientale al fine di definire ambiti omogenei di intervento, sono stati suddivisi in tre sub-ambiti:

- Presidio Ambientale (PA)
- Presidio Agricolo (PAg)
- Presidio Agricolo-Produttivo (EPA)

La finalità in tali zone è anche intesa e orientata al mantenimento o recupero di dette aree.
La specifica localizzazione degli interventi edificatori in previsione è da definire in zone quanto più prossime ai tracciati viari esistenti, in modo da non richiedere particolari interventi di nuova infrastrutturazione.
È consentita la definizione dell'indice utilizzando particelle catastali appartenenti allo stesso ambito di presidio non confinanti con il lotto di intervento, purché contenute nella medesima U.T.E. Nel caso di prossimità del lotto con l'U.T.E. limitrofa è possibile estendere la definizione dell'indice per non oltre m. 500 dal confine, ferma restando la condizione di omogeneità tra i due ambiti.
In dette fasce dovranno comunque essere mantenute le caratteristiche tipologiche dei tessuti presenti, orientativamente connesse a strutturazioni sparse, con l'avvertenza di considerare satura la zona una volta raggiunto il volume massimo previsto nei sub ambiti.

art. 54.1) DISPOSIZIONI GENERALI

La nuova funzione residenziale è ammessa negli ambiti in ragione della loro funzione di presidio ambientale, da esercitare in particolare attraverso la conduzione dei fondi agricoli per l'autoconsumo famigliare. Ogni nuovo fabbricato residenziale dovrà quindi essere asservito in modo permanente, con atto pubblico o scrittura privata autenticata trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del soggetto attuatore, al fondo agricolo di proprietà del soggetto attuatore, in relazione ad un'area di dimensioni corrispondenti al fondo agricolo di proprietà o di piena disponibilità e, comunque, non inferiore ad una superficie di mq 5.000, con conseguente divieto di alienazione separata del terreno che costituisce la superficie di asservimento dal fabbricato o da porzioni di esso.
Il rilascio della concessione per autonome nuove edificazioni, è subordinato alla stipula con il Comune ed alla registrazione nei registri immobiliari di una **convenzione** che preveda:
- l'impegno all'esercizio dell'attività agricola quanto meno su quote della superficie asservita ed ad esercitare attività di controllo, di conservazione e di presidio, con le conseguenti ricorrenti prestazioni manutentorie, in settori dell'ambito estesi alla superficie minima del lotto di intervento;
- l'impegno ad utilizzare i manufatti assentiti per supporto alle attività agricole esclusivamente per tali fini, con divieto di mutamento di destinazione.
- 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.

In caso di sviluppo di attività eminentemente agricolo-produttiva o di tipo intensivo, funzioni ammesse in riguardo all'ambito, il soggetto attuatore dovrà presentare un specifica relazione colturale sul tipo di uso agricolo dell'area a firma di tecnico abilitato.

art. 54.2) Disciplina dei fabbricati esistenti

a) Sugli edifici a destinazione residenziale e non residenziale, oltre alla manutenzione ordinaria, straordinaria e al restauro e risanamento conservativo, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia anche con ampliamento del fabbricato esistente non superiore al 10% della S.A. esistente .

Gli ampliamenti, che dovranno essere ricondotti agli schemi tipologici contenuti nelle schede allegate alla disciplina paesistica, potranno essere utilizzati anche ai fini dell'adeguamento delle altezze interne ai minimi di legge, ma solo ed esclusivamente su edifici residenziali o contestualmente ad un intervento di mutamento della destinazione d'uso in tal senso.

Il criterio da applicarsi, fatto salvo l'adeguamento delle altezze interne ai minimi di legge, è il seguente:

a) su edifici di un solo piano l'ampliamento è consentito con limite massimo definito al raddoppio del volume esistente, previa stipula di convenzione i cui contenuti sono quelli dell'art. 54.12 della presente Normativa;

b) gli incrementi volumetrici di cui sopra dovranno essere posti a distanza di ml. 12 dai fabbricati, ammettendo minori distanze fino a ml. 6 se da fabbricati della stessa proprietà, ml. 6 dai confini di proprietà e ml. 6 dalle strade pubbliche pur ammettendo comunque l'allineamento del fronte.
In casi particolari, per peculiari motivi tipologici o riferiti alle schede tipologiche della disciplina paesistica, tali distanze potranno essere ridotte a ml. 1.50 dai confini e ml. 3.00 dai fabbricati, contemplando l'aderenza, con il consenso del confinante.
L'ampliamento non dovrà superare la linea di gronda e di colmo dell'edificio principale e la C.E. potrà chiedere elaborati grafici e documentazione fotografica atti a garantire la comprensione dell'intervento rapportato con il contesto ambientale di contorno;

c) nel caso di edifici a tipologia con terrazze a livello, l'ampliamento potrà essere effettuato su tale terrazza a condizione che non comporti superfetazioni incongrue o volumi avulsi dal contesto.

d) I tetti dovranno essere a falde e non potranno avere pendenze sul piano orizzontale maggiori di 35°.

e) Sugli edifici residenziali in PA, PAg e EPA è ammesso il recupero a fini residenziali della porzione agricola in essi presente, ai sensi dell'Art.5 della LR 24/2001, ivi comprendendo la possibilità di conseguire i requisiti igienici richiesti a norma di legge.
L'intervento sarà assentibile con titolo convenzionato.

art. 54.3) Disciplina dei fabbricati diruti

a) Negli ambiti PA, PAg e EPA gli edifici rurali in parte diruti potranno essere ricostruiti sul sedime esistente, ripristinandone le caratteristiche architettoniche e tipologiche tradizionali, previa accurata analisi che attraverso un rilievo topografico e fotografico asseverato che ne documenti gli elementi ancora consistenti in elevazione ne dimostri la consistenza volumetrica.
Più precisamente si ritiene ammissibile la ricostruzione solo nel caso in cui alla data della presentazione del progetto sia presente almeno 1/3 della superficie muraria ipotizzata preesistente, e che esista un muro da cui sia rilevabile l'altezza di gronda o di colmo. Il progetto dovrà essere accompagnato da adeguata indagine sui caratteri tipologici degli edifici di contorno e da eventuali cartografie storiche, fotografie e rilievi catastali.

b) E' consentito l'uso residenziale solo nel caso in cui tale destinazione sia quella originaria, come documentata da indagine storico – tipologica, fotografica e catastale.

art. 54.4) Disciplina per il recupero dei manufatti di servizio alle abitazioni e ai fondi

Tale recupero, possibile anche a fini residenziali, sarà attuato attraverso Concessione Edilizia convenzionata con finalità ambientali e segnatamente il recupero del sito oggetto di intervento.
Le modalità per il recupero, attuabile nei casi di seguito riportati, sono:

a) Per costruzioni da recuperarsi a destinazione d'uso non residenziale, è ammessa la

ristrutturazione edilizia. Dovranno essere in pietra a spacco o, se in muratura di mattoni, in intonaco rustico precolorato senza punti di lista; le coperture dovranno essere a una o due falde con il colmo o il punto più alto posto a ml. 0.70 oltre la linea di gronda il cui sporto sarà limitato a cm. 30 e sarà dotato di gronde e pluviali in rame. Il manto di copertura sarà realizzato in ardesia o in tegole marsigliesi, con possibilità d'uso di materiali di tipo diverso con caratteristiche tipologiche e cromatiche (escluse tegole di cemento) compatibili con l'ardesia. La C.E. per ogni singolo caso potrà apportare tutte le modifiche che riterrà necessarie, ivi comprese quelle sulla stereometria del fabbricato, onde garantirne il corretto inserimento nel contesto ambientale.

b) Nell'ipotesi in cui in **aderenza** all'edificio principale vi fosse un edificio non residenziale ne e' ammesso il recupero, con possibilità di modifica della destinazione d'uso senza asservimento fino ad un massimo del 30% della SA dell'edificio principale, calcolata sulla sola porzione a destinazione d'uso residenziale. La eventuale parte eccedente tale limite dovrà mantenere l'originaria destinazione d'uso, fatta salva la possibilità di modificarne la destinazione previo asservimento di terreno applicando un indice pari a 0,02 m^2/m^2.

c) Nell'ipotesi in cui **non in aderenza** all'edificio principale, purché nel raggio di ml. 200 da esso, vi fosse un edificio a destinazione d'uso non residenziale, ne e' ammessa la demolizione con la ricomposizione del volume demolito sul fabbricato principale secondo i criteri di progettazione contenute nelle schede di livello puntuale. Il rilascio di detta Concessione Edilizia convenzionata sarà finalizzato al recupero del sito oggetto dell'intervento di demolizione. Tali ricomposizioni potranno essere effettuate solo orizzontalmente, in aggiunta all'edificio principale. La sopraelevazione e' ammessa solo nel caso in cui l'edificio principale a destinazione d'uso residenziale sia composto da un solo piano. E' ammesso il cambio della destinazione d'uso in residenziale della porzione demolita e ricomposta sul fabbricato principale. Tale possibilità è consentita senza asservimento fino ad un massimo del 30% della SA dell'edificio principale, calcolato sulla sola porzione a destinazione d'uso residenziale. La eventuale parte eccedente tale limite dovrà mantenere l'originaria destinazione d'uso, fatta salva la possibilità di modificarne la destinazione previo asservimento di terreno applicando un indice pari a 0,02 m^2/m^2.

d) Assunta la definizione di **fabbricato isolato** quale "costruzione in muratura di congrue dimensioni", e' ammesso il recupero di tale costruzione a destinazione d'uso non residenziale, con modifica della destinazione d'uso in residenziale previo asservimento di terreno con l'applicazione di un I.U.I. pari allo 0,02 m^2/m^2 applicato all'intero fabbricato.
Per un eventuale ampliamento dovrà applicarsi un I.U.I. pari allo 0.01 m^2/m^2 e dovrà essere stipulata a favore del Comune una convenzione con i contenuti di cui all'Art.54.12 della presente Normativa.
È in ogni caso stabilito che l'edificio ristrutturato non abbia una SA inferiore a m^2 70 e non ecceda i m^2 150.

e) Sugli edifici recuperati ai sensi del presente articolo dovranno essere rispettati i seguenti parametri: distanza di ml. 12 dai fabbricati, riducibili fino a ml. 6.00 se da fabbricati della stessa proprietà e ml. 6.00 dai confini di proprietà. La distanza dalle strade pubbliche non potrà essere inferiore a ml. 6.00, salvo il caso di salvaguardare allineamenti esistenti o per casi particolari quali peculiari motivi tipologici riferiti alle schede tipo della Disciplina Paesaggistica. Le distanze di cui sopra potranno essere ridotte, nel caso di interventi all'interno di complessi rurale e/o nuclei, secondo quanto previsto dal C.C. (ml. 1.50 dai confini e ml. 3.00 dai fabbricati), contemplando altresì l'aderenza, con il consenso del confinante.

Art. 54.5) Parametri per la realizzazione di manufatti al servizio dei fondi, dei maneggi e delle attività ludico-sportive connesse con le aziende agricole

Sono di seguito indicati i parametri per la realizzazione di manufatti al servizio della conduzione dei

fondi, anche in funzione dell'aspetto paesaggistico.
Nelle progettazioni eventuali deroghe a tali parametri potranno essere concesse solo ed esclusivamente attraverso motivate indicazioni derivate dal piano pluriennale di attuazione aziendale e fino ad un massimo del 20%.

1) STALLA SEMPLICE CON MANGIATOIA ADDOSSATA AL MURO
DEFINIZIONE PARAMETRI STALLE PER BOVINI STALLE PER EQUINI
1.1) altezza max alla gronda compresa tra ml. 3.40 e 4.50 tra ml. 4.40 e 5.50
1.2) larghezza max compresa tra ml. 4.30 e 5.10 tra ml. 4.40 e 6.10
1.3) modulo di lunghezza in funzione del numero tra ml. 2.20 e 2.40 di animali derivati dal piano aziendale tra ml. 1.20 e 1.40. Per allevamenti di razze pregiate possono essere previsti box di ml. 3.40 x 3.40 prevedendo un corridoio di fronte all'alloggiamento dei cavalli di larghezza non inferiore a ml. 2.00.
1.4) indicazioni tipologiche:
Nell'ipotesi di maggiori altezze dovute alla realizzazione del fienile al di sopra della stalla potranno essere concessi ulteriori ml. 2.50 alla gronda.
I fabbricati dovranno essere di forma regolare, anche ad "L" nel caso degli equini, con tetto a due falde; le bucature dovranno essere di forma quadrata; il manto di copertura dovrà essere in tegole o ardesia, gli esterni dovranno essere intonacati e i colori scelti nella gamma delle terre; serramenti e porte di accesso dovranno essere in legno o metallo colorato; zoccolatura in ardesia o intonaco strollato.
Sono esclusi l'alluminio anodizzato o elettro color nero, bronzo ecc., sono ammesse gronde e pluviali in rame.

2) STALLA A STABULAZIONE FISSA DISPOSTA SU DUE CORSIE
DEFINIZIONE PARAMETRI STALLE PER BOVINI STALLE PER EQUINI
2.1) altezza max alla gronda compresa tra ml. 3.40 e 4.50 tra ml. 4.40 e 5.50
2.2) larghezza max compresa tra ml. 15.00 e 18.00 tra ml. 16.00 e 19.00
2.3) modulo di lunghezza in funzione del numero di animali derivati dal piano aziendale, compreso tra ml. 2.20 e 2.40 e tra ml. 1.20 e 1.40.
Per allevamenti di razze pregiate possono essere previsti box di ml. 3.40 x 3.40 prevedendo un corridoio di fronte all'alloggiamento dei cavalli di larghezza non inferiore a ml. 2.00.
2.4) indicazioni tipologiche:
Nell'ipotesi di maggiori altezze dovute alla realizzazione del fienile al di sopra della stalla potranno essere concessi ulteriori ml. 2.50 alla gronda.
I fabbricati dovranno essere di forma regolare, anche ad "L" nel caso di equini, con tetto a due falde; le bucature dovranno essere di forma quadrata; il manto di copertura dovrà essere in tegole o ardesia. gli esterni dovranno essere intonacati e i colori scelti nella gamma delle terre; serramenti e porte di accesso dovranno essere in legno o metallo colorato; zoccolatura in ardesia o intonaco strollato.
Sono esclusi l'alluminio anodizzato o elettro color nero, bronzo ecc., sono ammesse gronde e pluviali in rame.

3) FABBRICATI PER LA CONIGLICOLTURA L'ALLEVAMENTO DEL POLLAME E DEI SUINI.
DEFINIZIONE PARAMETRI
3.1) altezza max alla gronda tra ml. 2.40 e ml. 3.00
3.2) larghezza max compresa tra ml. 7.00 e ml. 10.00
3.3) modulo di lunghezza in funzione del numero di animali derivati dal piano aziendale.
3.4) indicazioni tipologiche:
i fabbricati dovranno essere di forma regolare, con tetto a due falde, le bucature dovranno essere di forma quadrata, il manto di copertura in tegole o ardesia, all'esterno dovranno essere intonacati e i colori scelti nella gamma delle terre, serramenti e porte di accesso dovranno essere in legno o metallo colorato sono esclusi: l'alluminio anodizzato o elettro color nero,

bronzo ecc. sono ammesse, gronde e pluviali in rame; zoccolatura in ardesia o intonaco strollato.

4) FIENILI
DEFINIZIONE PARAMETRI
4.1) altezza max alla gronda ml. 5.00
4.2) larghezza ml. 4.00
4.3) lunghezza ml. 4.00
4.4) indicazioni tipologiche:
i fabbricati, realizzati esclusivamente con struttura e tamponature in legno dovranno essere di forma regolare con tetto a due falde, le bucature dovranno essere di forma quadrata, il manto di copertura in tegole o ardesia. Serramenti e porte di accesso dovranno essere in legno; sono ammesse gronde e pluviali in rame.

5) MANUFATTI AZIENDALI
DEFINIZIONE PARAMETRI
5.1) altezza max alla gronda come da piano aziendale e non oltre ml. 8.00
5.2) larghezza come da piano aziendale
5.3) lunghezza come da piano aziendale

In relazione alle indicazioni parametriche di cui ai punti precedenti del presente articolo, più locali produttivi dovranno conformarsi in tipologie fino ad un massimo di tre volumi.
Gli sporti di gronda non dovranno superare i cm. 30 comprese le grondaie ed essere raccordati a collo di bottiglia con le pareti verticali o essere realizzati attraverso il prolungamento della soletta di copertura,la quale nella parte sporgente oltre la parete verticale non deve avere spessore superiore a cm. 10.
Le progettazioni dovranno rispettare la conformazione planimetrica del terreno su cui si intende operare evitando, nei limiti funzionali delle attività che vi si intende svolgere, sbancamenti generalizzati, la possibilità di realizzare la struttura in più corpi darà l'opportunità di adeguare l'edificio all'orografia del terreno con quote di riferimento diverse.
Nell'ipotesi in cui non sia possibile il pieno rispetto di quanto sopra gli eventuali sbancamenti dovranno comunque limitarsi entro ml. 3.00 di altezza, pur ritenendo ammissibile:
a) accompagnare l'andamento del terreno con più muri sovrapposti e convenientemente distanziati o con opere di sagomatura del terreno sistemate con opere di ingegneria naturalistica e opportunamente inerbite. Gli spazi di connessione tra muri dovranno essere sistemati con terreno vegetale inerbiti e rivestiti con pietre faccia a vista con corsi regolari, non a mosaico.
b) realizzare opere di ingegneria naturalistica poste innanzi il muro, atte a mitigarne l'impatto. Le parti che fuoriescono dal terreno saranno realizzate con rivestimenti in pietra faccia a vista con corsi regolari, non a mosaico.

Art. 54.6) Serre e aziende florovivaistiche
Per serra si considera: "ogni impianto che realizzi un ambiente artificiale per l'esercizio di colture agricole e che sia costituito da strutture stabilmente ancorate al suolo o ad altra costruzione esistente, con coperture e chiusure laterali abitualmente infisse".
Con riferimento alla L.R. 01/06/76 n. 17 e relative circolari n. 32007 del 29/07/76 e n. 129305 del 21/11/89, nonché al P.T.C.P. è consentito l'impianto di nuove serre e/o l'ampliamento di quelle esistenti, nelle zone PAg e EPA . Ne e' vietata la realizzazione all'interno delle zone ANI-MA, nelle aree soggette a vincolo ai sensi del D. Lgs. 42/04 recante il Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di Beni Culturali e Ambientali, nelle aree individuate dal P.T.C.P. come ME (Manufatti Emergenti) e in quelle con regime CE.
La costruzione di nuove serre, la ristrutturazione, la ricostruzione, o l'ampliamento di quelle esistenti, ove sia previsto incremento della impermeabilizzazione, sono assentibili con concessione convenzionata e devono sottostare alla seguente disciplina:

1) serre da realizzarsi in PAg e EPA
parametri dimensionali per singola serra.

- Forma rettangolare con lato corto non superiore a 1/3 del lato lungo;
- superficie insediabile non inferiore m^2 1.000;
- H alla gronda ml. 2.50;
- H al colmo: ml. 4.50;
- DC: ml. 5.00;
- DF: ml. 10.00;
- DS: ml. 6.00

a) serre da realizzarsi in zone PAg ricadenti in classe 1 di acclività:
   - per lotti contigui fino a m^2 5.000 la superficie coperta, compreso eventuali altri manufatti ad uso agricolo, non deve superare il 75% del terreno disponibile;
   - per la eventuale superficie eccedente m^2 5.000 la copertura e' consentita nel limite del 50% del terreno disponibile.

b) serre da realizzarsi in zone PAg ricadenti in classe da 2 a 3:
   - per lotti contigui fino a m^2 5.000 la superficie coperta, compreso eventuali altri manufatti ad uso agricolo, non deve superare il 20% del terreno disponibile;
   - per la eventuale superficie eccedente m^2 5.000 la copertura e' consentita nel limite del 15% del terreno disponibile.

In entrambi i casi a) e b) è prescritto il limite di m^2 300 per singola serra.

2) serre da realizzarsi in EPA.
parametri dimensionali per singola serra.

- larghezza ml. 3.00 o 5.00;
- lunghezza ml. 20.00;
- H alla gronda ml. 2.00;
- H al colmo ml. 2.50;
- DC: ml. 5.00;
- DF: ml. 10.00;
- DS: ml. 6.00

È ammesso l'accorpamento di più serre purché ciò avvenga assecondando l'andamento dei terrazzamenti.

Negli ambiti PAg e EPA con classe di acclività 2 e 3 è prescritto il limite di mq. 300 per singola serra.
Per le serre esistenti all'adozione del PUC e' consentita la conservazione anche in caso di interventi di ampliamento, previa riqualificazione dell'ambito circostante, privilegiando il recupero delle eventuali fasce esistenti, regimentando il deflusso delle acque ed integrando e minimizzando gli impatti ambientali con tecniche di ingegneria naturalistica.
In presenza di complessi di serre occorre siano realizzati spazi liberi opportunamente piantumati atti a mitigarne l'impatto visivo.
È consentito altresì il collegamento tra singoli impianti serricoli con tunnel per il passaggio di piccoli mezzi, di persone, e degli impianti di mantenimento del microclima.
I contributi di deflusso idrico delle aree oggetto di intervento devono rimanere a carico del bacino di competenza; in altro caso, le acque di scolo delle coperture devono essere convogliate nel più vicinorio o sversate nei terreni appartenenti al versante impegnato, purché di proprietà del conduttore.
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 predisposta nella rete di raccolta delle acque meteoriche una o più vasche di accumulo con sfioratore atte a rilasciare le emissioni derivanti dall'apporto delle coperture nei tempi di cui sopra.

art. 54.7) Strade private

Gli interventi attinenti gli spazi privati destinati alla viabilità ed ai parcheggi sono soggetti alla presente disciplina, mentre per quanto riguarda i passi carrai si rimanda al R.E. (Regolamento Edilizio), precisando che è fatto obbligo per le immissioni di disporre, all'esterno della recinzione, di uno spazio di manovra con pendenza non superiore al 5% e lunghezza non inferiore a mt. 6.00.
Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti al pertinente titolo abilitativo.

art. 54.8) Caratteristiche della viabilità

Le caratteristiche inerenti la viabilità compresa negli ambiti di presidio ambientale devo essere le seguenti:

- pendenza longitudinale deve essere inferiore, in tutti i tratti, al 14%, con raggio di curvatura non inferiore a ml. 6.00. Sono ammesse pendenze fino ad un massimo del 20% per i soli tratti di accesso ad interrati che non superino la lunghezza di m. 20;
- tracciato con andamento aderente alla morfologia del terreno attraversato;
- larghezza delle strade non superiore a ml. 3.50 di carreggiata utile escluse le cunette, adatta sia al transito di mezzi agricolo forestali, sia alla movimentazione di materiale agricolo;
- modeste opere di contenimento, rappresentate principalmente da murature in ogni caso rivestite in pietra a spacco con corsi irregolari, palificate, a monte dei tracciati, ai fini della stabilita' dei tracciati stradali, sono prescritti in ogni caso inerbimenti delle scarpate con essenze compatibili e opere di mitigazione attraverso opere di ingegneria naturalistica;
- fondi delle strade a carattere naturale in ghiaia, terra battuta, acciottolato su letto di sabbia o evergreen. È altresì ammesso preferibilmente l'uso del cemento e, per brevi tratti in forte pendenza , in asfalto ;
- opere per la regimentazione delle acque meteoriche, a evitare fenomeni di dilavamento con tombinature, cunette, attraversamento di rivi, ecc.;
- opere di protezione con barriere di sicurezza esclusivamente in materiale ligneo;
- piazzole di interscambio ammesse con cadenza non inferiore a ml. 150.

Nelle strade agricole di accesso e per la meccanizzazione dei fondi la pendenza longitudinale, potrà essere elevata fino al 20% e il raggio di curvatura congruamente tracciato. In ogni caso:

- fondo naturale con eventuale ghiaia a granulometria variabile;
- tracciato con andamento aderente alla morfologia del terreno attraversato;
- larghezza delle strade non superiore a ml. 2,00 di carreggiata utile;
- modeste opere di contenimento, rappresentate principalmente da accomodamenti del terreno senza opere di contenimento di alcun genere e tipo. Qualora il tracciato superasse i ml. 30. saranno prescritti: inerbimenti delle scarpate con essenze compatibili e opere di mitigazione

art. 54.9) Viabilità di carattere forestale ex L.R. n. 20/1996

Le viabilità previste dalla C.M. nei piani P.S.S.E. di propria competenza sono ammissibili alle seguenti condizioni:

- tracciato con andamento aderente alla morfologia del terreno attraversato di pendenza conseguentemente variabile fino ad un massimo del 20%, raggi di curvatura nel limite di ml. 10.00 e comunque compatibili con l'accessibilità dei mezzi agricoli cingolati e su gomma;
- larghezza non superiore a ml. 3.00 di carreggiata utile escluse le cunette, adatta sia al transito di mezzi agricolo forestali, sia alla movimentazione di materiale agricolo;
- modeste opere di contenimento, rappresentate principalmente da murature in ogni caso rivestite in pietra a spacco con corsi irregolari;

- palificate, a monte dei tracciati ai fini della loro stabilità;
- inerbimenti delle scarpate con essenze compatibili e opere di mitigazione con ricorso all'ingegneria naturalistica;
- fondi delle strade a carattere naturale in ghiaia o materiali compatibili, ad esclusione di materiali provenienti da demolizioni o altro;
- opere per la regimentazione delle acque meteoriche, a evitare fenomeni di dilavamento con tombinature, cunette, attraversamento di rivi, ecc.; opere di protezione con barriere di sicurezza esclusivamente in materiale ligneo; piazzole di interscambio con cadenza non inferiore a ml. 150.

art. 54.10) Attrezzature per l'agriturismo

L'insediamento di attività agrituristiche è ammesso nei fabbricati esistenti negli ambiti PA, PAg e EPA e nei Territori Non Insediati (TNI).
Per gli incrementi delle volumetrie esistenti o il recupero di porzioni di edifici valgono le disposizioni della LR.37\2007. In particolare si precisa che:

a) eventuali locali per il ricovero di biciclette e di altri mezzi e/o attrezzi, per lo svago e lo sport possono essere realizzati in fabbricati interrati;
b) e' ammessa la realizzazione di spazi su terra battuta per il gioco (quali: pallavolo, pallacanestro, bocce, minigolf, tiro con l'arco, ecc.) nel rispetto delle alberature esistenti.

art. 54.11) Maneggi ed attrezzature ad essi annesse

La realizzazione di maneggi, ospitanti non meno di 6 cavalli è consentita solo ed esclusivamente nei PA.
È altresì consentito il mantenimento dei maneggi esistenti che dovranno comunque adeguare le relative strutture ai requisiti di cui al presente articolo.
Per le nuove realizzazioni, le concessioni saranno di tipo convenzionato ex Art.54.12 e la convenzione dovrà altresì disciplinare il tipo e le modalità di gestione della struttura, finalizzata anche alla sua fruizione pubblica.
Il requisito per l'individuazione del sito e' che almeno l'80% dell'area rientri nella prima classe di acclività, cioè compresa tra lo 0% e il 10%; il rimanente 20% di area da destinarsi alle stalle ed ai servizi potrà essere ubicata in zone con classe di acclività tra il 10% e il 20%.
Le stalle dovranno essere realizzate secondo quanto disciplinato dall'art. 54.5, rispettando una distanza non inferiore a ml. 15 dai fabbricati e ml. 6 dai confini.
Per le strutture esistenti è ammesso l'ampliamento della volumetria esistente per la realizzazione di fienili nonché per l'adeguamento delle strutture a norme di legge nei limiti del sedime dei fabbricati, secondo le modalità di cui all'art. 54.5 per quanto applicabile con deroga in merito all'altezza in caso della sopraelevazione di manufatti esistenti.
Tali manufatti non costituiscono volume ai fini urbanistici sino alla concorrenza funzionale e normativa dell'ampliamento richiesto nel limite max del raddoppio del volume esistente.
Maggiori volumi dovranno essere dimostrati attraverso uno studio di compatibilità paesaggistica ed economica.
I volumi realizzati in ampliamento verticale di manufatti esistenti, oltre a non costituire volume di cui al punto precedente.
Antistante alla stalla dovrà essere previsto uno spazio di almeno ml. 15 per lato per il passeggio dei cavalli, ed un piazzale per il lavoro dei cavalli che non potrà avere dimensione inferiore a ml. 60 per 40.
È ammessa la presenza di un manufatto di servizio del tipo club-house ospitante locali ufficio, spogliatoio per il personale e per il pubblico ed un chiosco per la somministrazione di bevande, per una superficie totale non superiore a m^2 50, disposto su di un solo piano, con antistante parcheggio per non meno di 15 auto.
È richiesta la presenza delle principali reti di urbanizzazione: strade anche non asfaltate, linea idrica, elettrica, possibilità, senza ricorrere a movimenti terra, di reperire gli spazi di sosta necessari. Potranno essere ammesse nuove strade di accesso alla struttura, purché di sviluppo

lineare non superiore a ml. 20.00 e comunque non inferiore a ml. 6.00.
I parametri sopraindicati sono da considerarsi minimi non derogabili.

art. 54.12) Contenuti della Convenzione

Ai sensi dell'Art.36 della L.U.R. i contenuti della convenzione sono i seguenti:

- 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;
- tipologia e modalità attuative degli interventi che si intendono effettuare al fine della funzione di 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;

- impegno a comunicare al Comune gli eventuali passaggi di proprietà;
- impegno dei soggetti attuatori a trascrivere a proprie spese il presente atto;
- impegno dei soggetti a citare e allegare negli atti futuri verso terzi i presenti impegni, pena la nullità degli atti;
- dispositivo riguardante l'applicazione di una sanzione amministrativa da € 1.500,00 a € 10.000,00 in relazione al mancato rispetto della convenzione.

art. 54.13) Obblighi dei richiedenti e contenuti degli atti convenzionali

Le concessioni edilizie relative alle costruzioni al servizio dell'agricoltura e a quelle residenziali sono di tipo convenzionato, nel disposto e con i contenuti di cui all'Art.35 della LR 36/97.
A tal fine dovrà essere stipulata con il Comune e trascritta nei registri immobiliari una convenzione che preveda per il concessionario e per i suoi aventi causa:

- l'esercizio effettivo dell'attività agricola;
- effettiva conservazione della destinazione residenziale-agricola degli edifici;
- l'impegno a vendere o a dare in locazione o comunque in uso le opere realizzate solo a soggetti qualificati, alle stesse condizioni ed obblighi di cui al titolare della concessione;
- l'impegno da parte del soggetto attuatore ad adempiere al presidio ed alla tutela del territorio in analogia a quanto indicato per i territori di presidio ambientale ex Art.36 della LUR 36/97.
- l'impegno alla realizzazione di quanto previsto nel Piano pluriennale di utilizzazione aziendale.
- l'impegno a comunicare l'avvenuta cessione o locazione o dazione in uso;
- l'impegno, nel caso di comprovata necessita' di dismissione dell'attività agricola, decorsi dieci anni dall'ultimazione dei lavori, ad effettuare comunque le prestazioni finalizzate al presidio ed alla tutela del territorio ed eventualmente a cedere gli immobili ad altro soggetto avente le identiche caratteristiche o corrispondere al comune i contributi dovuti a norma dell'Art.10 terzo comma della Legge 28/01/1977.
- l'impegno a mantenere la destinazione dei fabbricati aziendali realizzati con il piano pluriennale di utilizzazione aziendale, per un periodo non inferiore ad anni 15;
- le modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti (fideiussione di

durata commisurata all'attuazione completa del piano aziendale).
L'amministrazione Comunale provvederà a redigere schema di atto unilaterale d'obbligo contenente anche le sanzioni previste in caso di inadempienza, con i contenuti di cui all'Art.35 comma 6° della L.R. 36/97.

art. 54.14) Contenuti di un Piano pluriennale di utilizzazione aziendale da allegare all'atto unilaterale

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:

1) 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).
2) 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.
3) 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.
4) 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.
5) Una relazione tecnica relativa ai fabbricati di servizio alla produzione agricola che si intendono eventualmente costruire, contenente: i calcoli tecnici dimostranti che i nuovi volumi previsti rispondono ai parametri quantitativi indicati dal PUC, la descrizione dei nuovi fabbricati con riferimento alla tecnica costruttiva ed ai materiali impiegati, gli elaborati grafici di progetto (piante, prospetti e sezioni), in scala non inferiore 1:100.
6) 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.
7) Relazione tecnica sugli impianti di depurazione previsti ai sensi di Legge e, più in generale, sullo smaltimento dei rifiuti organici.
8) Per le attività zootecniche si dovranno altresì indicare:
   - la rete viaria di accesso al podere;
   - le infrastrutture e i servizi tecnologici previsti;
   - esauriente relazione circa le modalità di smaltimento dei rifiuti organici;
   - progettazione e relazione tecnica circa le dotazioni degli impianti di depurazione;
   - relazione economica sulle caratteristiche strutturali dell'azienda;
   - relazione sul tipo di occupazione prevista (in relazione al carico di bestiame e alle U.L.U. necessarie).

art. 54.15) Determinazione dei requisiti previsti nei gradi di flessibilità del PUC per il ricorso alla variante da territori di presidio ambientale e ambientale-agricolo e aree di produzione agricola. (PA, PAg, EPA)

È consentita l'apertura di nuove aziende agricole, la riapertura di quelle cessate e la trasformazione di quelle esistenti in caso di svolgimento di una attività agricola superiore a 104 giornate lavorative. Ciò è ammesso nelle sole aree indicate come potenzialmente agricole produttive, comporta l'assoggettamento alla normativa delle zone PA, PAg e EPA .

art. 55. AMBITI DI PRESIDIO AMBIENTALE (PA)

art. 55.1. Elementi per il controllo di conformità.
Destinazioni d'uso
Negli ambiti di presidio le funzioni caratterizzanti sono:

Protezione Ambientale comprendente le attività volte alla conservazione ed alla sistemazione dei sistemi vegetazionali presenti, al riassetto idrogeologico ed alla protezione civile.

Fruizione Scientifica comprendente attività di studio e di ricerca sui sistemi ambientali e sulle sue componenti naturalistiche, ecologiche, faunistiche, morfologiche e storiche.

Agricola/Residenziale comprendenti la previsione di utilizzo di strutture per il ricovero degli attrezzi di lavoro agricolo, stallaggio, fienili, allevamento stanziale ed eventuale presenza di serre. Abitativa in ambiente agricolo, connessa all'esercizio anche in forma di part-time di conduzione agricola di fondi, e allo svolgimento di funzioni di manutenzione e presidio del sistema ambiente.

Agrituristica nelle forme previste dalle vigenti leggi in materia.

Pubblici esercizi a carattere rurale.

Artigianale ,Commerciale comprendente attività connesse all'esercizio della lavorazione dei fondi e comunque non superiore a mq 50 di S.A.

Tecnologica comprendente le strutture per l'esercizio di servizi a rete di pubblico uso, quali impianti per la captazione e deposito della risorsa idrica, strutture per la telecomunicazione e il trasporto di energia.

Infrastruttura inerente la conservazione e l'adeguamento della rete stradale presente, la formazione di contenute superfici di parcheggio, la definizione di strade tagliafuoco o di piste di esbosco, in assenza di rilevanti modificazioni della morfologia.

art. 55.2) Ampliamenti

a. L'incremento volumetrico ammesso in assenza di asservimento per ogni fabbricato non può in ogni caso eccedere i 25 (venticinque) m^2 di SA.
b. Non sono ammessi incrementi volumetrici in sopraelevazione per edifici suepriori a due piani fuori terra mentre sono ammessi in aderenza a fabbricati esistenti, con l'osservanza dei parametri edilizi che seguono e ferme restando le indicazioni relative di normativa puntuale:
In alternativa al punto a.) e con divieto di sommare le due categorie di ampliamento, è ammessa l'integrazione volumetrica dei fabbricati esistenti con utilizzo di disponibilità nascente dall'applicazione dell'indice fondiario proprio dell'ambito di appartenenza su superfici libere. Tale operazione è consigliata nel caso di integrazioni conseguenti alla

demolizione di manufatti incongrui in muratura, al fine di definire un disegno organico della sistemazione ambientale e un complessivo riassetto dell'intorno, anche se tale integrazione dovesse richiedere una variante di destinazione d'uso da una funzione non abitativa ad una abitativa. In tale caso comunque l'incremento non potrà comunque eccedere i m^2 25 di SA.

Art. 55.3. Distanze

DC = - a confine con l'assenso scritto del confinante
- m 3,00 purché la parete frontistante il confine abbia le caratteristiche previste dal CC per le pareti a confine
- m 5,00 negli altri casi

DF = - m 6,00 tra pareti frontistanti con le caratteristiche previste dal CC per le pareti a confine
- m 8,00 per pareti frontistanti con una sola parete avente le caratteristiche previste dal CC per le pareti a confine purché la frontistanza abbia uno sviluppo non superiore a m 12,00,
- m 10,00 negli altri casi

DS = - m 3,00 per le strade di tipo F come definite dal CdS
- m 5,00 per le altre strade pubbliche

art. 55.4) Nuova Edificazione
La nuova edificazione è ammessa a condizione della sua dimostrata appartenenza alle destinazioni funzionali previste per l'ambito con osservanza e del mantenimento dei caratteri rurali della zona con i seguenti parametri dimensionali:

Protezione Ambientale nei limiti disposti da specifici progetti di evidenza pubblica

Agricola è ammessa la formazione di manufatti fuori terra destinati ad ospitare funzioni di supporto alla attività agricola tipologicamente caratterizzati in tale senso. È ammesso l'asservimento di appezzamenti di terreno non contigui, a condizione che gli stessi siano compresi all'interno dello stesso ambito PA e che il lotto da edificare abbia una superficie non inferiore al 30% dell'intera superficie asservita.

Pubblici esercizi S.N.V. non superiore a m^2 50.

Artigianale, Commerciale S.N.V. non superiore a m^2 50.

Residenziale La nuova edificazione residenziale autonoma è consentita esclusivamente ove non richieda la realizzazione di una strada pubblica di accesso superiore a m 150 avente pendenza media non maggiore del 18% e con l'osservanza dei parametri edilizi stabili.
SA massima = m^2 1000,00 pari a circa 13 unità residenziali.
È ammesso l'asservimento di appezzamenti di terreno non contigui, a condizione che gli stessi siano compresi all'interno dello stesso ambito PA e fino a m 300 entro il limite con gli ambiti Pag ed EPA confinanti, e che il lotto da edificare abbia una superficie non inferiore al 40% dell'intera superficie asservita, con lotto minimo di m^2 5000 anche non contigui.
In ogni caso, in relazione al requisito della connessione del fabbricato residenziale al fondo agricolo, tutti i predetti appezzamenti dovranno essere di proprietà, di piena disponibilità o in locazione mediante

apposito contratto, del soggetto attuatore ed essere interessati dall'asservimento del fabbricato stesso di cui al precedente punto.

Tecnologica nei limiti disposti da specifici progetti, e compatibilmente con le primarie esigenze di salvaguardia ambientale.

Infrastrutturale limitatamente alla conservazione ed all'adeguamento della rete stradale presente, alla formazione di contenute superfici di parcheggio in superficie, in assenza di rilevanti modificazioni della morfologia, e alla formazione di modesti allacci di lunghezza inferiore a m 150 di servizio alle abitazioni con pendenza non superiore al 18%. Tali distanze e pendenze sono derogabili qualora si tratti di allacci infrastrutturali da realizzare a servizio di nuclei esistenti o per il dimostrato servizio di conduzione del fondo. In quest'ultimo caso, è necessaria la produzione di apposito programma di sviluppo aziendale, vidimato dagli organi competenti, da includere in specifica convenzione con il Comune, da stipularsi in contestualità al rilascio del titolo abilitativo.

Servizi generali pubblici nei limiti disposti da specifici progetti approvati dall'Ente attuatore

Gli interventi sono in ogni caso subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero lotto di pertinenza e alla manutenzione degli eventuali corsi d'acqua che lo attraversano o che ne definiscono il confine.

art. 55.5) Volumi interrati isolati
Nell'ambito della zona è ammessa la realizzazione di volumi interrati non facenti parte di edificazioni sviluppate fuori terra, nella misura massima di superficie netta pari a 1/40 (un quarantesimo) della superficie del lotto contiguo, con un massimo non valicabile di 36 (trentasei) $m^{2.}$

Art. 55.6) Piccoli volumi di servizio familiare isolati
Indipendentemente dall'osservanza della densità edificatoria presente, in ogni singolo appezzamento compreso nell'ambito è ammessa la costruzione di un singolo manufatto destinato al ricovero degli attrezzi agricoli famigliari, purché la proprietà non sia già dotata di un manufatto analogo, da comporsi secondo le modalità indicate nella disciplina paesistica.
Nello specifico, la realizzazione seguirà la seguente definizione:

Superficie terreno	Superficie manufatto
Fino a m^2 1.000	max. 8 m^2
Da 1.001 a 2.000 m^2	da 8 a 16 m^2
Da 2.001 a 5.000 m^2	fino a 24 m^2
Oltre i m^2 5.001	max. m^2 36

La realizzazione di tale manufatto di servizio alla proprietà è consentito nella misura di uno per ogni unità immobiliare abitativa in uso, nel rispetto delle distanze di cui al precedente paragrafo.

art. 55.7) Interventi sulle superfici scoperte e sulla vegetazione
Nell'ambito, gli interventi modificativi della morfologia esistente debbono essere contenuti nei

termini indispensabili, ed in via generale non dovranno produrre alterazioni percepibili sul piano del paesaggio.
La sistemazione dei terreni circostanti alle nuove edificazioni, ove possibile, dovrà riprendere la sistemazione a fasce, con superficie a faccia esterne in pietra locale, in modo da integrare nel miglior modo possibile l'intervento con l'intorno ambientale.
Particolare attenzione dovrà essere posta negli interventi di adeguamento dei tracciati stradali esistenti operando in ogni caso per la ricostituzione morfologica e il reimpianto lungo i bordi di essenze coerenti con la preesistenza ed i caratteri fitologici del sito.
Nella formazione di eventuali nuovi contenimenti dovranno essere privilegiate soluzioni riferibili alla ingegneria naturalistica, con particolare riferimento alla stabilità dei versanti ed alla salvaguardia del sistema idrologico minore di superficie e di sottosuolo.
In ogni caso dovranno essere conservate buone condizioni di permeabilità del terreno, anche attraverso l'adozione di apposite tecniche nella formazione delle pavimentazioni delle aree pertinenziali agli edifici.
In linea di massima non sono consentiti notevoli interventi di esbosco, se non per motivi legati allo sfruttamento del legnatico nel rispetto delle vigneti norme di forestazione. I casi di impianto di nuove essenze devono rispettare necessariamente l'aspetto tipologico locale, con particolare attenzione alle specie autoctone.

art. 55.8) Interventi sulla viabilità
Sarà sempre consentita la realizzazione di allacci viari per l'accesso carraio ai fabbricati esistenti dall'attuale rete stradale nei limiti di brevi tratti di lunghezza non superiore a 150 (centocinquanta) metri con la cautela indicata per gli interventi sulle superfici scoperte a merito della sistemazione dei versanti.

art. 55.8.) Tabelle parametri edilizi nell'ambito PA

PA	Indice Utilizzazione Insediativa I.U.I. m^2/m^2	Sup. min. Lotto Sm m^2	Hmax m	Piani n°	distanze	Note/Prescrizioni
Residenza	0,01	5000	3	1	Art.55.3	Recupero dell'esistente Ampliamenti : max 25m^2 di SA I.U.I. trasferibile in TPA-Cs.
Manufatti agricoli					Art.55.3	Ricavabili anche attraverso il riutilizzo dei manufatti esistenti.

Art. 56) TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE IN AMBITI AGRICOLI (PAg-Ma)

Le aree agricole costituite dalle superfici ad olivi rappresentano le porzioni di territorio più vaste ancora utilizzate prevalentemente a fini agricoli anche di tipo intensivo. In tali aree, sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio, nuove edificazioni residenziali e manufatti tecnici di dimensioni commisurate alla specifica e documentata attività agricola svolta nel fondo.

art. 56.1). Elementi per il controllo di conformità.
Destinazioni d'uso

In tali zone le funzioni caratterizzanti sono:

Protezione Ambientale	comprendente le attività volte alla conservazione ed alla sistemazione dei sistemi vegetazionali presenti, al riassetto idrogeologico ed alla protezione civile.
Fruizione Scientifica	comprendente attività di studio e di ricerca sui sistemi ambientali e sulle sue componenti naturalistiche, ecologiche, faunistiche, morfologiche e storiche.
Agricola/Residenziale	comprendenti la previsione di utilizzo di strutture per il ricovero degli attrezzi di lavoro agricolo, stallaggio, fienili, allevamento stanziale ed eventuale presenza di serre. Abitativa in ambiente agricolo, connessa all'esercizio anche in forma di part-time di conduzione agricola di fondi, e allo svolgimento di funzioni di manutenzione e presidio del sistema ambiente.
Agrituristica	nelle forme previste dalle vigenti leggi in materia.
Pubblici esercizi	a carattere rurale.
Artigianale , Commerciale	comprendente attività connesse all'esercizio della lavorazione dei fondi e comunque non superiore a m^2 50 di S.A.
Tecnologica	comprendente le strutture per l'esercizio di servizi a rete di pubblico uso, quali impianti per la captazione e deposito della risorsa idrica, strutture per la telecomunicazione e il trasporto di energia.
Infrastrutturale	inerente la conservazione e l'adeguamento della rete stradale presente, la formazione di contenute superfici di parcheggio, la definizione di strade tagliafuoco o di piste di esbosco, in assenza di rilevanti modificazioni della morfologia.
Residenziale	La nuova edificazione residenziale autonoma è consentita esclusivamente ove non richieda la realizzazione di una strada di accesso superiore a ml. 150 avente pendenza non maggiore del 18% e con l'osservanza dei seguenti parametri edilizi. SA massima = m^2 2.000 pari a circa 25 unità residenziali

art. 56.2.) Distanze

DC = la costruzione a confine è ammessa nel rispetto delle disposizioni dettate in materia dal C.C. e con l'accordo tra le parti
- m 3,00 purché la parete frontistante il confine sia non finestrata
- m 5,00 negli altri casi

DF = - m 6,00 tra pareti frontistanti non finestrate
- m 8,00 per pareti non frontistanti finestrate. Due edifici sono non frontistanti quando non esiste intersezione tra i piani dei prospetti di un edificio e i prospetti dell'altro edificio .
- m 10,00 negli altri casi

DS = - m 3,00 per le strade di tipo F come definite dal CdS
- m 5,00 per le altre strade pubbliche

È ammesso l'asservimento di appezzamenti di terreno non contigui, a condizione che gli stessi siano compresi all'interno dello stesso ambito e fino a m. 300 entro il limite con gli ambiti PA ed EPA confinante, e che il lotto da edificare abbia una superficie non inferiore al 40% dell'intera superficie asservita, con lotto minimo anche non contiguo e comunque definito da una superficie di m^2 5.000. In ogni caso, in relazione al requisito della connessione del fabbricato residenziale al fondo agricolo, tutti i predetti appezzamenti dovranno essere di proprietà, di piena disponibilità o in locazione mediante apposito contratto, del soggetto attuatore ed essere interessati dall'asservimento del fabbricato stesso.

Art.56.3)Tabelle parametri edilizi nell'ambito PAg-Ma

PAg-Ma1	Indice Utilizzazione Insediativa I.U.I. m2/m2	Sup. min.lotto Sm m2	Hmax m	Piani n°	distanze	Note/Prescrizioni
Residenza	0,015	5000	7,5	2	Art.56.2	Recupero dell'esistente Ampliamenti : max 25mq di SA I.U.I. trasferibile in TPA-Cs.
Manufatti agricoli					Art.56.2	Ricavabili esclusivamente attraverso il riutilizzo dei manufatti esistenti.

Art. 5) TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE IN AMBITI DI EFFETTIVA PRODUZIONE AGRICOLA (EPA-CS)

Sono costituiti da aree dove si svolge una effettiva produzione agricola o dove esistono potenzialità produttive legate alle condizioni strutturate del territorio (fasce terrazzate in buone condizioni).
Il PUC indica alcune EPA sulle quali è immediatamente applicabile la seguente disciplina, mentre subordina l'operatività delle potenziali aree di produzione agricola.

1) In primo luogo, laddove esiste una impresa agricola che occupa una persona a tempo pieno (definita Unità Lavorativa Uomo – ULU – dalla vigente applicazione della normativa comunitaria di settore), cioè un'impresa che prevede un impiego di manodopera con un numero di giornate lavorative annue compreso tra 104 e 200 (art.7 D. Lgs. 7/70), all'interno della EPA (Area di Produzione Agricola) dedicata, viene consentita la sola realizzazione di annessi aziendali i quali, peraltro, dovranno essere staccati dall'eventuale residenza. La eventuale residenza nelle EPA è ammessa per la conduzione del fondo da parte dell'imprenditore agricolo con la stessa disciplina e parametri dei TPA e con le caratteristiche e le tipologie definite dalla disciplina paesistica d'ambito, precisando che tale funzione residenziale è ricompresa nei limiti volumetrici dell'ambito paesistico di riferimento e in nessun modo può essere considerata aggiuntiva.
   I manufatti aziendali e la residenza costituiscono unita' immobiliari distinte e non accorpabili, tra le quali e' prescritto il rispetto di una distanza di almeno ml. 6.00. Per i manufatti aziendali e' altresì prescritto il rispetto dei seguenti parametri: distanza dai fabbricati (diversi dalla ridetta residenza) ml. 12.00; distanza dai confini ml. 6.00; distanza dalle strade ml. 6.00.
2) Per i manufatti aziendali la concessione, di tipo convenzionato, è subordinata alla presentazione, in allegato al progetto, di un «Piano pluriennale di utilizzazione aziendale» dal quale devono risultare i dati relativi al modello di conduzione e di azienda e il dimensionamento del progetto deve essere funzionale a tale piano.
   Il suddetto piano pluriennale di utilizzazione aziendale, redatto su apposita modulistica predisposta dall'Amministrazione Comunale, dovrà avere i contenuti di cui all'art.54.12 delle presenti norme.
3) I terreni facenti parte dell'azienda, purché effettivamente coltivati, possono essere individuati anche all'esterno delle zone di cui al presente articolo, ad eccezione dei TNI e delle aree paesisticamente classificate ANI-MA e di quelle assoggettate al regime CE se non interessate da uliveti produttivi ovvero frutteti e vigneti.
4) Il lotto di pertinenza e le dimensioni della nuova edificazione a destinazione produttiva sono strettamente legati e funzionali alla effettiva necessita' di manodopera e di spazi richiesti per la conduzione aziendale, così come determinati e desunti dal Piano pluriennale di utilizzazione aziendale di cui sopra, talché per la costruzione di manufatti ad uso agricolo deve essere soddisfatto il requisito del raggiungimento di almeno 104 giornate lavorative/anno di necessita' di manodopera per la conduzione del fondo. La quantità di giornate lavorative annue e' computata in funzione soprattutto della qualità colturale che viene praticata, mentre altri requisiti oggettivi e soggettivi dell'impresa devono essere accertati con un Piano pluriennale di utilizzazione aziendale, sulla base del quale dovrà essere prodotto un atto d'obbligo unilaterale per la richiesta della concessione edilizia.
5) Considerate le seguenti destinazioni aziendali ammesse:
   a) locali accessori (tipo locali uso ufficio, zona filtro e servizi, spogliatoio);
   b) locali produzione e stoccaggio (tipo ricovero macchine ed attrezzi, deposito concimi, anticrittogramici, stoccaggio prodotti, ricovero animali);
   c) locali per la trasformazione, confezionamento, conservazione, commercializzazione del prodotto.

Nel caso di fabbisogno di manodopera annua tra 104 e 199 giornate, le superfici massime ammissibili sono: a) m^2 0; b) m^2 80; c) m^2 20.
Nel caso di fabbisogno di manodopera annua tra 200 e 399 giornate, le superfici massime ammissibili sono: a) m^2 10; b) m^2 110; c) m^2 20.
Nel caso di fabbisogno di manodopera annua tra 400 e 599 giornate, le superfici massime ammissibili sono: a) m^2 20; b) m^2 165; c) m^2 30.
Nel caso di fabbisogno di manodopera annua tra 600 e 799 giornate, le superfici massime ammissibili sono: a) m^2 20; b) m^2. 195; c) m^2 40.

6) In caso di aziende localizzate in parte in comuni confinanti ai fini dell'applicabilità del presente articolo dovrà venire garantito che almeno l'80% delle U.L.U. di calcolo sia riferito al Comune di Pontedassio.

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

art. 57.1) Elementi per il controllo di conformità.
Destinazioni d'uso

In tali zone le funzioni caratterizzanti sono:

Protezione Ambientale comprendente le attività volte alla conservazione ed alla sistemazione dei sistemi vegetazionali presenti, al riassetto idrogeologico ed alla protezione civile.

Fruizione Scientifica comprendente attività di studio e di ricerca sui sistemi ambientali e sulle sue componenti naturalistiche, ecologiche, faunistiche, morfologiche e storiche.

Agricola/Residenziale comprendenti la previsione di utilizzo di strutture per il ricovero degli

attrezzi di lavoro agricolo, stallaggio, fienili, allevamento stanziale ed eventuale presenza di serre.
Abitativa in ambiente agricolo, connessa all'esercizio anche in forma di part-time di conduzione agricola di fondi, e allo svolgimento di funzioni di manutenzione e presidio del sistema ambiente.
SA massima = m^2 1.250 pari a circa 20 unità residenziali

Agrituristica nelle forme previste dalle vigenti leggi in materia.

Pubblici esercizi a carattere rurale.

Artigianale ,Commerciale comprendente attività connesse all'esercizio della lavorazione dei fondi e comunque non superiore a m^2 50 di S.A.

Tecnologica comprendente le strutture per l'esercizio di servizi a rete di pubblico uso, quali impianti per la captazione e deposito della risorsa idrica, strutture per la telecomunicazione e il trasporto di energia.

Infrastrutturale inerente la conservazione e l'adeguamento della rete stradale presente, la formazione di contenute superfici di parcheggio, la definizione di strade tagliafuoco o di piste di esbosco, in assenza di rilevanti modificazioni della morfologia.

Art. 57.2)Tabelle parametri edilizi nell'ambito EPA-Cs

EPA-Cs	Indice Utilizzazione Insediativa I.U.I. m2/m2	Sup. min.lotto Sm m2	Hmax m	Piani n°	distanze	Note/Prescrizioni Recupero dell'esistente Ampliamenti: max 25 mq di SA Secondo quanto indicato all'art. 57
Residen-za	0,02	5000	7,5	2	Art.57	
Manufatti agricoli					Art.57	

Art. 58) Vincolo Cimiteriale
Per quanto riguarda i cimiteri è prevista una fascia di rispetto pari a m. 50 così come previsto dall'art. 338 T.U. Delle leggi sanitarie approvato con RD n. 1265 del 27 luglio 1934, nonché dal regolamento di polizia mortuaria approvato con DPR n. 285/1990. Tale fascia di rispetto può essere derogata ai sensi dell'art. 28 della L. n.166/2002 di modifica all'art. 338 del RD n.1265/1934.

art.59) Siti di Interesse Comunitario (SIC) e zone di protezione speciale (Zps)

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

a) SIC- Pizzo d'Evigno Codice: IT315602
In relazione al SIC la Relazione di Valutazione di Incidenza ha dato i seguenti esiti, indicando i conseguenti limiti di trasformazione del territorio. Gli interventi ammessi relativamente al capitolo 19.4.1 della Descrizione Fondativa sono comunque assoggettati a Valutazione di Incidenza Specifica onde valutare i limiti della vulnerabilità del sito interessato dagli interventi. Tale studio in conformità agli esiti della R.V.I. redatta dal Comune dovrà obbligatoriamente essere propedeutico alle progettazioni.
In tal senso i limiti inderogabili sugli interventi previsti sono i seguenti:

1. nelle zone a uliveto ed altri arboreti produttivi (abbandonati o non) devono essere mantenute le zone ecotonali attualmente presenti (zone di confine bosco/uliveti uliveti/seminativi) e deve essere impedito o limitato lo sviluppo eccessivo della vegetazione arborea (sebbene sia opportuno il mantenimento di radi alberi vetusti, ove esistenti) ed effettuato uno sfalcio periodico delle aree prative;

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

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

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

5. Valutazione di Incidenza Specifica
La Relazione di Incidenza Specifica sarà propedeutica ad ogni intervento realizzato all'interno delle aree SIC comprese nel territorio comunale, fatto salvo quanto disposto al precedente comma a).
Essa dovrà contenere una descrizione dettagliata dell'intervento in progetto, le modalità ed i tempi di realizzazione, individuando tutte le superfici interessate, anche solo temporaneamente (area di deposito materiali, ecc.).
La relazione dovrà contenere la descrizione dettagliata dell'ambiente in cui viene realizzato l'intervento, estendendo l'osservazione ad un'area sufficientemente ampia e corredandola di adeguata documentazione fotografica. Dovranno essere descritti gli habitat e le specie presenti

nelle zone interessate alla realizzazione del progetto ed in quelle circostanti. Dovranno essere evidenziati habitat o specie presenti oggetto di tutela ed individuate nelle direttiva 92/43/CEE e succ. modifiche, 79/409/CEE e succ. modifiche, progetto nazionale Bioitaly, schede dati Natura 2000, carta regionale bionaturalistica. Dovranno essere evidenziati i possibili impatti ambientali diretti ed indiretti derivanti dall'esecuzione dell'intervento ed individuate le misure mitigative e compensative adottabili.
La Valutazione di Incidenza Specifica dovrà essere redatta da Professionista dotato di idonee competenze

6. Nelle aree percorse dal fuoco sono consentiti ed auspicati interventi di recupero non "invasivi" finalizzati al contenimento dei fenomeni di erosione e ruscellamento e al restauro forestale. Tali interventi devono prevedere l'impiego esclusivo di flora autoctona locale; il materiale proveniente da vivai deve indicare con chiarezza l'indicazione della località dove sono stati raccolti i semi o le talee che hanno dato origine al materiale stesso. Il materiale impiegato deve essere esente da agenti di virosi, micosi e batteriosi e non costituire veicolo di parassiti particolarmente nocivi. Non devono essere tagliati o estirpati individui arbustivi e arborescenti vivi di *Euphorbia dendroides, Arbutus unedo, Erica arborea, Rhamnus alaternus, Calicotome spinosa, Quercus ilex, Pistacia lentiscus, Pistacia terebinthus, Myrtus communis, Phillyrea latifolia, Fraxinus ornus, Ostrya carpinifolia, Quercus pubescens*. Delle seguenti specie può essere consentito un taglio selettivo dei polloni: *Arbutus unedo, Erica arborea, Quercus ilex, Pistacia terebinthus, Phillyrea latifolia, Fraxinus ornus, Ostrya carpinifolia, Quercus pubescens.* Il taglio di *Alnus glutinosa* (ontano) può essere consentito solo dopo attenta valutazione e in rapporto a esigenze di sicurezza idraulica. Sono da evitare tagli delle specie infestanti *Robinia pseudoacacia* e *Arundo donax* in quanto il taglio ne favorisce l'ulteriore diffusione, deve essere preferita l'estirpazione ed il successivo abbruciamento. È vietato l'impiego di *Pinus pinaster* negli interventi di ricostituzione boschiva, come altresì indicato dal PTCP. È vietato il trasporto al di fuori dell'area della necromassa e del materiale di *Pinus pinaster*. È vietato l'impiego dell'idrosemina e la semina con materiale di provenienza non locale. Gli interventi di consolidamento dei versanti dovranno essere realizzati con tecniche di ingegneria naturalistica. Soluzioni alternative dovranno essere adeguatamente motivate e applicate esclusivamente a livello puntuale.

art. 60) AMBITI DI CONSERVAZIONE DEI NUCLEI STORICI (NA)

Comprendono :

- parti di territorio che in ragione della loro rilevanza nei quadri panoramici, del loro valore storico-ambientale e archeologico, della compiutezza dell'insediamento, debbono considerarsi meritevoli di conservazione nello stato di fatto, e soggetti a soli interventi di qualificazione delle loro caratteristiche funzionali, in assenza di incrementi del loro carico urbanistico.

Rientrano in questa definizione le due parti espressamente incluse nei manufatti emergenti del PTCP regionale e le aree specificatamente perimetrate nella planimetria del PUC, con dicitura di legenda *Ambiti storici da conservare*.
Essi sono così elencati ripartiti per Unità Territoriale Elementare (U.T.E.) entro cui sono compresi:

U.T.E 2 Santa Lucia, Pontedassio,
U.T.E 4 Il Castello di Bestagno, Cappella Natta

Le aree perimetrate in planimetria con relativo simbolo grafico possono presentarsi in coincidenza o sovrapposizione con altri regimi normativi. Qualora ciò accada, la distinzione da apporre è tra le parti inerenti l'edificato storico (zona di Conservazione) e gli edifici recuperati di recente inclusi nella stessa perimetrazione per i quali vale il regime prevalente.

art. 60.1. Disposizioni particolari per le aree segnalate con ME
Aree e singoli elementi ME

Il seguente elenco è tratto dagli Studi Propedeutici al Piano Paesistico, redatti dalla Regione Liguria:

F1. Castello di Bestagno
F2. Torre di Santa Lucia
S1. San Michele
S2. Santa Lucia

Tali aree sono destinate alla tutela, salvaguardia e valorizzazione delle preesistenze storiche architettoniche e del territorio di riferimento.

Gli interventi ammessi devono rientrare nelle categorie del restauro conservativo con consolidamento delle parti strutturali esistenti, secondo quanto specificato per le norme di conservazione.
Le aree di rispetto dei manufatti puntuali, indicate con un cerchio in planimetria, rispecchieranno quanto indicato in precedenza, seppur secondo limiti maggiormente circoscritti.

2. Disposizioni particolari per le aree segnalate con ME

Entro tali aree non è ammesso alcun intervento di qualsiasi tipo, fatti salvi quelli connessi alla conservazione, al recupero ed all'uso delle strutture in atto, alla salvaguardia dai dissesti morfologici, ed alle eventuali prospezioni di ricerca archeologica.

art.60.2 Elementi per il controllo di conformità.
Destinazioni d'uso

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni funzionali:

Fruizione Scientifica comprendente attività di studio e di ricerca sulle componenti morfologiche e storiche.

Tecnologica comprendente le strutture per l'esercizio di servizi a rete di pubblico servizio purché compatibili con la tipologia edilizia.

Infrastrutturale Inerente la conservazione e l'adeguamento della rete stradale presente, la formazione di contenute superfici di parcheggio, la definizione di strade tagliafuoco o di piste di esbosco, in assenza di rilevanti modificazioni della morfologia.

Servizi generali pubblici alla scala del sistema abitato corrispondente

art. 60.3. Interventi sulle superfici scoperte e sulla vegetazione
Nell'ambito, gli interventi modificativi della morfologia esistente debbono essere contenuti nei termini indispensabili, ed in via generale non dovranno produrre alterazioni percepibili sul piano del paesaggio con conservazione di buone condizioni di permeabilità del terreno, anche attraverso la adozione di apposite tecniche nella formazione delle pavimentazioni delle aree pertinenziali agli edifici.
In linea di massima non sono consentiti notevoli interventi di esbosco, se non per motivi legati allo sfruttamento del legnatico nel rispetto delle vigneti norme di forestazione. I casi di impianto di nuove essenze devono rispettare necessariamente l'aspetto tipologico locale, con particolare attenzione alle specie autoctone, al fine di non alterare l'immagine ambientale consolidata.

art.60.4. Interventi sulla viabilità
Gli interventi sugli spazi pedonali e sulla viabilità devono tendere alla conservazione o al ripristino delle caratteristiche tradizionali degli stessi, con particolare riguardo alla pavimentazione, agli arredi, agli impianti di illuminazione, alle recinzioni, alle opere di sostegno e alle piantumazioni.
Gli interventi suddetti devono assicurare la razionalizzazione del sistema delle reti di distribuzione utilizzando preferibilmente manufatti e collegamenti interrati.
Gli interventi di modifica o integrazione della viabilità devono salvaguardare la continuità dei percorsi storici.
La soppressione di percorsi storici può essere eccezionalmente ammessa ove la trasformazione del tessuto circostante ne abbia determinato la perdita di funzionalità e, comunque, nell'ambito di una progettazione organica che ne giustifichi il diverso assetto.

art. 61) AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEI NUCLEI STORICI (NA)

Nel territorio comunale sono stati individuati sub ambiti assimilabili alle zone A del D.M. 02/04/1968 e soggetti a regime **di Mantenimento e/o Consolidamento**.
Corrispondono agli insediamenti a dominante residenziale, di chiara origine e conformazione storica strettamente correlata a polarità o nodalità di percorso, i cui impianti, ormai definiti, si presentano saturi e non soggetti a possibili ampliamenti del loro carico urbanistico.
Essi sono così elencati, ripartiti per la Unità Territoriale Elementare (U.T.E.) entro cui sono compresi:

U.T.E 2: Capoluogo

U.T.E 3: Villa Viani e Villa Guardia
U.T.E 4: Bestagno

art.61.1. Elementi per il controllo di conformità.
Destinazioni d'uso

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni funzionali:

Residenziale	primaria e secondaria
Agrituristica	nelle forme previste dalle vigenti leggi in materia
Connettivo Urbano	costituito da attività di distribuzione alla scala del centro, pubblici esercizi con limitazione ad attività alla scala della residenza con superfici unitarie sino a m^2 250.
Commerciale	esercizi di vicinato
Turistico Ricettivo	alberghi, residenze turistico-alberghiere, locande
Tecnologica	comprendente le strutture per l'esercizio di servizi a rete di pubblico servizio
I**nfrastrutturale**	inerente la conservazione e l'adeguamento della rete stradale presente, la formazione di contenute superfici di parcheggio, in assenza di rilevanti modificazioni della morfologia
Servizi generali pubblici	alla scala del sistema abitato corrispondente.

art.61.2) Interventi sull'esistente.
Manutenzione ordinaria e straordinaria
E' consentito il recupero dei fabbricati esistenti con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, in riferimento alle attuali disposizioni di legge in materia.

Ristrutturazione edilizia
Sono del pari ammessi il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia, anche con la sostituzione edilizia e lo spostamento del sedime dei fabbricati esistenti 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, e/o in situazione di posizione particolarmente negativa con possibilità di integrazione volumetrica dei fabbricati esistenti, al fine del loro adeguamento funzionale.
E' consentita la variazione a funzione abitativa dei solai posti al piano terreno di edifici che abbiano prevalente destinazione residenziale, alla condizione che preesistano in detti solai altezze interne maggiori o uguali a ml. 2,40 e che attraverso l'intervento le stesse possano essere condotte alla piena osservanza dei requisiti di igiene edilizia prescritti.
E' del pari consentita la ristrutturazione edilizia di volumi destinati a funzioni non abitative ammesse nella zona, con contestuale incremento motivato da esigenze funzionali contenuto nel decimo (1/10) del volume preesistente e comunque non superiore a m^2 30 di SA, senza la necessità di nuovi asservimenti.

Incremento superficiario
E' consentito l'incremento superficiario in assenza di asservimento, a fini funzionali o igienico sanitari, per gli edifici a prevalente funzione residenziale esclusivamente su costruzioni esistenti fino ad un massimo di m^2 30 di SA.
Sono esclusi dagli incrementi di cui sopra gli edifici o parte di essi oggetto di condono edilizio per mutamento di destinazione d'uso e/o ampliamenti volumetrici.
I corpi di fabbrica che attualmente presentano altezza massima superiore o uguale a m. 9,00 (a meno di incremento volumetrico per motivi igienici funzionali con sopraelevazione massima di ml. 1,20) dovranno necessariamente prevedere incrementi nella dimensione orizzontale di pianta.
L'allineamento dei nuovi profili sul lato strada, dovuti agli incrementi superficiari, potrà essere variato in arretramento o in altra dislocazione su specifica richiesta del Comune per motivi legati all'assetto della struttura viaria.
Gli edifici a prevalente funzione artigianale o commerciale possono essere oggetto di interventi di ampliamento atti a migliorarne l'efficienza, da riferirsi alla superficie coperta esistente, con un minimo in ogni caso ammissibile di m^2 15 di SNV e fino ad un massimo di m^2 50.
In ogni caso, l'incremento superficiario deve essere realizzato mediante una progettazione estesa all'intero edificio che ne garantisca il corretto inserimento architettonico e ambientale.

art.61.3) Recupero delle volumetrie semidirute
Gli edifici in stato di parziale rovina collocati internamente alle aree in oggetto (nuclei frazionali) possono essere oggetto di interventi di ricostruzione, con attribuzione di destinazione funzionale prevista per la zona alle seguenti condizioni:

- prevalente ed originaria presenza di murature perimetrali in pietrame e/o mattoni;
- collocazione rispetto alla viabilità pubblica esistente a distanza tale da non richiedere la realizzazione di percorso di accesso superiore ai ml. 150;
- preesistenza individuabile di altezze interne utili maggiori di m. 2,20;
- superficie lorda di solaio complessiva non minore di m^2 30;
- accertabilità della preesistenza alla data del 6 agosto 1967.

Nel caso in cui le porzioni di muratura risultino compromesse da crolli che abbiano determinato la scomparsa dei fili di gronda, non permettendo la corretta definizione della volumetria dell'edificio preesistente, l'intervento è da considerarsi quale opera di nuova costruzione ed è oggetto della disciplina di merito, fermo restando il mantenimento del sedime individuabile della preesistenza che costituisce deroga alle distanze.

E' altresì consentito l'incremento superficiario, nei limiti massimi definiti nel seguito:
- per fabbricati fino m^2 60 di S.A.: fino a m^2 20 di ulteriore S.A.
- per fabbricati da 61 a 150 m^2 di S.A.: per la parte eccedente la soglia di 61 m^2 fino a m^2 150 entro il limite del 20% di S.A.;
- per fabbricati oltre i 150 m^2 di S.A.: per la parte eccedente la soglia di m^2 150 entro il limite del 10% di S.A.

Gli incrementi volumetrici sono ammessi anche in sopraelevazione, a condizione che non comportino l'elevazione dell'altezza massima preesistente nell'edificio oltre m 1,20 .

art.61.4) Nuova Edificazione
La nuova edificazione autonoma non è ammessa salvo che per gli interventi rubricati nel seguito:

Residenziale limitatamente ad interventi di recupero del patrimonio esistente, qualora l'operazione si configuri quale opera di nuova costruzione, mantenendo valido il sedime dell'edificio individuabile dai resti della struttura

preesistente, con altezza massima pari all'altezza media degli edifici contermini.

Impianti Tecnologici nei limiti disposti da specifici progetti, e compatibilmente con le primarie esigenze di salvaguardia ambientale.

Infrastrutturale limitatamente ad interventi volti all'adeguamento della viabilità esistente, con impiego di caratteri costruttivi adeguati al contesto

Servizi generali nei limiti disposti da specifici progetti approvati dall'Ente attuatore

Gli interventi sono in ogni caso subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero lotto di pertinenza e alla manutenzione degli eventuali corsi d'acqua che lo attraversano o che ne definiscono il confine.

art.61.5) Volumi interrati isolati.
In tutti gli ambiti è ammessa la realizzazione di volumi interrati non facenti parte di edificazioni sviluppate fuori terra, nella misura massima di superficie netta pari a 1/3 della superficie del lotto contiguo, con un minimo comunque ammesso di 15 (quindici) m^2.

art.61.6) Piccoli volumi di servizio familiare
All'interno degli ambiti, come elencati per ciascuna U.T.E., in ogni singolo appezzamento compreso nell'ambito avente superficie unitaria e continua non minore di 200 m^2 è sempre ammessa la costruzione di un singolo manufatto destinato al ricovero degli attrezzi agricoli famigliari, da comporsi secondo le modalità indicate nella disciplina paesistica.
Nello specifico, la realizzazione seguirà la seguente definizione:

Superfici terreno	Superfici manufatti
Fino a m^2 200	max. 8 m^2
Oltre i m^2 200	max. 16 m^2

La realizzazione di tale manufatto è consentito nella misura di uno per ogni unità immobiliare abitativa in uso continuativo, a meno dell'accertata presenza di un manufatto di analoga funzione.

art.61.7) Interventi sulle superfici scoperte e sulla vegetazione
In ciascun ambito, gli interventi modificativi della morfologia esistente debbono essere contenuti nei termini indispensabili con conservazione di buone condizioni di permeabilità del terreno, anche attraverso l'adozione di apposite tecniche nella formazione delle pavimentazioni delle aree pertinenziali agli edifici.
La sistemazione superficiale delle aree deve essere mirata alla conservazione e valorizzazione degli spazi liberi esistenti.
La realizzazione di parcheggi privati è consentita in presenza di accessibilità consolidata, sulle percorrenze secondarie e in modo che non contrasti con le caratteristiche ambientali del tessuto.
Le aree risultanti da demolizioni di edifici nonché gli spazi pubblici o privati che hanno subito trasformazioni recenti a seguito di crolli aventi carattere di casualità e per i quali non è prevista la ricostruzione, devono essere reintegrati nell'assetto storico mediante interventi di riqualificazione ambientale.

art.61.8 Interventi sulla viabilità
Gli interventi di modifica o integrazione della viabilità devono essere dimensionalmente moderati,

con operazioni volte al massimo contenimento dell'impatto sull'ambiente, con particolare riguardo agli arredi, agli impianti di illuminazione, alle recinzioni, alle opere di sostegno e alle piantumazioni. E' indicata la salvaguardia della continuità dei percorsi storici, prevedendo il ricorso a tecniche e materiali tradizionali, con pavimentazioni a secco o con alto grado di permeabilità a garantire lo smaltimento delle acque piovane con interventi a basso impatto.
I parcheggi a raso devono rispettare la modellazione dei versanti e gli elementi di pregio esistenti, essere posti in fregio alla strada, di piccole dimensioni e con pavimenti eseguiti con tecniche e materiali tali da realizzare il più gradevole inserimento ambientale.
Le volumetrie degli impianti tecnologici a rete devono, di preferenza, essere collocate all'interno degli edifici.

art.61.9.) Distanze

All'interno degli ambiti di conservazione e/o riqualificazione In linea di massima dovranno essere mantenuti gli allineamenti esistenti.

DC = - la costruzione a confine è ammessa nel rispetto delle disposizioni dettate in materia dal C.C. e con l'accordo tra le parti
- m 3,00 purché la parete frontistante il confine sia non finestrata
- m 5,00 negli altri casi

DF = - m 6,00 tra pareti frontistanti non finestrate
m 8,00 per pareti non frontistanti finestrate. Due edifici sono non frontistanti quando non esiste intersezione tra i piani dei prospetti di un edificio e i prospetti dell'altro edificio .
- m 10,00 negli altri casi

DS = - m 3,00 per le strade di tipo F come definite dal CdS
- m 5,00 per le altre strade pubbliche

art.61.10) Tabelle parametri edilizi negli specifici ambiti

Ambiti Na-Ce

Ns-Ce	Indice utilizzazione Insediativa I.U.I. m^2/m^2	Sup. min. Lotto m^2	Hmax m	Note/Prescrizioni
				Recupero dell'esistente Interventi ammessi : artt.14.1, 14.214.3, 14.4,

Ambiti Na -Ma

Na-Ma	Indice utilizzazione Insediativa I.U.I. m^2/m^2	Sup. min. Lotto m^2	Hmax m	Note/Prescrizioni
				Recupero dell'esistente Interventi ammessi : artt. 14.1, 14.214.3, 14.4, 14.5

Ambiti Ns-Cs

Na-Cs	Indice utilizzazione Insediativa I.U.I. m^2/m^2	Sup. min. Lotto m^2	Hmax m	Note/Prescrizioni
				Recupero dell'esistente Interventi ammessi: artt. 14.1, 14.214.3, 14.4, 14.5, 14.6

art. 62) AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE E PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE (RE-MA/CS)

Gli ambiti Re corrispondono a aree a prevalente destinazione residenziale, assimilabili alle zone B del D.M. 02/04/1968 che necessitano di riqualificazione, consolidamento e/o completamento a con adeguamento della dotazione di standard, servizi e infrastrutture.
Nel territorio comunale sono stati individuati sub ambiti soggetti a regime normativo di Mantenimento e di Consolidamento.
Corrispondono agli insediamenti in genere a dominante residenziale, i cui impianti, pur definiti nei loro limiti, ne consentono ancora un potenziamento o un ampliamento entro settori definiti.

art.62.1) Elementi per il controllo di conformità.

Destinazioni d'uso

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni funzionali:

Residenziale primaria e secondaria

Agrituristica nelle forme previste dalle vigenti leggi in materia

Connettivo Urbano costituito da attività di distribuzione alla scala del centro, pubblici esercizi

Commerciale esercizi di vicinato

Depositi e commercio all'ingrosso. limitatamente all'U.T.E. 2, nella zona del Capoluogo dove sono già censite tali attività.

Produttivo e Artigianale limitatamente a singoli ambiti presenti nell'U.T.E. 2

Turistico Ricettivo nelle categorie e secondo le modalità disposte dalla Disciplina delle attività turistico-ricettive formata in applicazione della L.R. 11/82 e L.R. 13/92.

Tecnologica comprendente le strutture per l'esercizio di servizi a rete di pubblico servizio

I**nfrastrutturale** a tutte le scale, con previsione di parcheggi pubblici o privati

Servizi generali pubblici a tutte le scale

art.62.2) Interventi sull'esistente

Manutenzione ordinaria e straordinaria

E' consentito il recupero dei fabbricati esistenti con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, in riferimento alle attuali disposizioni di legge in materia.

Ristrutturazione edilizia

Sono del pari ammessi il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia, anche con la sostituzione edilizia e lo spostamento del sedime dei fabbricati esistenti 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, e/o in situazione di posizione particolarmente negativa con possibilità di integrazione volumetrica dei fabbricati esistenti, al fine del loro adeguamento funzionale.

E' consentita la variazione a funzione abitativa dei solai posti al piano terreno di edifici che abbiano prevalente destinazione residenziale, alla condizione che preesistano in detti solai altezze interne maggiori o uguali a ml. 2,20 e che attraverso l'intervento le stesse possano essere condotte alla piena osservanza dei requisiti di igiene edilizia prescritti.

E' del pari consentita la ristrutturazione edilizia di volumi destinati a funzioni non abitative ammesse nella zona, con contestuale incremento motivato da esigenze funzionali contenuto nel decimo (1/10) del volume preesistente e comunque non superiore a m^2 15, senza la necessità di nuovi asservimenti.

Incremento superficiario

E' altresì consentito l'incremento superficiario, nei limiti massimi definiti nel seguito:

- **per fabbricati fino m^2 60 di S.A.: fino a m^2 20 di ulteriore S.A.**
- **per fabbricati da 61 a 150 m^2 di S.A.: per la parte eccedente la soglia di 61 m^2 fino a m^2 150 entro il limite del 20% di S.A.;**
- **per fabbricati oltre i 150 m^2 di S.A.: per la parte eccedente la soglia di m^2 150 entro il limite del 10% di S.A.**

Gli edifici che attualmente presentano altezza massima superiore o uguale a m. 9,00 (a meno di incremento volumetrico per motivi igienici funzionali con sopraelevazione massima di ml. 1,20) dovranno necessariamente prevedere incrementi nella dimensione orizzontale di pianta.

L'allineamento dei nuovi profili sul lato strada, dovuti agli incrementi superficiari, potrà essere variato in arretramento o in altra dislocazione su specifica richiesta del Comune per motivi legati all'assetto della struttura viaria.

Gli edifici a prevalente funzione artigianale o commerciale, di dimensioni contenute, possono essere oggetto di interventi di ampliamento atti a migliorarne l'efficienza, da riferirsi alla superficie coperta esistente, con un minimo in ogni caso ammissibile di m^2 20 di SNV e fino ad un massimo di m^2 80.

Per strutture aventi dimensioni superiori ai m^2 200 di SNV, destinate ad attività commerciali o artigianali, vale quanto specificato nel successivo art. 63.

In ogni caso, l'incremento superficiario deve essere realizzato mediante una progettazione estesa all'intero edificio che ne garantisca il corretto inserimento architettonico e ambientale.

E' consentito l'accorpamento di unità abitative o di volumi a funzione diversa, purché motivati, in quest'ultimo caso, da motivi di riassetto paesistico-ambientale. Non è necessario, in tal modo, reperire i parcheggi di pertinenza.

art. 62.3) Recupero delle volumetrie semidirute

Gli edifici in stato di parziale rovina inclusi all'interno dei perimetri degli ambiti RE possono essere oggetto di interventi di ricostruzione, con attribuzione di destinazione funzionale prevista per l'ambito alle seguenti condizioni:

- prevalente ed originaria presenza di murature perimetrali in pietrame e/o mattoni;
- collocazione rispetto alla viabilità pubblica esistente a distanza tale da non richiedere la realizzazione di percorso di accesso superiore ai ml. 150;
- preesistenza individuabile di altezze interne utili maggiori di m. 2,20;
- superficie lorda di solaio complessiva non minore di m^2 40;
- consistenza reale delle murature di perimetro sufficiente a definirne con certezza il volume dell'edificio originario;
- accertabilità della preesistenza alla data del 6 agosto 1967.

Nel caso in cui le porzioni di muratura risultino compromesse da crolli che abbiano determinato la scomparsa dei fili di gronda, non permettendo la corretta definizione della volumetria dell'edificio preesistente, l'intervento è da considerarsi quale opera di nuova costruzione ed è oggetto della disciplina di merito, fermo restando il mantenimento del sedime individuabile della preesistenza che costituisce deroga alle distanze.
Gli incrementi volumetrici sono ammessi anche in sopraelevazione, a condizione che non comportino l'elevazione dell'altezza massima preesistente nell'edificio oltre m 1,20

art. 62.4) Nuova Edificazione
La nuova edificazione di tipo privato è ammessa in conformità alle disposizioni previste nella tabella corrispondente e in osservanza delle tipologie indicate dalla Disciplina Paesistica, con obbligo di asservimento delle pertinenti superfici libere contigue nel rapporto indicato dal rispettivo indice di utilità insediativa (I.U.I.).
Eventuali aree già asservite a costruzioni esistenti appartenenti ad altro ambito possono essere asservite alle nuove costruzioni applicando l'I.U.I assegnato al nuovo ambito.
Gli interventi sono in ogni caso subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero lotto di pertinenza e alla manutenzione degli eventuali corsi d'acqua che lo attraversano o che ne definiscono il confine.

Sono inoltre ammessi in tutti i settori interventi volti alla formazione di:

Impianti Tecnologici	nei limiti disposti da specifici progetti, e compatibilmente con le primarie esigenze di salvaguardia ambientale.
Opere Infrastrutturali	limitatamente ad interventi volti all'adeguamento della viabilità esistente, con impiego di caratteri costruttivi adeguati al contesto
Servizi generali pubblici	nei limiti disposti da specifici progetti approvati dall'Ente attuatore

art. 62.5) Volumi interrati isolati.
In tutti gli ambiti è ammessa la realizzazione di volumi interrati non facenti parte di edificazioni sviluppate fuori terra, nella misura massima di superficie netta pari a 1/3 della superficie del lotto contiguo, con un minimo comunque ammesso di 15 (quindici) m^2.

art. 62.6) Interventi sulle superfici scoperte e sulla vegetazione
In ciascun ambito, gli interventi modificativi della morfologia esistente debbono essere contenuti nei termini indispensabili con conservazione di buone condizioni di permeabilità del terreno, anche attraverso l'adozione di apposite tecniche nella formazione delle pavimentazioni delle aree pertinenziali agli edifici.
Nelle nuove edificazioni, gli spazi liberi tra gli edifici, da destinare a giardini, a spazi gioco o parcheggi a raso, devono essere drenanti e arredati con verde piantumato. La superficie da destinare a parcheggio privato a raso non può superare il 25% dell'area del lotto di intervento.
Le divisioni di proprietà, anche lungo le strade, devono essere realizzate con siepi o recinzioni non totalmente in muratura, possibilmente rivestite da rampicanti, fatta eccezione per muri di

delimitazione esistenti.
La progettazione deve garantire il mantenimento e la riqualificazione delle parti a verde esistenti e, ove possibile, l'inserimento di nuove zone organizzate a verde.

art. 62.7) Interventi sulla viabilità
Qualora gli interventi di modifica o integrazione della viabilità interessino un tratto notevole della veicolare comunale di accesso, dovranno essere inseriti in un PU esteso ad un ambito omogeneo, finalizzato alla razionalizzazione dell'asse viario.
Nel caso di nuovi tratti di strada, comprensivi di parcheggi a raso in fregio alla stessa, dovrà sempre essere realizzato un marciapiede continuo, piantumato o diaframmato con essenze vegetali, non interrotto da elementi accessori che creino intralcio alla percorribilità.
Gli interventi di modifica o integrazione della viabilità devono risultare dimensionalmente omogenei con la viabilità esistente, salvo quando si ravvisi l'opportunità e la possibilità di migliorarne complessivamente l'assetto geometrico.
Le dimensioni regolamentari devono essere considerate parametri di riferimento e, ove possibile, essere rispettate.
I muri di sostegno devono essere di altezza limitata, con superficie adeguatamente trattata, modellata o rivestita in pietra o con essenze vegetali, volte a ridurne l'impatto.
Le volumetrie degli impianti tecnologici a rete devono, di preferenza, essere collocate all'interno degli edifici o interrate.

art. 62.8) Indicazioni particolari
Gli interventi di incremento superficiario consentiti devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:

- gli interventi relativi ad edifici compatibili, anche di recente realizzazione, devono perseguire il miglioramento delle caratteristiche architettoniche dell'edificio stesso e contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno;
- agli interventi deve essere correlato il mantenimento degli spazi di pertinenza nell'obiettivo di una progettazione organica del verde. Le essenza ad alto fusto esistenti devono essere mantenute;
- gli interventi devono assicurare la conservazione di eventuali elementi di valore architettonico o formale presenti nell'edificio e negli spazi di pertinenza, il cui rilevamento è obbligatorio.

Art. 62.9) Distanze

DC = - la costruzione a confine è ammessa nel rispetto delle disposizioni dettate in materia dal C.C.
e con l'accordo tra le parti
- m 3,00 purché la parete frontistante il confine sia non finestrata
- m 5,00 negli altri casi

DF = - m 6,00 tra pareti frontistanti non finestrate
- m 8,00 per pareti non frontistanti finestrate. Due edifici sono non frontistanti quando non esiste intersezione tra i piani dei prospetti di un edificio e i prospetti dell'altro edificio.
- m 10,00 negli altri casi

DS = - m 3,00 per le strade di tipo F come definite dal CdS
- m 5,00 per le altre strade pubbliche

art.62.10) Tabelle parametri edilizi negli specifici ambiti Re-Ma

AMBITI	Indice Utilizzazione Insediativa I.U.I. m2/m2	Superficie min. lotto m2	Hmax m	Piani n°	Distanze	Note/Prescrizioni
ReG-Ma1					Art.62.9	Interventi ammissibili :artt. 14.1, 14.2 14.3, 14.4, 14.5
RePD-Ma1 RePD-Ma2 RePD-Ma3 RePD-Ma4 RePD-Ma5 RePD-Ma6					Art.62.9	Interventi ammissibili: artt. 14.1, 14.2 14.3, 14.4, 14.5
ReVV-Ma1 ReVV-Ma2					Art.62.9	Interventi ammissibili :artt. 14.1, 14.2 ,14.3, 14.4, 14.5

art.62.11) Tabelle parametri edilizi negli specifici ambiti Re-Cs

ReM-Cs1	0,02	3000	7	2	Art.62.9	
ReM-Cs2	0,03	3000	7	2	Art.62.9	
RePO-Cs1 RePO-Cs2 RePO-Cs3 RePO-Cs4	0,05	1000	7	2	Art.62.9	

RePD-Cs1 RePD-Cs2	0,12		7	2	Art.62.9	
RePD-Cs3	0,05		7	2	Art.62.9	
RePD-Cs4	0,05	1000	7	3	Art.62.9	

RePD-Cs5	0,03	500	7	2	Art.62.9	
RePD-Cs6	0,09	500	7	2	Art.62.9	
RePD-Cs7	0,1	1000	7	2	Art.62.9	
RePD-Cs8	0,06	1000	7	2	Art.62.9	
RePD-Cs9	0,05	1000	7	2	Art.62.9	
RePD-Cs10 RePD-Cs11	0,06	1000	7	2	Art.62.9	
RePD-Cs12	0,05	500	7	2	Art.62.9	
RePD-Cs13	0,03	500	7	2	Art.62.9	

ReAG-Cs1	0,03	2000	7	2	Art.62.9	
ReBE-Cs1 ReBE-Cs2 ReBE-Cs3 ReBE-Cs4 ReBE-Cs5	0,09	500	7	2	Art.62.9	

ReVV-Cs1 ReVV-Cs2	0,03	1000	7	2	Art.62.9	
ReVV-Cs3 ReVV-Cs4 ReVV-Cs5 ReVV-Cs6	0,12	500	7	2	Art.62.9	

art. 63) AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE E PREMINENTE UTILIZZO PRODUTTIVO (PR)

E' costituito dalle parti di territorio, edificate o libere, caratterizzate da presenza di strutture destinate ad insediamenti produttivi o assimilabili, destinate ad essere mantenute o completate.
In ambito comunale sono distinguibili due sub-ambiti:

- sub-ambito **artigianale misto**, caratterizzato dalla presenza di attività produttive attive o in parte dismesse, limitrofo a centri abitati, compatibile con alcune funzioni urbane, caratterizzato dalla commistione in alcuni casi con funzioni residenziali;

- sub-ambito **artigianale produttivo**, caratterizzato dalla presenza di attività produttive attive, collocato in area discosta dall'abitato, non compatibile con funzioni urbane.

Art. 63.1) Distanze

DC = - la costruzione a confine è ammessa nel rispetto delle disposizioni dettate in materia dal C.C.
e con l'accordo tra le parti
- m 3,00 purché la parete frontistante il confine sia non finestrata
- m 5,00 negli altri casi

DF = - m 6,00 tra pareti frontistanti non finestrate
- m 8,00 per pareti non frontistanti finestrate. Due edifici sono non frontistanti quando non esiste intersezione tra i piani dei prospetti di un edificio e i prospetti dell'altro edificio.
- m 10,00 negli altri casi

DS = - m 3,00 per le strade di tipo F come definite dal CdS
- m 5,00 per le altre strade pubbliche

Art. 64.1) sub-ambito Artigianale Misto (Pr-AM-Cs)

art. 64.1.1) Elementi per il controllo di conformità.

Destinazioni d'uso

In tale sub-ambito la funzione caratterizzante è quella artigianale di Consolidamento e sono ammesse le seguenti funzioni:

Residenziale abitazioni di custodi o di proprietari della struttura artigianale;

Connettivo Urbano costituito da attività di distribuzione alla scala del centro, pubblici esercizi

Depositi e commercio all'ingrosso. Limitatamente alla U.T.E. 2, ove sono già censite tali attività, inclusi gli uffici amministrativi

Tecnologica comprendente le strutture per l'esercizio di servizi a rete di pubblico servizio

Infrastrutturale a tutte le scale, con parcheggi pubblici o privati

Servizi generali pubblici a tutte le scale

art.64.1.2) Interventi sull'esistente.

Manutenzione ordinaria e straordinaria
È consentito il recupero dei fabbricati esistenti con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, in riferimento alle attuali disposizioni di legge in materia.

Ristrutturazione edilizia
Sono del pari ammessi il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia, anche con la sostituzione edilizia e lo spostamento del sedime dei fabbricati esistenti in situazione di posizione particolarmente negativa con possibilità di integrazione volumetrica dei fabbricati esistenti, al fine del loro adeguamento funzionale.
È consentita la variazione a funzione abitativa dei locali posti agli ultimi piani delle strutture artigianali, purché non costituisca una misura superiore al 30% della SA complessiva e con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali. E' del pari ammesso il cambio d'uso, con l'obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali a partire da m^2 200 di SA. In tale caso, i pubblici esercizi non potranno avere una SNV superiore a m^2 500. I locali attualmente adibiti a parcheggi possono essere oggetto di cambio d'uso solo mediante reperimento di zone di sosta alternative, a parità di superficie.
E' del pari consentito il frazionamento e l'accorpamento di unità immobiliari di edifici compatibili, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali e il verde di arredo per frazionamento che generi incrementi di unità immobiliari.

Incremento superficiario
E' consentito l'incremento superficiario per gli edifici a prevalente funzione artigianale che non hanno ancora fruito di incrementi in assenza di asservimento, fino al 30% della SA , con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali e di realizzare il verde di arredo. L'incremento superficiario deve comunque essere eseguito in modo da risultare integrato al complesso dell'edificio.
Gli interventi relativi a edifici compatibili devono perseguire il miglioramento delle caratteristiche dell'edificio stesso e contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone residenziali e gli spazi liberi.

art. 64.1.3) Nuova Edificazione
La nuova edificazione autonoma è ammessa salvo che per gli interventi rubricati nel seguito:

Impianti Tecnologici nei limiti disposti da specifici progetti, e compatibilmente con le primarie esigenze di salvaguardia ambientale.

Infrastrutturale limitatamente ad interventi volti all'adeguamento della viabilità esistente, con impiego di caratteri costruttivi adeguati al contesto

Servizi generali pubblici nei limiti disposti da specifici progetti approvati dall'Ente attuatore

art. 64.1.4) Prescrizioni particolari

All'interno delle sedi industriali e artigianali appartenenti a questa categoria, il livello del rumore non potrà mai superare i 75 db. In analogia, gli impianti non dovranno comunque provocare inquinamento acustico esterno, in modo tale che sui limiti di zona il livello del rumore non superi mai i 55 db. Ulteriori specifiche ed integrazioni sono da riferire all'apposito Piano del Rumore.
Il ricorso a diaframmi e a barriere antirumore è obbligatorio nel caso di confrontanza con edifici che prevedano la permanenza di persone (residenze, uffici, scuole e altro) al fine dell'abbattimento dell'inquinamento acustico.
Gli interventi di ricostruzione di edifici demoliti per adeguamento funzionale sono subordinati alla realizzazione di spazi per il parcheggio e verde pubblico, nella misura minima del 10% del lotto asservito, scomputabili dagli oneri di urbanizzazione. E' consentita la ricostruzione del 100% della SA preesistente, anche ove superi l'IUI consentito.

art.64.1.5) Interventi sulle superfici scoperte e sulla vegetazione

È consentita la sistemazione superficiale delle aree per la realizzazione di parcheggi a raso, viabilità, tettoie, aree verdi, chioschi. Gli spazi liberi devono essere adeguatamente sistemati sotto il profilo idrogeologico e, ove possibile, essere realizzati con pavimentazioni drenanti e arredati con verde.
Lungo i confini del lotto devono essere realizzati diaframmi vegetali, possibilmente con essenze ad alto fusto a fogliame molto compatto, possibilmente di tipo a fogliame persistente.
E' ammessa la realizzazione di tettoie con superficie coperta massima del 75% in rapporto all'area del lotto, comprensiva degli edifici esistenti.
Qualora la sistemazione delle superfici interessi la rimozione di essenze ad alto fusto, le stesse dovranno essere poste a dimora nella zona circostante.

art.64.1.6) Interventi sulla viabilità

Gli interventi di modifica o integrazione della viabilità devono essere estesi ad un ambito omogeneo, finalizzato alla razionalizzazione dell'asse viario.
Gli interventi suddetti, compresi quelli finalizzati alla realizzazione di parcheggi in fregio alla strada, devono sempre comportare la realizzazione di una marciapiede continuo, possibilmente piantumato e diaframmato con essenze vegetali, non interrotto da elementi accessori che creino intralcio alla percorribilità.
Gli interventi di modifica o integrazione alla viabilità devono risultare dimensionalmente omogenei con la viabilità esistente, salvo quando si ravvisi l'opportunità e la possibilità di migliorarne complessivamente il profilo geometrico. Le dimensioni regolamentari devono essere considerate parametri di riferimento e, ove possibile, essere rispettate.
I muri di sostegno devono essere di altezza massima uguale a quella più alta rilevabile nei terrazzamenti presenti nell'ambito, con superficie adeguatamente trattata, modellata o rivestita in pietra o con essenze vegetali volte a limitarne l'impatto.
Eventuali essenze d'alto fusto pregevoli, interessate dall'intervento ed eventualmente rimosse, dovranno essere messe a dimora nella zona circostante.
Le volumetrie degli impianti tecnologici a rete devono essere collocate all'interno di eventuali edifici recuperati o interrate. Qualora ciò non fosse possibile e risulti necessaria la loro integrazione con la viabilità o le aree prospicienti, la loro progettazione dovrà contribuire al riordino dell'intorno. In ogni caso, dette volumetrie non devono risultare di intralcio alla circolazione veicolare e pedonale.

Art.65.2) sub-ambito Artigianale- Produttivo (Pr-AP-Co)

art.65.2.1) Elementi per il controllo di conformità.
Destinazioni d'uso

In tale sub-ambito le funzioni caratterizzanti sono quelle industriale e artigianale di Completamento e sono ammesse le seguenti funzioni:

Connettivo Urbano	costituito da attività di distribuzione alla scala del centro, pubblici esercizi
Commerciale	Limitatamente all'U.T.E. 2, nella zona di ove sono già censite tali attività, inclusi gli uffici amministrativi
Depositi e commercio all'ingrosso.	Limitatamente all'U.T.E. 2, ove sono già censite tali attività, inclusi gli uffici amministrativi
Tecnologica	comprendente le strutture per l'esercizio di servizi a rete di pubblico servizio
Infrastrutturale	a tutte le scale, con parcheggi pubblici o privati
Servizi generali pubblici	a tutte le scale

art. 65.2.2) Interventi sull'esistente.

Manutenzione ordinaria e straordinaria
E' consentito il recupero dei fabbricati esistenti con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, in riferimento alle attuali disposizioni di legge in materia.

Ristrutturazione edilizia
Sono del pari ammessi il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia, anche con la sostituzione edilizia e lo spostamento del sedime dei fabbricati esistenti in situazione di posizione particolarmente negativa con possibilità di integrazione volumetrica dei fabbricati esistenti, al fine del loro adeguamento funzionale.
E' ammesso il cambio d'uso per edifici compatibili con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali per gli interventi superiori a m^2 500 di SA. I locali attualmente adibiti a parcheggi possono essere oggetto di cambio d'uso solo mediante reperimento di zone di sosta alternative, a parità di superficie.
E' del pari consentito il frazionamento e l'accorpamento di unità immobiliari di edifici compatibili, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali per frazionamento che generi incrementi di unità immobiliari.

Incremento superficiario
E' consentito l'incremento superficiario per gli edifici a prevalente funzione artigianale che non hanno ancora fruito di incrementi in assenza di asservimento, fino al 30% della SA esistente , con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali e di realizzare il verde di arredo. L'incremento superficiario deve comunque essere eseguito in modo da risultare integrato al complesso dell'edificio. I casi previsti di incremento maggiore presentano specifica scheda di settore.
Gli interventi relativi a edifici compatibili devono perseguire il miglioramento delle caratteristiche dell'edificio stesso e contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno, con particolari cautele nei casi prospicienti le zone residenziali e gli spazi liberi.

art.65.2.3) Nuova Edificazione
La nuova edificazione autonoma non è ammessa salvo che per gli interventi rubricati nel seguito:

I**mpianti Tecnologici**	nei limiti disposti da specifici progetti, e compatibilmente con le primarie esigenze di salvaguardia ambientale.
Infrastrutturale	limitatamente ad interventi volti all'adeguamento della viabilità esistente, con impiego di caratteri costruttivi adeguati al contesto
Servizi generali pubblici	nei limiti disposti da specifici progetti approvati dall'Ente attuatore

	Rapporto di copertura **Rco** m2/m2	Superficie minima **Sm** m2/m2	**Hf** m	**Pft** n°	distanze	**Note/prescrizioni**
Manufatti Produttivi	0,30(1)	1000	10	2		**(1)** soppalco interno max 50% della superficie coperta.

art.65.2.4) Prescrizioni particolari
Agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza mediante realizzazione di idonee sistemazioni sotto il profilo idrogeologico, il ricorso a piantumazioni ad alto fusto e alla costituzione di diaframmi vegetali, perseguendo l'obiettivo dell'attenuazione dell'impatto visivo e ambientale.
Il ricorso a diaframmi e a barriere antirumore è obbligatorio nel caso di confrontanza con edifici che prevedano la permanenza di persone al fine dell'abbattimento dell'inquinamento acustico.
Gli interventi di ricostruzione di edifici demoliti per adeguamento funzionale, sono subordinati alla realizzazione di spazi per il parcheggio e verde pubblico, nella misura minima del 10% del lotto asservito, scomputabili dagli oneri di urbanizzazione.

art.65.2.5) Interventi sulle superfici scoperte e sulla vegetazione
È consentita la sistemazione superficiale delle aree per la realizzazione di parcheggi a raso, viabilità, tettoie, aree verdi, chioschi. Gli spazi liberi devono essere adeguatamente sistemati sotto il profilo idrogeologico e, ove possibile, essere realizzati con pavimentazioni drenanti e arredati con verde.
Lungo i confini del lotto devono essere realizzati diaframmi vegetali, possibilmente con essenze ad alto fusto a fogliame molto compatto, possibilmente di tipo a fogliame persistente.
È ammessa la realizzazione di tettoie con superficie coperta massima del 75% in rapporto all'area del lotto, comprensiva degli edifici esistenti.
Qualora la sistemazione delle superfici interessi la rimozione di essenze ad alto fusto, le stesse dovranno essere poste a dimora nella zona circostante.

art.65.2.6) Interventi sulla viabilità
Gli interventi di modifica o integrazione della viabilità devono essere estesi ad un ambito omogeneo attraverso la definizione di un PU, finalizzato alla razionalizzazione dell'asse viario.

Gli interventi suddetti, ove possibile, devono comportare la realizzazione di un marciapiede continuo, non interrotto da elementi accessori o da volumetrie degli impianti tecnologici a rete che creino intralcio alla percorribilità. Nel caso l'area sia interessata da percorrenze storiche pedonali, queste dovranno essere adeguatamente protette e rimboschite lungo i margini.
Gli interventi di modifica o integrazione alla viabilità devono risultare dimensionalmente omogenei con la viabilità esistente, salvo quando si ravvisi l'opportunità e la possibilità di migliorarne complessivamente il profilo geometrico. Le dimensioni regolamentari devono essere considerate parametri di riferimento e, ove possibile, essere rispettate.
I muri di sostegno devono essere di altezza massima uguale a quella più alta rilevabile nei terrazzamenti presenti nell'ambito, con superficie adeguatamente trattata, modellata o rivestita in pietra o con essenze vegetali volte a limitarne l'impatto.

TITOLO III

DISPOSIZIONI APPLICABILI NEI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

art. 66) *NORME GENERALI*

art. 66.1) Distretti di trasformazione

Le presenti Norme, applicabili ai Distretti di Trasformazione individuati dal Piano (DT1 e DT2,) , determinano in accordo con le pertinenti specificazioni della Disciplina Paesistica le condizioni di congruenza che debbono essere possedute dalle attuazioni entro ciascun distretto.
I Distretti di Trasformazione comprendono porzioni di territorio caratterizzate da assetto urbano inadeguato o da presenza di attività produttive dismesse e di funzioni incompatibili. All'interno dei distretti indicati, il P.U.C. prevede modifiche dell'assetto territoriale non riconducibili alla disciplina delle altre sottozone, in quanto implicano progettazioni in aree appositamente delineate e finalizzate alla loro complessiva riorganizzazione.

art. 66.2) Disciplina degli interventi.

In linea generale, gli elementi che seguono e che costituiscono riferimento per la valutazione di ammissibilità degli interventi sono:

- ← gli obbiettivi cui debbono tendere le trasformazioni previste, nel quadro delle strategie generali del Piano;
- ← la funzione caratterizzante;
- ← le destinazioni d'uso ammesse;
- ← le condizioni ed i parametri da osservare negli interventi;
- ← gli standard urbanistici;
- ← le previsioni infrastrutturali e le connessioni funzionali con l'intorno;
- ← i casi in cui l'ammissibilità dell'intervento è sottoposta alla preventiva approvazione di P.U.O.,le soglie dimensionali dello strumento stesso ed i suoi caratteri necessari;
- ← le disposizioni da osservare per gli interventi non aventi carattere trasformativo e

pertanto sottratti all'obbligo di approvazione del preventivo strumento attuativo Il P.U.O. può essere attuato, in un disegno organico definito, attraverso la suddivisione in più lotti funzionali.

art. 66.3) Perimetro del distretto.

Le perimetrazioni indicate in cartografia sono vincolanti al fine dell'applicazione delle misure di salvaguardia. Tali perimetri di distretto possono essere esclusivamente rettificati all'atto dell'elaborazione progettuale, per garantire la migliore attuazione delle eventuali opere pubbliche, in ragione di un più puntuale accertamento dello stato di fatto, per assicurare migliori connessioni con l'intorno e per escludere porzioni di territorio che non risultino utili all'attuazione del progetto qualora ciò non entri in conflitto con gli obbiettivi della trasformazione. Le porzioni di territorio escluse assumono la disciplina della zona confinante avente maggiore sviluppo.
Ove sia ammesso intervenire con procedura diversa dal P.U.O. le rettifiche possono effettuarsi entro il margine massimo di m. 10.
Nel caso venga fatto ricorso al P.U.O. i relativi margini di flessibilità sono disciplinati dalla legislazione vigente.

art. 66.4) Subdistretti.

Eventuali subdistretti possono avere una specifica normativa ed essere attuati indipendentemente dagli altri, subordinatamente alla formazione di eventuali strumenti di inquadramento stabiliti nella disciplina delle modalità di intervento.
L'eventuale perimetro dei subdistretti può essere rettificato all'atto dell'elaborazione del progetto, al fine di meglio aderire ai confini dei lotti o per escludere porzioni di territorio non soggette a trasformazione, a condizione che ciò non entri in conflitto con gli obbiettivi della trasformazione

stessa.

art. 66.5) Funzione caratterizzante e funzioni ammesse.
La funzione caratterizzante e le funzioni ammesse nei singoli distretti di trasformazione sono indicate nelle specifiche schede.
Ove siano specificate quote percentuali di ripartizione delle singole funzioni, sono consentite da parte dei soggetti attuatori (ferma restando la possibilità di variazione di detti limiti da parte della Pubblica Amministrazione) modifiche contenute entro il margine del 10% della singola funzione. Tale variazione deve essere indipendente dalla S.A. complessiva, che dovrà essere mantenuta secondo la quantità prevista.
Nel caso di interventi che prevedano la presenza di più soggetti attuatori o fasi diverse di intervento, la ripartizione tra le diverse funzioni deve essere comunque rispettata con possibilità di compensazione tra i diversi interventi, previa stipula di accordi formali tra i soggetti interessati.

art. 66.6) Prestazioni e parametri urbanistici ed edilizi.
La capacità insediativa, ove prevista, di ogni singolo distretto di trasformazione è specificata nella relativa tabella in termini di I.U.I. o di edificabilità complessiva; ove la proprietà risulti frazionata, l'edificabilità complessiva deve essere ripartita in quote proporzionali all'imponibile catastale nella disponibilità degli operatori.
Eventuali aree già asservite a costruzioni esistenti appartenenti ad altro ambito possono essere asservite alle nuove costruzioni applicando l'I.U.I assegnato al nuovo ambito.
Nei casi in cui siano previsti insediamenti di carattere commerciale le indicazioni sono espresse in S.N.V.
In ogni caso, gli interventi in previsione dovranno garantire la sistemazione idrogeologica del lotto interessato compresi i corsi d'acqua pubblici interni al lotto o posti lungo i confini dello stesso.
In eventuali casi di edifici rientranti all'interno del perimetro di distretto, oggetto di avanzata istruttoria all'atto dell'adozione del P.U.C., permangono le previgenti definizioni per la valutazione dei parametri urbanistici ed edilizi.

Art. 66.7) Edifici esistenti nei Distretti
Nei distretti sono consentiti sugli edifici esistenti interventi fino alla ristrutturazione edilizia con incrementi fino ad un massimo del 20% della SA esistente.

art. 66.8) Standard urbanistici prescritti.
Gli interventi di ristrutturazione edilizia, incremento superficiario, demolizione e ricostruzione, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica sono oggetto al reperimento dei parcheggi di pertinenza nella misura prescritta in relazione alla destinazione d'uso dell'intervento.
Gli interventi di demolizione e ricostruzione, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica sono inoltre subordinati alla realizzazione di spazi per parcheggi, verde o servizi pubblici nella misura prescritta in relazione alla destinazione d'uso dell'intervento.
Gli spazi per standard urbanistici possono essere reperiti su aree libere o in strutture pluripiano. In tal caso il calcolo sarà effettuato in base alla S.A. di ciascun piano.
Nei casi in cui:

- ← l'accessibilità alle aree sia esclusivamente privata o che l'intervento sia collocato in posizione marginale;
- ← quando il verde e i parcheggi previsti siano di dimensione eccessivamente esigua o tale da generare problemi di gestione;

il Consiglio Comunale può consentire che tali spazi restino alla proprietà privata o non siano realizzati ricorrendo alla monetizzazione dei relativi oneri.
Gli spazi destinati al soddisfacimento degli standard urbanistici, in particolari situazioni, possono essere reperiti anche in aree esterne al distretto.
La dotazione di standard di previsione indicata nella scheda ha valore puramente orientativo, essendo calcolata nell'ipotesi della completa attuazione degli interventi, restando peraltro fermo

l'obbligo di applicare gli standard minimi prescritti per ogni funzione e le prescrizioni particolari nell'attuazione degli interventi.
Contestualmente all'attuazione di servizi pubblici è ammessa la realizzazione di parcheggi privati interrati.

art. 66.9) Reti infrastrutturali.
Le indicazioni infrastrutturali contenute nelle schede rappresentano esigenze di prestazione cui è comunque necessario corrispondere in sede di esecuzione.
I tracciati indicati possono pertanto essere modificati o integrati al fine di meglio rispondere alle esigenze delle funzioni introdotte o agli aspetti funzionali rilevabili all'atto della trasformazione o, ancora, per una migliore aderenza allo stato dei luoghi finalizzata all'attenuazione dell'impatto ambientale.
Le reti infrastrutturali, ove occorre, possono essere realizzate anche precedentemente all'intervento di trasformazione dell'area, purché tale operazione non determini conflitto con gli obbiettivi proposti.

art.66.10) Prescrizioni particolari e livello puntuale al P.T.C.P.
Le specifiche indicazioni progettuali planimetriche, di carattere dimensionale e di tipo qualitativo attinenti agli edifici e agli spazi liberi, sono contenute nelle schede relative ad ogni singolo distretto.
In assenza di specifiche indicazioni, sono applicabili per analogia le norme progettuali proprie degli insediamenti delle zone omogenee assimilabili.

art. 67) Obbiettivi propri delle trasformazioni previste relative ai distretti

I distretti di trasformazione previsti dal presente P.U.C. sono individuati nelle seguenti aree, opportunamente delimitate in cartografia:
TRZ.1: Rio Giaiella
TRZ.2: La Piana
Per quanto riguarda l'aspetto idrogeologico , per ciascun distretto dovranno essere contemplate le rispettive indicazioni inerenti i problemi e le relative risoluzione di campo geologico e idrogeologico.
Le specifiche e puntuali indicazioni inerenti quanto illustrato nel presente capo delle Norme Tecniche di Attuazione, sono raccolte nelle rispettive schede di distretto, parte integrante dei documenti del P.U.C.

art. 67.1) <u>DISTRETTO DT 1</u>

1. *Caratteristiche generali*.
L'area interessa parte dei versanti del rio Giaiella e presenta una orografia prevalentemente a fasce terrazzate con pendenze lievi che si accentuano solo nella parte più a monte.
La zona non è edificata se non nella parte a valle in corrispondenza dell'innesto con la strada provinciale con la presenza di manufatti adibiti a garage.

2. *Obbiettivi propri delle trasformazioni previste relative al distretto*
Vista la collocazione, strategica nell'ambito del territorio del Comune di Pontedassio e considerate le attese peraltro previste dal precedente strumento urbanistico, vengono riconfermate le scelte a suo tempo indicate volte ad un potenziamento dello sviluppo urbano del capoluogo, con la riproposizione di un ambito volto alla realizzazione di un nuovo assetto della zona , mediante una serie di interventi edificatori e di risistemazione dell'area con un'adeguata organizzare dell'insieme sotto il profilo qualitativo della zona e con una adeguata rete di servizi pubblici.

La destinazione prevalente di previsione è quella <u>residenziale</u>, al fine di comporre un sistema insediativo autonomo ma funzionalmente connesso al centro urbano.
Sostanzialmente le operazioni di intervento sono individuate dalla:

- realizzazione di una serie di interventi edilizi a moderato impatto ambientale, definite in modo di seguire la naturale conformazione dell'orografia della zona, realizzazione di un nuovo tracciato viario di collegamento con la rete esistente nonché la sistemazione delle aree libere ;
- consolidamento e ridefinizione dell'immagine della zona, componendone un'identità architettonica attraverso un complessivo riassetto ambientale nel rispetto dell'intorno e delle volumetrie di nuova previsione;
- formazione di un nuovo percorso stradale a partire dalla strada provinciale n. 82 (innesto a valle in corrispondenza dell'attuale tornante) che costituirà la principale direttrice di collegamento del nuovo complesso residenziale;

Eventuali modificazioni alle previsioni di assetto viario come sopra definite, potranno essere introdotti esclusivamente a seguito di preventivo accordo scritto con l'Amministrazione Comunale.

Lo sviluppo attuativo del distretto la cui configurazione generale dovrà avvenire previo redazione di un apposito Schema di Assetto Urbanistico (SAU) potrà essere attuato tramite permesso di costruire convenzionato.

La soluzione prefigurata dallo SAU permetterà di comporre un assetto integrato ed un efficiente sistema di accessibilità.
L'attuazione del distretto potrà essere definita in settori di intervento, in considerazione della possibile suddivisione in lotti funzionali dell'operazione, vista la dimensione dell'area. E' necessario, in ogni caso, assicurare la coerenza dell'intervento in ogni sua parte al fine di produrre una sistemazione finale coerente ed organica sotto il profilo paesaggistico .

DISTRETTO DT1	Indice Utilizzazione Insediativa I.U.I. m2/m2	Hmax m	Piani n°	Distanze	Note/Prescrizioni
	0,10	9	3	Strade principali m 5 Strade secondarie m 5 Confini m 5 Fabbricati m 10	(vedi SAU allegato)

Art.67.2) Indicazioni tipologico progettuali di livello puntuale
Al fine di mitigare l'impatto costituito dall'insediamento produttivo dovranno essere rispettate le seguenti indicazioni di livello puntuale.

Posizionamento planimetrico degli edifici
Gli edifici dovranno assumere un disegno di pianta improntato alla massima semplicità (rettangolo, quadrato) evitando forme articolate prive di giustificazione tecnica. Il lato più lungo degli edifici dovrà disporsi lungo le curve di livello.

Caratteri formali
Sono ammesse solo coperture a due falde con linea di displuvio parallela alle curve di livello.
La scelta dei materiali dei prospetti e delle coperture dovrà essere preceduta da un apposito studio cromatico e di impatto visivo da sottoporre a specifica approvazione della commissione edilizia.

Viabilità, connessioni e spazi esterni
I tracciati viari dovranno rispettare i seguenti requisiti
- Strada di argine

Parapetto verso il torrente realizzato con dosso naturale di terra; marciapiede lungo argine larghezza minima 1,50 m;
- Strade interne di sevizio
Eventuali muri di contenimento verso monte altezza massima 2 m;

1.7 Modalità di attuazione
L'attuazione del distretto è subordinata al Permesso di Costruire Convenzionato in cui verrà stabilita la quota di oneri di urbanizzazione e infrastrutturazione dell' area relativi i diversi operatori al fine di garantire l' esecuzione delle stesse in quanto globalmente essenziali ai fini dell' utilizzazione dell' area

art.67.2) DISTRETTO DT 2

1. *Caratteristiche generali*.
L'area presenta un andamento orografico pianeggiante e confina a sud con il torrente Impero.
L'ambito costituisce una parte residuale di un tessuto urbano consolidato in epoca recente contiguo al il nucleo storico di Pontedassio.

2. *Obbiettivi propri delle trasformazioni previste relative al distretto*
La collocazione richiede una necessaria riqualificazione urbana dell'area, mediante un intervento globale di unificazione dell'immagine del luogo utilizzando opportuni interventi di ridefinizione degli spazi, al fine di organizzare in modo compiuto e coerente con il tessuto urbano esistente al contorno.
La risistemazione dell'insieme è preordinata all'arricchimento degli aspetti funzionali presenti nella zona.
Le destinazioni prevalenti, pertanto, risulteranno quelle residenziali accompagnate da spazi pubblici per il parcheggio ed eventuale zona a verde attrezzato e sport, adeguatamente dimensionata al fine di recuperare l'immagine del luogo.

Le operazioni di intervento previste possono essere individuate dalla:
- α rifunzionalizzazione degli spazi con incremento superficiario della funzione residenziale e con mantenimento delle funzioni di contorno ; la nuova volumetria dovrà avere una conformazione coerente con la situazione urbanistica presente all'intorno al fine di contenerne l'impatto attraverso soluzioni tipologico-architettoniche tradizionali.
- α definizione di aree di standard pubblico in relazione alle destinazioni d'uso previste, con possibili collegamenti pedonali di raccordo con la viabilità esistente in modo da definire un percorso di accesso coerente e funzionale con la rete esistente;

Lo sviluppo attuativo del distretto la cui configurazione generale dovrà avvenire previo redazione di un apposito SAU e potrà essere attuato tramite permesso di costruire convenzionato.

DISTRET-TO DT2	Indice Utilizzazione Insediativa I.U.I. m2/m2	Hmax m	Piani n°	Distanze	Note/Prescrizioni
	0,20	9	3	Strade principali m 5 Strade secondarie m 5 Confini m 5 Fabbricati m 10	(vedi SAU allegato)

art. 68) AMBITI A VERDE ATTREZZATO E SPORT.

Sono ambiti naturali o attrezzati a servizio dei singoli insediamenti, dell'intero Comune e dell'utenza turistica.
Pur essendo a carattere essenzialmente pubblico possono, tuttavia, avere gestione privata disciplinata da apposita convenzione che ne garantisca comunque l'uso pubblico.
Nelle zone di cui al presente articolo e' ammesso l'intervento diretto.
Per le indicazioni specifiche della trattazione del verde urbano si rimanda al successivo art.66.1.
Esse si distinguono in :

a) verde pubblico per parco naturale, gioco e riposo di quartiere, in cui sono consentite unicamente costruzioni di interesse pubblico che integrano le destinazioni di zona e cioè' attrezzature per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti, compresi i necessari servizi igienici e chioschi per il ristoro nell'ambito di un progetto di opera pubblica,particolarmente attento alla vegetazione.
   I parametri edilizi e le tipologie saranno definiti nel progetto esecutivo.
   La disciplina paesistica è quella dell'ambito di appartenenza.
   La sua destinazione definitiva sarà assunta in sede di progetto esecutivo il quale ne determinerà la permanenza e le eventuali migliorie alle attrezzature utilizzando materiali non polverosi tipo erba sintetica, alla ristrutturazione degli spogliatoi e prevedere l'utilizzo che dovrà essere limitato a quello strettamente sportivo con esclusione di sagre, feste da ballo, concerti o trattenimenti pubblici comunque rumorosi o la sua riconversione a strutture e impianti di interesse pubblico VSQ e parcheggi pubblici P.
b) verde pubblico per lo svago e lo sport e parco naturale urbano, in cui e' consentita la realizzazione di impianti coperti e scoperti per attività di interesse comune, ricreative principalmente connesse allo sport.
   I parametri edilizi, ad eccezione dell'altezza massima dei manufatti che non dovrà superare ml. 7.00, e le tipologie saranno definiti nel progetto esecutivo.
   La disciplina paesistica è quella dell'ambito di appartenenza.

art. 68.1) Disciplina del verde urbano

L'aspetto del Verde nel territorio comunale assume caratteri mutevoli che seguono l'evoluzione degli usi del territorio .Esso e' caratterizzato da significative diversità morfologiche e tipologiche in particolare tra gli ambiti urbanizzati e quelli propriamente rurali o non insediati. Le aree residenziali, a servizio pubblico e produttive sono riconducibili a tipologie che hanno contraddistinto la storia comunale

Alla luce delle appena citate considerazioni è possibile distinguere l'assetto del verde urbano, periurbano e degli spazi debolmente o non insediati , in presenza delle seguenti situazioni territoriali:

- ville e residenze di importanza storica
- residenziale urbana e di frazione
- residenza rurale
- assi stradali
- aree artigianali ed industriali ;
- aree sportive e ricreative.

E' evidente che nelle situazioni di cui sopra vengono interessati sia aspetti di natura pubblica che privata.
In particolare, si evidenzia come l'insieme delle specie ornamentali sia composto oltre che dalle solite specie autoctone anche da piante esotiche, ben adattate e naturalizzate in zona, tipiche per lo più comunque sempre del bacino del Mediterraneo.

Questa caratteristica di “innovazione” e’ legata soprattutto al sistema delle ville storiche, dove la presenza di specie alloctone è elemento di rilevanza paesaggistica e culturale mentre in contesti urbani o di verde privato contemporaneo può essere un elemento di non pregio.
Questo fenomeno di dinamicità vuole essere mantenuto nel futuro assetto del Verde urbano in Pontedassio e quindi nelle zone di cui sopra ad esclusione di degli Ambiti di Presidio Ambientale e nei Territori non insediati dove prevalgono indirizzi di gestione agro-forestale e/o naturalistica.

art. 68.2) Scelta delle specie
Dovrà essere impostata per nuovi impianti sulla base dei seguenti fattori:
− di ordine generale:
  - funzione della pianta;
  - dimensioni e conformazione della pianta a maturità;
  - modalità di sviluppo della chioma e dell’apparato radicale;
  - rusticità o eventuali suscettività a patologie;
  - caratteristiche storico-paesaggistiche;
− di ordine stazionale:
  - esposizione;
  - ventosità;
  - natura e profondità del terreno;
  - distanza da volumi aerei ed interrati (per sviluppo chioma e radici);
  - presenza di fonti di umidità nel terreno (sorgiva o antropica);
  - presenza di impianti e condotte sotterranei (luce, gas, acquedotti, fognature, ecc.);
  - stato vegetativo e fitosanitario di eventuali specie simili.

A titolo prettamente indicativo si allega elenco di specie consigliate:
a. *cespugli e alberature a medio fusto*
bosso, mirto, ginepro, viburno, alaterno, corbezzolo, sorbo, ecc.
b. *alberature ad alto fusto*
leccio, roverella, rovere, castagno (nelle parti a quote più elevate), tiglio, acero, olmo campestre, carpino, ontano (nelle parti umide ed ombrose presso i torrenti), ecc.

Per motivi di ragionevole cautela si ritiene di non consigliare al momento specie di palme di alto fusto e platano; occorre infatti che gli studi e le sperimentazioni in corso chiariscano il quadro fitosanitario in relazione alla diffusa presenza di parassiti.
Sono, inoltre, in linea di massima sconsigliati gli impianti di conifere quali abeti in genere, pino nero d’Austria, pino marittimo o altra specie, in quanto eccessivamente infiammabili e non legati agli aspetti fitosociologici locali. In modo analogo sono da escludere dai nuovi impianti le robinie e gli ailanti.

Inventario arboreo
Il Comune dovrà provvedere a redigere un inventario delle specie arboree presenti nel territorio

art. 68.3) Regole di intervento
Abbattimenti
Possono essere eseguiti per eliminare situazioni patologiche e fisiopatiche o per sostituire piante a fine vita (soprattutto le specie con valenza storica).
In linea di massima si tratta di situazioni in cui la stabilità fisica della pianta è compromessa e si può prevedere ed evitare eventuali danni legati a caduta di piante o parti di esse.
Sono i casi in cui possiamo avere dominanza di chiome con densità di piante elevata, terreno poco profondo e insufficiente per lo sviluppo radicale, sproporzione e scompenso tra apparato aereo e radicale della pianta, patologie tipo carie del fusto o funghi rizogeni, o altro.

Potatura straordinaria
E’ non solo consentita ma obbligatoria quando ricorrono le seguenti condizioni:

− alterazioni parassitarie della chioma;
− malformazioni della chioma.

Difesa fitosanitaria
E' consentita laddove per ovvi motivi e' ritenuta possibile e di sicura efficacia.
Nel caso di fenomeni parassitari ritenuti dalla civica amministrazione di "interesse pubblico e generale", il Comune può ingiungere determinati interventi sul verde privato a difesa del patrimonio "verde" pubblico.
Sono consentite le ordinarie operazioni colturali del verde. Restano comunque vigenti tutte le disposizioni in materia contenute nel codice civile.
Per quanto riguarda il rilascio di autorizzazioni per "Nuovi impianti" e "Abbattimenti" in zona soggetta a vincolo ambientale la documentazione necessaria dovrà contenere anche una relazione agronomica redatta da un Dottore Agronomo o Dottore Forestale iscritto all'Albo professionale.
Tutte le operazioni di carattere straordinario (abbattimenti, nuovi impianti, potatura di formazione e di mantenimento, controlli sulla stabilita' delle piante, difesa fitosanitaria ecc.) dovranno essere descritte in apposita relazione tecnica da far redigere all'ufficio tecnico. Tale relazione dovrà anche chiarire le epoche e le modalità di esecuzione, nonché i mezzi e i prodotti da impiegare.