COMUNE DI ZIGNAGO
PROVINCIA DELLA SPEZIA



PUC
AI SENSI DELLA L.R. 36/97

NORME GENERALI DEL P.U.C.

Redattori del Piano :
Dott. Ing. Marco Traversone
Aspetti geologici Dott. Geologo Denjs Tassisto

Collaboratore
Dott. Arch. Arianna Mazzi

RUP Dott. Arch. Adonai Apollaro

dicembre 2018

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI *3*

Art. 1 : Elementi fondativi del Piano 3

Art. 3: Descrizione Fondativa: contenuti fondamentali ed elaborati essenziali 4

Art. 4: Documento degli Obiettivi: obiettivi invariabili ed obiettivi orientabili 4

Art. 5: Struttura del Piano: elaborati di struttura ed elaborati a corredo 4

Art. 6: Articolazione del territorio comunale (Ambiti, eventuali Distretti, Territori boschivi, prativi e naturali, Sistema delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali) 5

Art. 7: Carico urbanistico complessivo previsto dal Piano 6

Art. 8: Dotazione territoriale minima complessiva prevista dal Piano e dotazioni territoriali minime previste dal Piano per infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi. 9

Art. 9: Capacità turistico-ricettiva prevista dal Piano e relativa disciplina 10

Art.10: Fabbisogno di residenza primaria e quota di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) 11

Art.11: Flessibilità del Piano 11

Art.12: Previsioni del Piano preordinate all'espropriazione per pubblica utilità 11

Art.13: Disciplina degli interventi per decadenza dei vincoli di preordinati all'esproprio 12

Art. 14: Aree con vincoli di inedificabilità assoluta 12

Art.15: Rapporto Ambientale e VAS del PUC. 13

Art.16: Verifiche intermedie del PUC in attuazione del programma di monitoraggio approvato a fini VAS 13

TITOLO II – DISCIPLINA TECNICA GENERALE *14*

Art.17: Parametri urbanistici utilizzati dal Piano rispetto a quelli contenuti nel Regolamento Edilizio comunale 14

Art.19: Repertorio delle costruzioni appartenenti al patrimonio edilizio di valore storico-testimoniale 16

Art.20: Repertorio degli elementi architettonici ed edilizi tipici da conservare 17

Art.21: Destinazioni d'uso 17

Art.22: Disciplina sostanziale degli interventi urbanistico-edilizi 18

Art.23: Dotazioni territoriali obbligatorie negli insediamenti non residenziali soggetti a PUO/permesso di costruire convenzionato in applicazione dell'art. 8 del Regolamento Regionale 25 luglio 2017, n. 2 19

Art.24: Modalità di misurazione delle distanze tra pareti finestrate di edifici frontistanti 20

Art.25: Impianti tecnologici a rete e puntuali locali 20

Art.26: Impianti tecnologici speciali 21

Art.27: Infrastrutture energetiche e impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili 21

Art.28: Distributori di carburanti 21

Art.29: Stabilimenti a rischio di incidente industriale rilevante 21

Art.30: Norme per la tutela dell'ambiente 21

Art.31: Rinvio al Regolamento Edilizio comunale 22

Art.32: Modalità di sviluppo operativo del Piano 22

Art.33: Contenuti minimi delle convenzioni urbanistiche e degli atti d'obbligo alla realizzazione di opere di urbanizzazione e di miglioramenti ambientali 22

Art.34: Regole per la conversione in corrispettivo economico del valore delle aree non cedute al Comune e del costo delle relative opere di urbanizzazione dovute per l'assolvimento degli obblighi di dotazione funzionale degli insediamenti, negli interventi di nuova costruzione previsti dal PUC e soggetti a permesso di costruire convenzionato ("monetizzazione delle dotazioni funzionali/standard") 23

Art.35: Regole per la costituzione dei crediti edilizi e Registro comunale 24

Art.36: Regole per l'applicazione della perequazione urbanistica 24

Art.37: Regole di perequazione per la conservazione del patrimonio edilizio di valore storico-testimoniale 24

Art.38: Regole per l'applicazione della compensazione urbanistica 24

Art.39: Misure di incentivazione della riqualificazione urbana 24

TITOLO IV – DISPOSIZIONI FINALI *25*

Art.40: Titoli abilitativi rilasciati sulla base della disciplina urbanistica del previdente piano/strumento urbanistico 25

Art.41: Regole per l'assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione nella normativa del PUC e decadenza degli SUA/PUO non attuati 25

Art.42: Misure di salvaguardia ed entrata in vigore del Piano 25

NORME GENERALI DEL P.U.C.

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 : Elementi fondativi del Piano

Gli obiettivi del PUC sono individuati nei seguenti punti prioritari:

Recupero del patrimonio edilizio dei borghi e consolidamento della residenzialità
Obiettivo prioritario è la definizione di una struttura urbana che possa essere attuata nei prossimi anni in relazione ai temi dell'abitare ed alla dotazione di congrui servizi finalizzati al mantenimento della popolazione nel territorio mediante il recupero dell'edilizia storica esistente e il consolidamento della residenzialità.

Consolidamento delle attività ricettive del territorio
Le principali azioni indicate nel Piano al fine di avviare politiche di sviluppo e valorizzazione vengono individuate in un processo integrato "ecosostenibile" tra sviluppo rurale e turistico e salvaguardia e recupero del patrimonio ambientale.

Consolidamento delle attività agro-silvo-pastorali e salvaguardia e presidio del territorio extraurbano.
Sviluppo di attività legate alla produttività rurale in quanto esse rappresentano un elemento determinante per il presidio del territorio, con aspetti positivi anche in relazione al degrado idrogeologico a cui questo territorio è particolarmente soggetto.
Pertanto è necessario porre delle norme finalizzate ad agevolare la realizzazione di manufatti strettamente legati all'uso agricolo aziendale del territorio e offrire l'opportunità per una residenzialità strettamente legata all'utilizzo agricolo evitando nuove residenze non ad esso connesse, che hanno ad oggi avuto il solo risultato di incrementare l'abbandono dei borghi rurali.

Sviluppo delle attività economiche integrate con l'ambiente agricolo, attività artigianali commerciali e ricettivo turistiche
Lo sfruttamento delle risorse agricole non può isolatamente rappresentare un punto di forza, in ragione delle caratteristiche orografiche del territorio, che non è naturalmente disposto verso una tipologia di coltivazione agricola estensiva, legata a sistemi organizzativi del ciclo produttivo e a circuiti economici di massa, capaci pertanto di produrre reddito.
E' necessario offrire strumenti che agevolino l'inserimento di attività legate non solo all'agricoltura ma anche allo sviluppo di attività turistico - ricettive e commerciali compatibili.

Valorizzare le risorse territoriali e culturali
Strettamente collegato con le precedenti valutazioni è la valorizzazione delle risorse territoriali rappresentate dalla naturalità del territorio ed alla presenza degli importanti siti di interesse culturale.

Pianificazione delle aree produttive
La necessità di individuare un'area appositamente dedicata all'attività produttiva, ed in questo caso isolata rispetto ai centri frazionali, è dettata da tre valutazioni:
all'interno del territorio è necessario individuare un'area con potenzialità di insediamento di carattere produttivo di tipo artigianale e piccola industria per non precludere l'eventuale necessità di attivazione di tali attività;

Art. 2: Applicazione del Piano ed elementi costitutivi

Il piano è esteso alla totalità del territorio comunale.
il Piano è costituito dagli atti di cui all'art. 24, comma 1, della l.r. 36/1997 e s.m.
a) descrizione fondativa;
b) documento degli obiettivi;
c) struttura del piano
d) rapporto preliminare e rapporto ambientale ai sensi della l.r. 32/2012 e successive modificazioni e integrazioni.

Art. 3: Descrizione Fondativa: contenuti fondamentali ed elaborati essenziali

Contenuti della descrizione fondativa:
- descrizione dei caratteri fisici del territorio
- quadro geologico ed idrogeologico dedotto dalle analisi geologiche;
- rapporti del piano con i piano sovraordinati : ptcp - ptr – ptc;
- indagine sullo stato di attuazione del piano ;
- indagine sui processi socio economici ;
- valutazione dello stato delle infrastrutture e del sistema della mobilità;
- quadro ricognitivo dei vincoli ;
- elaborato di sintesi sulle valutazioni del quadro conoscitivo.

Art. 4: Documento degli Obiettivi: obiettivi invariabili ed obiettivi orientabili

Obiettivo prioritario del Piano è la necessità porre in atto efficaci strategie di intervento che consentano di iniziare un percorso per il consolidamento della residenzialità che possono parallelamente diventare garanzia di un presidio diffuso nel territorio portando ripercussioni positive sugli aspetti paesaggistici ed ambientali.
Sono da considerarsi invariabili gli obiettivi volti alla salvaguardia del territorio, mentre sono variabili quelli rivolti mediante varianti normative ad inserire misure migliorative per il recupero edilizio dei borghi mediante varianti normative specifiche, anche con modifiche del perimetro degli ambiti, e sulle nuove esigenze in relazione alla ubicazione e funzioe delle dotazioni territoriali previste, in considerazione delle future risposte nella applicazione delle direttive normative previste dal piano.

Art. 5: Struttura del Piano: elaborati di struttura ed elaborati a corredo

La struttura del PUC è costituita dai seguenti atti ed elaborati cartografici:

Elaborati prescrittivi:

-Tav. 1 a STRUTTURA DEL PUC (scala 1:5.000)

-Tav. 1 b STRUTTURA DEL PUC (scala 1:5.000)

-Tav. 1 c STRUTTURA DEL PUC (scala 1:5.000)

-Tav. 2 STRUTTURA DEL PUC Album delle Frazioni (scala 1:2.000)

- Carta della suscettività d'uso del territorio

- N.T.A. Norme di conformità e congruenza

- SCHEDE NORMATIVE Schede Normative di Ambito e DTr e Servizi

- Norme geologiche di attuazione

Elaborati di corredo al PUC

-Tav. 3 a e Tav.3 b Vincoli sovra ordinati (scala 1:10.000)

-Tav. 4 Carta della sovrapposizione del PUC con la Rete ecologica ligure (scala 1:10.000)

-Tav. 5 Carta della sovrapposizione del PUC con la pianificazione di bacino (scala 1:10.000)

-Tav. 6 Carta della sovrapposizione del PUC con il PTCP (scala 1:10.000)

-Tav. 7 Modifiche del PTCP

- Relazione di PUC

- Determinazione del carico urbanistico

- Tabella di corrispondenza con Zone omogenee DM n.1444/67

Art. 6: Articolazione del territorio comunale (Ambiti, eventuali Distretti, Territori boschivi, prativi e naturali, Sistema delle infrastrutture e delle dotazioni territoriali)

Il PUC individua nel territorio i seguenti Ambiti, Distretti di Trasformazione e Sistemi delle infrastrutture dei servizi:

Ambiti

Sigla ambito	Tipologia ambito	Definizione di ambito	Localizzazione	Zona omogenea
CE-TSI - 1	CONSERVAZIONE	AMBITI DI CONSERVAZIONE DEI TESSUTI STORICI ISOLATI	IMARA INFERIORE	**A**
CE-TSI - 2	CONSERVAZIONE	AMBITI DI CONSERVAZIONE DEI TESSUTI STORICI ISOLATI	IMARA SUPERIORE	**A**
CE-TSU - 1	C-ONSERVAZIONE	AMBITI DI CONSERVAZIONE TESSUTI STORICI INCLUSI NEI TESSUTI URBANI	SASSETA	**A**
CE-TSU - 2	CONSERVAZIONE	AMBITI DI CONSERVAZIONE TESSUTI STORICI INCLUSI NEI TESSUTI URBANI	PIEVE	**A**
CE-TSU - 3	CONSERVAZIONE	AMBITI DI CONSERVAZIONE TESSUTI STORICI INCLUSI NEI TESSUTI URBANI	VEZZOLA	**A**
CE-TSU - 4	CONSERVAZIONE	AMBITI DI CONSERVAZIONE TESSUTI STORICI INCLUSI NEI TESSUTI URBANI	SERO’	**A**
CO – TU - 1	COMPLETAMENTO	AMBITI DI COMPLETAMENTO TESSUTI URBANI	SASSETA	**C**
CO – TU - 2	COMPLETAMENTO	AMBITI DI COMPLETAMENTO TESSUTI URBANI	PIEVE	**C**
CO – TU - 3	COMPLETAMENTO	AMBITI DI COMPLETAMENTO TESSUTI URBANI	VEZZOLA	**C**
CO – TU - 4	COMPLETAMENTO	AMBITI DI COMPLETAMENTO TESSUTI URBANI	SERO’	**C**
RQ-TU - 1	RIQUALIFICAZIONE	AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TESSUTI URBANI SOGGETTI A RISCHIO AMBIENTALE	TORPIANA	**B**
RQ-TU - 2	RIQUALIFICAZIONE	AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TESSUTI URBANI SOGGETTI A RISCHIO AMBIENTALE	VALGIUNCATA	**B**
RQ-TU - 3	RIQUALIFICAZIONE	AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TESSUTI URBANI SOGGETTI A RISCHIO AMBIENTALE	DEBBIO	**B**

RQ-TPA - 1	RIQUALIFICAZIONE	AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TERRITORI DI PRODUZIONE AGRICOLA	TORPIANA VALGIUNCATA SASSETA IMARA PIEVE VESSOLA SERO'	**D**
RQ-TPA - 5	RIQUALIFICAZIONE	AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TERRITORI DI PRODUZIONE AGRICOLA	AGRICOLA EST	**D**
RQ-TPrA -1	RIQUALIFICAZIONE	AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE	TORPIANA – VALGIUNCATA DEBBIO PIEVE SERO'	**E**
RQ-TPrA -1	RIQUALIFICAZIONE	AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE – FUNZIONE TURISTICO RICETTIVA	VEZZANELLI	**E**
CE-TPBN	CONSERVAZIONE	TERRITORI PRATIVI, BOSCHIVI E NATURALI		**E**

Distretti di Trasformazione

		Definizione del distretto	**Localizzazione**	**Zona omogenea**
DTR 1		DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE PRODUTTIVA		**D**

Sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici

Sigla ambito		**Definizione di ambito**	**Localizzazione**	**Zona omogenea**
SSI		SISTEMA COMPLESSIVO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI PUBBLICI E DI USO PUBBLICO		**F**

Art. 7: Carico urbanistico complessivo previsto dal Piano

1) U.C.U. residenziale complessiva esistente
a) vani complessivi presenti negli edifici esistenti del territorio comunale ad uso residenziale dedotti dai dati catastali depurati dei relativi accessori per ogni residenza, stimati in n.2 vani per abitazione (corrispondenti ai locali cucina e bagno).

Categoria	**numero abitazioni**	**numero vani**	**vani accessori**	**A - vani depurati**
A2 A3 A4 A5 A7	*109* *282* *242* *18* *5*	*681* *1547* *1129* *60* *45*	= n. abitazioni x 2	= numero vani - numero vani accessori
totale	656	3462	1312	**2150**

b) Determinazione del Coefficiente di Occupazione definito come rapporto tra gli occupanti ed il numero delle stanze occupate (dati ISTAT)

numero stanze per abitazione	numero alloggi occupati	B numero stanze ocupate	C numero residenti	D coefficiente di occupazione
dati ISTAT				**= C / D**
1	*3*	*3*		
2	*15*	*30*		
3	*37*	*111*		
4	*123*	*492*		
5	*61*	*305*		
6	*32*	*192*		
	totale stanze	1133	524	**0,46**

c) U.CU. residenziale esistente

Tab.A1 - U.C.U. RESIDENZIALE COMPLESSIVA ESISTENTE		
A **vani depurati**	**D** **coefficiente di occupazione**	**U.C.U** A x D
2150	0,46	**994**

2) U.C.U. esercizi di vicinato esistente
UCU complessiva degli esercizi di vicinato in edifici a prevalente uso residenziale definita in rapporto alla superficie utile per il parametro di mq.25 per abitante:

Tab.A2 - U.C.U. ESERCIZI DI VICINATO ESISETNTE			
dati catastali			
numero unità servizi di vicinato	**superficie totale servizi di vicinato mq**	parametro mq/abitante	**U.C.U** mq. 583 / 25 mq/abitante
8	583	25	**23**

3) U.C.U. residenziale complessiva di previsione
UCU complessiva residenziale di previsione definita in rapporto alla superficie utile degli esercizi di vicinato per il parametro di mq.25 per abitante:

Tab.B - U.C.U. RESIDENZIALE COMPLESSIVA DI PREVISIONE		
SU complessiva prevista per nuova edificazione	**parametro mq/abitante**	**U.C.U.**
7901	25,00	**316**

4) U.C.U. turistico - ricettiva
UCU complessivo definito in funzione del numero di posti letto esistenti e del numero di posti letto previsti in nuove strutture ricettive.

Tab.C -U.C.U. TURISTICO - RICETTIVA		
numero posti letto esistenti	**numero posti letto previsti**	**U.C.U complessiva**
20	20	**40**

5) U.C.U. produttiva artigianale, industriale, turistica, direzionale
UCU complessivo esistente e previsto dal PUC definito in rapporto alla superficie utile delle attività per un coefficiente di riduzione calcolato in base alla attuale situazione occupazionale tra numero di occupati nel settore residenti e numero di occupati non residenti e valutato in base ad indagini sul posto (rapporto di un non residente su tre occupati).
L'U.C.U. complessivo definisce gli addetti "in entrata" complessivi tra esistenti e previsti.

Tab.D - U.C.U. PRODUTTIVA ARTIGIANALE, INDUSTRIALE, TURISTICA, DIREZIONALE

settore	**superficie utile**	**U.C.U. produttivo** stima addetti su/100	**coefficiente di riduzione (*)**	**U.C.U complessiva** UDC produttivo x coeff.
ESITENTE				
artigianale	340	3,4	0,33	1
PREVISTA				
artigianale commerciale	1513	15,13	0,33	5
totale				**6**

(*) dedotto da indagine diretta - 1 addetto su tre fuori comune

6) U.C.U. produttiva agricola
UCU complessivo esistente e previsto dal PUC definito in rapporto alla superficie coperta egli edifici di aziende agricole e serre con un coefficiente di riduzione attribuito in base al numero di occupati nel settore non residenti.
Le aziende agricole esistenti sono rappresentate da attività legate prevalentemente al settore dell'allevamento e caratterizzate da un conduzione di tipo familiare composta da conduttori tutti residenti e quindi senza incremento di UCU, poiché già computato nella UCU residenziale.
In fase di previsione di sviluppo del settore agricolo produttivo si prevede un incremento definito dalle valutazioni fondative di circa il 30 per cento rispetto all'attuale produttività.
Considerando le caratteristiche locali di questo settore, legata alla necessità di permanenza degli addetti sul territorio, è ipotizzabile considerare anche per i nuovi eventuali addetti la loro condizione di residenzialità.
Ai fini cautelativi nel computo della UCU prevista si è ipotizzato un coefficiente di riduzione del 30%.

Tab.E - U.C.U. AGRICOLO PRODUTTIVO

	superficie coperta	**U.C.U-produttivo** stima addetti su/1000	**coefficiente di riduzione (*)**	**U.C.U complessiva** UDC produttivo x coeff.
ESITENTE			(*)	
	7600	7,6	0	0
PREVISTA			(**)	
	2500	25	0,3	8
totale				**8**

(*) dedotto da indagine diretta - tutti addetti residenti
(**) stimato : due residente su tre addetti

7) U.C.U. grandi strutture di vendita e U.C.U dotazioni aggiuntive

Il PUC non prevede su tutto il territorio la presenza di grandi strutture di vendita ne sono individuate o previste servizi territoriali aggiuntivi.

8) U.C.U. complessivo
Complessivamente viene definito un U.C.U. complessivo di 1383 determinato dalla sommatoria dei singoli dati secondo quanto riepilogato nella tabella sottostante.

DETERMINAZIONE DEL U.C.U COMPLESSIVO		
U.C.U. RESIDENZIALE COMPLESSIVA ESISTENTE	Tab. A1	994
U.C.U. RESIDENZIALE COMPLESSIVA DI PREVISIONE	Tab. A2	316
U.C.U. ESERCIZI DI VICINATO ESISETNTE	Tab. B	23
U.C.U. TURISTICO - RICETTIVA	Tab. C	40
U.C.U. PRODUTTIVA ARTIGIANALE, INDUSTRIALE, TURISTICA, DIREZIONALE	Tab. D	6
U.C.U. AGRICOLO PRODUTTIVO	Tab. E	8
TOT U.C.U		**1387**

Art. 8: Dotazione territoriale minima complessiva prevista dal Piano e dotazioni territoriali minime previste dal Piano per infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi.

In applicazione al R.R. n.2/2017 - art. 6 il PUC definisce le seguenti ripartizione della superficie minima complessiva di dotazioni territoriali nelle diverse tipologie
(di cui all'art. 34, comma 1, della l.r. 36/1997 e s.m. e i., come riportate nell' art. 5 del R.R.)
La dotazione minima è definita in rapporto di mq 4,5 per U.C.U. e comunque non inferiore a 3,0 mq per U.C.U.
Nella seguenti tabella sono riportati i valori complessivi e le attrezzature in dettaglio esistenti e previste dal PUC.

DOTAZIONI TERRITORIALI OBBLIGATORIE		
U.C.U COMPLESSIVO 1387		
	SUPERFICIE mq	mq/ UDC
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE EDIFICI E AREE PER L'ISTRUZIONE	**7157**	5,16
FRUIZIONE LUDICA RICREATIVA SPORTIVA	**106582**	76,83
INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' E PARCHEGGI	**6371**	4,59

DOTAZIONI TERRITORIALI OBBLIGATORIE			
	superficie esistente	*superficie prevista*	*sommatoria*
EDIFICI E AREE PER L'ISTRUZIONE			
Scuola primaria e asilo nido	544		544
	totale		**544**

AREE ED EDIFICI DI INTERESSE COMUNE			

Municipio	456		456
Chiese ed opere parrocchiali	2060		2060
-edificio polifunzionale Pieve	516		516
Cimitero Torpiana	618		618
Cimitero Valgiuncata	438		438
Sasseta	360		360
Cimitero Pieve	1493		1493
Cimitero Serò	672		672
	totale		**6613**
AREE ED PER LA FUNZIONE LUDICA SPORTIVA E RICREATIVA			
area pedonale Pieve	517		517
area verde pubblico Torpiana		82	82
area verde pubblico Pieve	1436		1436
area Parco della rimembranza	1616		1616
area verde Valgiuncata		424	424
area pedonale Valgiuncata		210	210
area verde Sasseta		131	131
area verde Imara inf		462	462
area sportiva Serò	13900	35200	49100
area sportiva Pieve		5912	5912
area attrezata polivalente Vezzanelli		900	900
		44300	44300
area verde Vezzola		930	930
area verde Debbio		562	562
	totale		**106582**
INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' E PARCHEGGI			
parcheggio pubblici Torpiana	137	184	321
parcheggio pubblici Valgiuncata	390	76	466
parcheggio pubblici Sasseta	584	835	1419
parcheggio pubblici Debbio	197	300	497
parcheggio pubblici Imara superiore		335	335
parcheggio pubblici Pieve	507	963	1470
parcheggio pubblici Vezzola	145	268	413
parcheggio pubblici Serò	350	1100	1450
	totale		**6371**

Art. 9: Capacità turistico-ricettiva prevista dal Piano e relativa disciplina

1) capacità turistico ricettiva

posti letto in strutture ricettive presenti : 20 posti letto
posti letto in strutture ricettive previste : 20 posti letto
capacità turistico-ricettiva complessiva prevista dal Piano : 40 posti letto

2) Normativa

Edifici esistenti da destinare ad attività ricettiva.

Sugli edifici esistenti con destinazione residenziale o non residenziale ubicati nel territorio urbano ed extraurbano, che si intendono destinare ad attività turistico ricettiva e/o di ristorazione, sono consentiti anche in deroga alle norme specifiche d'ambito, interventi con aumento della SU pari al

50% della superficie esistente con il limite massimo di mq. 50 con esclusione degli edifici individuati come testimoniali.
Tale intervento è subordinato ad una convenzione da stipulare con il comune finalizzata all'impegno del proprietario a mantenere la destinazione ricettiva per dieci anni.
Permane l'obbligo del reperimento delle superfici a parcheggio nelle quantità minime previste di un posto auto per ogni camera o locale destinato al pernottamento.

Destinazione d'uso alberghiera
Ai fini di incentivare le attività ricettive, sugli edifici esistenti che si intende destinare ad attività alberghiera sono consentiti anche in deroga alle norme specifiche d'ambito i seguenti interventi:
- cambio della destinazione d'uso negli ambiti in cui è consentito l'uso turistico ricettivo;
- ampliamento planimetrico ed altimetrico degli edifici esistenti, con aumento della SU pari al 50% della superficie esistente, finalizzato all'adeguamento igienico sanitario e normativo della struttura per il raggiungimento dei requisiti minimi di classificazione con esclusione degli edifici individuati come testimoniali
- demolizione di eventuali manufatti accessori compresi all'interno del lotto e ricostruzione con accorpamento al fabbricato principale con esclusione degli edifici individuati come testimoniali
- realizzazione o adeguamento degli impianti alle normative di sicurezza o per l'abbattimento delle barriere architettoniche.
- realizzazione di strutture interrate destinate a servizi anche con altezze superiori a m.2,40 purchè rispondenti alle normative di settore, o destinate a parcheggio a servizio della struttura.
- costruzione di piscine.

Permane l'obbligo del reperimento delle superfici a parcheggio nelle quantità minime previste di un posto auto per ogni camera o locale destinato al pernottamento.
Gli interventi per la realizzazione di strutture ricettive alberghiere sono subordinati alla convenzione da stipulare con il comune finalizzata all'impegno del proprietario a mantenere la destinazione ricettiva per dieci anni ed al reperimento delle dotazioni territoriali nella quantità minima di mq.4,5 per posto letto.

Art.10: Fabbisogno di residenza primaria e quota di Edilizia Residenziale Pubblica (ERP)

Il PUC non definisce il fabbisogno di residenza primaria e di quota ERP in assenza di espressa determinazione del comune del relativo fabbisogno.

Art.11: Flessibilità del Piano

La flessibilità del piano viene individuata nelle specifiche relative agli Ambiti/Distretti/Territorio boschivi-prativi-naturali.

Art.12: Previsioni del Piano preordinate all'espropriazione per pubblica utilità

Elenco degli dotazioni territoriali che il PUC individua sul territorio soggette ad espropriazione per pubblica utilità:

tipologia d'uso	località	sup prevista
AREE ED EDIFICI DI INTERESSE COMUNE		
Cimitero	Torpiana	186
Cimitero	Valgiuncata	69
Cimitero	Pieve	570
Cimitero	Serò	225

tipologia d'uso	località	sup prevista

AREE ED PER LA FUNZIONE LUDICA SPORTIVA E RICREATIVA		
area verde pubblico	Torpiana	82
area verde	Valgiuncata	424
area pedonale	Valgiuncata	210
area verde	Sasseta	131
area verde	Imara inf	462
INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITA' E PARCHEGGI		
parcheggio pubblici	Torpiana	184
parcheggio pubblici	Valgiuncata	167
parcheggio pubblici	Sasseta	830
parcheggio pubblici	Debbio	300
parcheggio pubblici	Imara superiore	335
parcheggio pubblici	Pieve	548
parcheggio pubblici	Vezzola	724

Art.13: Disciplina degli interventi per decadenza dei vincoli di preordinati all'esproprio

In riferimento alla decadenza di vincoli di aree preordinate all'esproprio si applican le disposizioni previste dall'art. 84 della L.R. 16/2008

Art. 14: Aree con vincoli di inedificabilità assoluta

Nel territorio comunale sono individuate le seguenti fasce di rispetto per edificabilità assoluta:

1) Fasce di rispetto stradale.
Vincolo di Rispetto Stradale - D.I. 1404/68, D.P.R. 495/92, D.P.R. 147/93
Territori urbani:
all'interno dei centri urbani nelle aree per la viabilità sono definite le seguenti distanze per le nuove costruzioni rispetto al bordo strada:
- viabilità V1:
nuove costruzioni m. 5,00
recinzioni e muri di cinta m.1,00
- viabilità V2:
nuove costruzioni m. 3,00
recinzioni e muri di cinta m.1,00
Per le altre strade non sono individuati limiti di distanza.

Territori extraurbani.
Fuori dai centri urbani le distanze sono definite in funzione della classificazione delle strade come indicate dal Decreto Legislativo n°285 del 30.04.1992 relativo al "Nuovo codice della strada" al suo Regolamento di attuazione ed alle sue successive modifiche ed integrazioni.

2) Fasce di rispetto cimiteriale
In riferimento al D.P.R. 285/90 , Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 art 338
Articolo 28 della Legge 1-8-2002 n°166 sono definite le fasce di rispetto dalle strutture cimiteriali.
Le fasce di rispetto cimiteriali sono individuate per le aree cimiteriali comprensive delle aree di ampliamento individuate dal PUC.
Elenco dei cimiteri presenti nel territorio comunale:
Cimitero località Pieve
Cimitero loclaità Serò
Cimitero località Valgiuncata

Cimitero località Sasseta
Cimitero di Serò

Normativa di riferimento
All'interno delle fasce di rispetto cimiteriale sono consentiti gli interventi ammessi dalla normativa di riferimento Art. 28 della Legge 1-8-2002 n°166 e s.m..
E' inoltre ammessa la realizzazione di parcheggi a raso, parchi pubblici, impianti ed infrastrutture.

3) Derivazioni idriche per uso idropotabile
La cartografia del Piano indica i punti delle derivazioni idriche per uso potabile presenti nel territorio comunale:
Sorgente di Vezzola
Sorgente Pieve
Sorgente serbatoio Pieve
Sorgente serbatoio Serò
Sorgente serbatoio Sasseta Imara
Sorgente Torpiana
Sorgente Torpiana superiore
Sorgente Debbio
In caso di interventi in prossimità di sorgenti e pozzi, dovrà essere verificata la non interferenza con le fasce di tutela assoluta (10 m) e di rispetto (200 m) di cui al Dlgs 152/06 inerenti la vulnerabilità della risorsa idrica.

4) Corsi d'acqua pubblici
D. Min. LL.PP. del 2-1-84 - D.P.R. n.62 del 17-3-88 -D.P.R. 119/88 (Provincia della Spezia – Difesa del Suolo)
Regolamento regionale n. 3/2011 Regolamento recante disposizioni in materia di tutela delle aree di pertinenza dei corsi d'acqua.

Norme geologiche di attuazione : art. 13- Norme di salvaguardia idraulica
Per i corsi d'acqua ricadenti nel reticolo idrografico di primo, secondo e terzo livello è stabilita una fascia di inedificabilità assoluta pari a 10 metri
Per i corsi d'acqua ricadenti nel reticolo minuto è stabilita una fascia di inedificabilità assoluta dai limiti dell'alveo pari a 3 metri.
Nel caso di interventi svolti in prossimità della rete idrografica si dovrà verificare l'appartenenza del rio alla rete idrografica regionale individuata dagli elaborati cartografici del Piano di Bacino.
Per tali corsi d'acqua, il Piano di Bacino (ai sensi del Reg. Regionale 3/2011 e 1/2016) individua specifiche distanze (fascia di inedificabilità assoluta, fascia di rispetto) anche sulla base dell'area del bacino idrografico.
Il reticolo idrografico è indicato nelle cartografie geologiche e si fa riferimento

5) Piano di Bacino del Fiume Magra e del torrente Parmignola;
Gli interventi sul territorio dovranno fare riferimento alle norme geologiche di attuazione che individuano e regolano gli interventi sul territorio in relazione alle classi di suscettività

Art.15: Rapporto Ambientale e VAS del PUC.

Rapporto Ambientale e la VAS sono approvati con ....

Art.16: Verifiche intermedie del PUC in attuazione del programma di monitoraggio approvato a fini VAS

Il comune ai sensi e con le procedure previste dall'art. 45 della Legge Regionale 36/97 e s.m. effettua le verifiche intermedie sull'attuazione del PUC nelle modalità previste dal programma di monitoraggio approvato.

TITOLO II – DISCIPLINA TECNICA GENERALE

Art.17: Parametri urbanistici utilizzati dal Piano rispetto a quelli contenuti nel Regolamento Edilizio comunale

Il PUC in riferimento al Quadro delle definizioni uniformi e specificazioni tecniche per la relativa applicazione contenute nel REC approvato in attuazione della D.G.R. n. 316 del 14 aprile 2017 definisce i seguenti parametri di rilevanza urbanistica:

voce	acronimo	definizione
Superficie territoriale	**ST**	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti
Superficie fondiaria	**SF**	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
Indice di edificabilità territoriale	**IT**	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente. Specificazione applicativa: Al fine di convertire il volume risultante dall'applicazione degli indici di edificabilità espressi in metri cubi (mc) su metro quadrato (mq) in superficie espressa in metri quadrati (mq) su metro quadrato (mq) si divide tale volume per l'altezza lorda di riferimento pari a 3,50 metri.
Indice di edificabilità fondiaria	**IF**	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente. Specificazione applicativa: Al fine di convertire il volume risultante dall'applicazione degli indici di edificabilità espressi in metri cubi (mc) su metro quadrato (mq) in superficie espressa in metri quadrati (mq) su metro quadrato (mq) si divide tale volume per l'altezza lorda di riferimento pari a 3,50 metri.
Carico urbanistico	**CU**	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso
Dotazioni Territoriali	**DT**	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano
Superficie coperta	**SC**	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.
Indice di copertura	**IC**	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria
Superficie totale	**ST**	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
Superficie lorda	**SL**	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie. **Specificazione applicativa:** nel profilo perimetrale sono compresi i piani seminterrati che emergano per più di un metro rispetto al terreno naturale per almeno la metà del perimetro.
Superficie utile	**SU**	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
Superficie accessoria	**SA**	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria comprendere: 1) i portici e le gallerie pedonali ad uso privato;

		2) i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze ad uso privato esclusivo; 3) le tettoie con profondità superiore a m 1,50; 4) le cantine, i ripostigli ed i relativi corridoi di servizio non compresi nel sedime della costruzione nonché quelli posti al primo piano fuori terra negli edifici a destinazione diversa dalla residenza; 5) i sottotetti a falda inclinata aventi altezza media interna netta superiore a 2,10 metri, ma privi dei requisiti richiesti per l'agibilità e che non siano destinati ad accogliere solo impianti tecnologici; 6) le autorimesse private in struttura fuori terra negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile ai sensi dell'art. 13, comma 1, lett. a), della l.r. 16/2008 e s.m., non assoggettate a vincolo di pertinenzialità nonché le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione ricettivo-alberghiera eccedenti un posto auto per ogni camera ovvero per ogni locale destinato al pernottamento. **Specificazione applicativa** Sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superfice utile: 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 e ad attività turistico-ricettive, ai sensi dell'art. 13, comma 1, lett. a) e b), della l.r.16/2008 e s.m.; 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; 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 assoggettate a vincolo di pertinezialità negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile ai sensi dell'art. 13, comma 1, lett. a), della l.r. 16/2008 e s.m., quelle interrate e seminterrate con un solo lato fuori terra a servizio esclusivo delle strutture ricettive alberghiere, quelle interrate o al piano terreno degli edifici di cui all'articolo 9, comma 1, della L. 122/1989 e successive modificazioni ed integrazioni, non eccedenti la superficie di 35 metri quadrati per ogni unità immobiliare al netto degli spazi e di accesso e manovra, nonché le autorimesse interrate, fuori terra o su coperture piane di pertinenza esclusiva degli insediamenti e degli edifici a destinazione produttiva, direzionale e commerciale ai sensi dell'art. 13, comma 1, lett. c) e d) della l.r. 16/2008 e s.m.; 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.
Superficie complessiva	**SC**	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).
Superficie calpestabile		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
Volume totale o volumetria complessiva		Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie complessiva di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.

Altezza dell'edificio		Altezza massima tra quella dei vari fronti. **Specificazione applicativa:** 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. Nel caso di edifici a gradoni non è consentita la misurazione per singoli corpi di fabbrica. Il piano urbanistico può contenere una disposizione volta a dettare una specifica disciplina della misurazione dell'altezza per questi tipi di costruzione.
Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. **Specificazione applicativa:** per la misurazione della distanza tra fronti di edifici o costruzioni nelle quali siano presenti o previste pareti finestrate, il segmento si misura in senso ortogonale alla parete finestrata.

Art.18: Ulteriori definizioni tecniche utilizzate dal Piano e non disciplinate nel REC

Edificio di valore architettonico	**A1**	Comprendono gli edifici o complessi vincolati ai sensi dell' art.12 D.Lgs.42/2004.
Edificio di valore architettonico	**A2**	Edifici localizzati sul territorio urbano ed extraurbano che presentano elementi di rilevanza architettonica
Edificio testimoniale	**B1**	Edifici localizzati sul territorio urbano di impianto storico, che pur in assenza di elementi architettonici di pregio concorrono a determinare l'immagine complessive dell'insieme del nucleo urbano. Questi edifici sono classificati di valore storico architettonico

Art.19: Repertorio delle costruzioni appartenenti al patrimonio edilizio di valore storico-testimoniale

All'interno del territorio il PUC individua e classifica gli edifici di interesse architettonico e storico testimoniale indicati nelle tavole di piano secondo la seguente classificazione:

Edifici valore architettonico
Questi edifici sono classificati nelle tavole di PUC con la sigla A1.
Comprendono gli edifici o complessi vincolati ai sensi dell' art.12 D.Lgs.42/2004.
Su questi edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché quelli eventualmente prescritti dalla competente Soprintendenza.
L'elenco degli edifici è soggetto ad aggiornamento a seguito di ulteriori vincoli disposti dalla competente Sovrintendenza.

Edifici di valore storico architettonico
Questi edifici sono classificati nelle tavole di PUC con la sigla A2.
Comprendono gli edifici storici non vincolati dalla soprintendenza per i quali si richiede un approccio finalizzato alla conservazione delle caratteristiche architettoniche.

Edifici testimoniali
Il PUC individua come edifici testimoniali:

Edifici classificati **B1**
gli edifici localizzati all'interno dei nuclei urbani in ambiti di conservazione o di riqualificazione, individuati come edifici di impianto storico, che pur in assenza di elementi architettonici di pregio o in presenza di trasformazioni non rilevanti, concorrono a determinare l'immagine complessive dell'insieme del nucleo urbano.

Edifici rurali di pregio
gli edifici localizzati nel territorio extraurbano con presenza di elementi architettonici e tipologici riconosciuti di pregio da conservare, come indicati al successivo art. 20.

Art.20: Repertorio degli elementi architettonici ed edilizi tipici da conservare

Edifici testimoniali
Sono riconosciuti come elementi architettonici e tipologici da conservare negli edifici classificati come testimoniali:
- per impianto tipologico;
struttura portante in pietra "a scatola muraria",
- per elementi tipologici architettonici:
elementi strutturali voltati,
aie a terrazza pensili
"carugi" interni ed esterni alle abitazioni con struttura a volta o solaio in struttura lignea
profferli (scala di ingresso alle abitazioni con eventuale sottostante volto d'ingresso al piano terreno)
- per materiali e tecniche costruttive;
manto di copertura in lastre di pietra arenaria a spacco (piagne/ciappe)
stipiti e architravi monolitici in pietra e sovrastanti architravi di scarico

Nel caso di edifici non censiti dal PUC quali edifici testimoniali, ma che in virtù della presenza di caratteristiche tipologiche e/o di materiali e tecniche costruttive e/o di finiture e decorazioni come sopra descritte, siano riconducibili ad essi, potranno essere inseriti e a tal fine catalogati come tali in sede di esame della pratica edilizia dall'Ufficio Tecnico o dalla Commissione Locale del Paesaggio o su segnalazione di chiunque ne faccia richiesta.

Art.21: Destinazioni d'uso
Le destinazioni d'uso che il PUC prevede negli Ambiti/Distretti/Territori boschivi-prativi-naturali sono determinate in applicazione dell'art. 13 della l.r. 16/2008 e s.m.i..
Fermo restando quanto stabilito nelle schede normative, il PUC ammette le seguenti destinazioni d'uso in relazione agli ambiti:

CE-TSI 1- ambito di conservazione dei tessuti storici isolati IMARA SUPERIORE
Residenza
Turistico ricettiva
Commerciale
Servizi

CE-TSI 2- ambito di conservazione dei tessuti storici isolati IMARA INFERIORE
Residenza
Turistico ricettiva
Commerciale con esclusione delle grandi strutture di vendita
Servizi

CE-TSU - ambito di conservazione dei tessuti storici inclusi nei tessuti urbani
Residenza
Turistico ricettiva
Produttiva direzionale escluse le attività industriali e delle attività artigianali rumorose o inquinanti
Commerciale con esclusione delle grandi strutture di vendita
Servizi

RQ-TU – ambito di riqualificazione di tessuti urbani a rischio ambientale
Residenza
Turistico ricettiva
Produttiva direzionale escluse le attività industriali e delle attività artigianali rumorose o inquinanti
Commerciale con esclusione delle grandi strutture di vendita
Servizi

CO-TU – ambito di completamento di tessuti urbani
Residenza
Turistico ricettiva
Produttiva direzionale escluse le attività industriali e delle attività artigianali rumorose o inquinanti
Commerciale con esclusione delle grandi strutture di vendita
Servizi

RQ-TPA – ambito di riqualificazione di territori di produzione agricola
Residenza in funzione della conduzione di attività rurali
Turistico ricettiva
Rurale
Servizi

RQ-TPrA 1– ambito di riqualificazione di territori di presidio ambientale
Residenza
Turistico ricettiva
Rurale
Servizi

RQ-TPrA 2– ambito di riqualificazione di territori di presidio ambientale
Turistico ricettiva: per strutture ricettive a campeggio.

CE-TPBN – ambito di conservazione di territori prativi-boschivi-naturali
Residenza
Turistico ricettiva
Rurale
Servizi

DTRP – distretto di trasformazione produttivo
Produttiva direzionale escluse le attività industriali e delle attività artigianali rumorose o inquinanti
Commerciale con esclusione delle grandi strutture di vendita

Art.22: Disciplina sostanziale degli interventi urbanistico-edilizi

La disciplina degli interventi ammessi dal PUC è quella prevista nelle schede normative relative a ciascuno degli Ambiti/Distretti/Territori boschivi-prativi-naturali nonché Distretti di trasformazione che costituiscono la struttura del PUC.
Fermo restando quanto stabilito nelle schede normative, il PUC individua i seguenti parametri urbanistico edilizi:

dotazione parcheggi privati pertinenziali
residenza 35 mq/100 mq di SU
turistico ricettiva un posto auto per ogni camera o per ogni locale destinato al pernottamento
produttivo 35 mq/100 mq di SU
direzionale 35 mq/100 mq di SU
commerciale:
distribuzione al dettaglio, attività di servizio alla persona ed all'impresa, pubblici esercizi 35 mq/100 mq di SU
commerciale media struttura di vendita 100 mq/100 mq di SU
rurale 35 mq/100 mq di SU
rimessaggi 35 mq/100 mq di SU
servizi 40 mq/100 mq di SU

parcheggi pertinenziali ai sensi dell'articolo 9, comma 1, della L. 122/1989
non è consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali ai sensi dell'art. 9, comma 1 della L. 122/1989 nei seguenti ambiti:
CE-TSU - ambito di conservazione dei tessuti storici inclusi nei tessuti urbani

Parcheggi non pertinenziali
La realizzazione di parcheggi non pertinenziali è prevista secondo le limitazioni indicate nelle schede normative con esclusione dei seguenti ambiti:
CE-TSU - ambito di conservazione dei tessuti storici inclusi nei tessuti urbani
CE-TSI - ambito di conservazione dei tessuti storici isolati

Art.23: Dotazioni territoriali obbligatorie negli insediamenti non residenziali soggetti a PUO/permesso di costruire convenzionato in applicazione dell'art. 8 del Regolamento Regionale 25 luglio 2017, n. 2

In riferimento all'art.8 del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2 il PUC stabilisce le seguenti dotazioni territoriali e funzionali obbligatorie per gli insediamenti non residenziali per le categorie funzionali stabilite nell'art. 13, comma 1, della l.r. 16/2008 e successive modifiche e integrazioni:

INSEDIAMENTI TURISTICO-RICETTIVI	
Dotazioni territoriali PUO/permesso di costruire convenzionato	**4,5 mq / posto letto/capacità ricettiva**
Parcheggi privati	**un posto auto per ogni camera o per ogni locale destinato al pernottamento**

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI		
Dotazioni territoriali PUO/permesso di costruire convenzionato		**Dotazioni ad uso pubblico 10% dell'area dell'insediamento**
Parcheggi privati	**35 mq/100 mq di SU**	

INSEDIAMENTI DIREZIONALI		
Dotazioni territoriali PUO/permesso di costruire convenzionato	**Parcheggio pubblico 10% della SU**	**Dotazioni ad uso pubblico 70% della SU per funzioni ludico-ricreative e sportive**
Parcheggi privati	**35 mq/100 mq di SU**	

INSEDIAMENTI COMMERCIALI		
Dotazioni territoriali media e grande struttura di vendita PUO/permesso di costruire convenzionato	**Parcheggio pertinenziale 65 mq/100 mq di SU**	**Dotazioni ad uso pubblico 20% della S.U**
Parcheggi privati media struttura di vendita	**35 mq/100 mq di SU**	
Parcheggi privati altre attività	**35 mq/100 mq di SU**	

INSEDIAMENTI PRODUTTIVI RURALI		
Dotazioni territoriali media e grande struttura di vendita PUO/permesso di costruire convenzionato		**Dotazioni ad uso pubblico 3,0 mq / UCU**
Parcheggi privati	**35 mq/100 mq di SU**	

INSEDIAMENTI RIMESSAGGI		
Dotazioni territoriali PUO/permesso di costruire convenzionato		**Dotazioni ad uso pubblico minimo 10% dell'area**
Parcheggi privati altre attività	**35 mq/100 mq di SU**	

SERVIZI		
Dotazioni territoriali PUO/permesso di costruire convenzionato		**Parcheggio ad uso pubblico minimo 40% dell'area**

Art.24: Modalità di misurazione delle distanze tra pareti finestrate di edifici frontistanti

La misurazione delle distanze tra pareti finestrate di edifici fronti stanti è definita dall'art. 11 del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2 ed alle modalità di misurazione espresse nelle definizioni dei cui all'art. 17 delle presenti norme.

Art.25: Impianti tecnologici a rete e puntuali locali

Si tratta di tutte le costruzioni, le installazioni ed apparecchiature tecnologiche relative alla distribuzione dell'acqua ed alla successiva raccolta e depurazione, dell'energia elettrica comprese le relative cabine di trasformazione e gli impianti della pubblica illuminazione, del gas compresi i relativi eventuali serbatoi di stoccaggio locale, alla raccolta dei rifiuti domestici, quali isole ecologiche, destinati a servire direttamente il territorio comunale.
Le relative opere edilizie ed impianti sono ammesse su tutto il territorio comunale, con le seguenti condizioni esecutive:
- le costruzioni devono conformarsi ai caratteri dell'ambito di Piano in cui si collocano, mediante la realizzazione di opere aggiuntive per la mitigazione della visibilità, al fine di assicurare il migliore inserimento nel paesaggio;
- gli apparati tecnologici a vista ed i relativi supporti strutturali, devono essere tinteggiati con tonalità che si armonizzino e si confondano nel paesaggio in cui si inseriscono;
- ove sia necessario eseguire scavi per la posa in opera di condotte, il terreno deve essere successivamente ricomposto con il rispetto dell'andamento originario e l'impiego di tecniche dell'ingegneria naturalistica, ed dove tali scavi interessino aree urbane pavimentate, devono essere ricostruite la pavimentazioni nel rispetto della specifica disciplina dell'Ambito relativa alle sistemazioni delle aree scoperte;
- è ammessa la realizzazione di strade di servizio agli impianti le cui caratteristiche di gestione lo richiedano, con fondo sterrato e di larghezza non superiore a 3 metri, dotate delle necessarie opere per la raccolta e la regimazione delle acque superficiali.

Art.26: Impianti tecnologici speciali

Fatte salve le specifiche norme di settore per la realizzazione di questa tipologia di impianti le costruzioni devono conformarsi ai caratteri dell'ambito di Piano in cui si collocano, mediante la realizzazione di opere aggiuntive per la mitigazione della visibilità, al fine di assicurare il migliore inserimento nel paesaggio.

Art.27: Infrastrutture energetiche e impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili

Gli interventi per la realizzazione di infrastrutture energetiche e impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili si fa riferimento alle norme di settore di cui al D.Lgs. 387/2003,

Art.28: Distributori di carburanti

La modifica degli impianti esistenti e la realizzazione di nuovi impianti, è consentita nel rispetto della L.R. n. 1/2007 e ss.mm.ii. "Testo unico in materia di commercio" e degli "Indirizzi e criteri di programmazione commerciale ed urbanistica in materia di distribuzione di carburanti stradali e autostradali" approvati dalla Regione Liguria, con DCR n. 27 in data 29.10.2009, ai sensi dell'art. 3 della legge stessa e ss.mm.ii..
La realizzazione dei nuovi impianti delle stazioni di rifornimento carburanti e attrezzature di servizio è realizzabili indipendentemente dalla destinazione di zona ad eccezione degli ambiti di conservazione in area urbanizzata, nelle aree naturali protette e nei di territori non insediabili individuati nei territori naturali, prativi o boschivi.
L'indice di Uf max previsto è 0,20 mq/mq ad esclusione degli impianti tecnologici e delle pensiline di copertura delle pompe di distribuzione del carburante.

Art.29: Stabilimenti a rischio di incidente industriale rilevante

Nel territorio comunale non sono presenti impianti a rischio di incidente industriale rilevante

Art.30: Norme per la tutela dell'ambiente

Salvaguardia idrogeologica.
Ferme restando le indicazioni prescrittive contenute nelle norme geologiche di attuazione del PUC e quanto stabilito ai fini autorizzativi di vincolo idrogeologico, in tutte le opere di sistemazione esterna e nella realizzazione di manufatti dovrà essere garantita la corretta esecuzione e dimensionamento delle opere di drenaggio e di captazione delle acque meteoriche, nonché il sistema di deflusso e di recapito finale.
Dovrà inoltre essere garantito il rapporto minimo di permeabilità dei suoli come indicato nelle schede normative.

Movimenti di terra- sbancamenti
La realizzazione di nuovi manufatti dovrà conformarsi, per quanto possibile, al naturale andamento orografico dei suoli al fine di limitare le opere di sbancamento o di riporto di terreno.
Le sistemazione delle aree esterne dovranno essere attuate mediante limitati movimenti di terra sia in scavo che in riporto, conformando le sistemazioni con l'andamento del terreno.

Realizzazione di strade
Nel territorio extraurbano il tracciato delle strade di accesso ai fondi o alle abitazioni dovrà essere definito in modo da minimizzare l'impatto sul paesaggio, adeguando il tracciato all'andamento orografico del territorio e riducendo al minimo la demolizione di muri di contenimento in pietra a secco e scegliendo di norma i percorsi più brevi. Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti condizioni:
larghezza della carreggiata non superiore a ml. 3 con esclusione di eventuali slarghi di manovra o allargamenti di tornanti
le eventuali opere di sostegno dovranno essere realizzate con opere di ingegneria naturalistica o con muri di sostegno rivestiti in pietra naturale con altezza di norma non superiore a m.2,00
il fondo stradale dovrà essere realizzato in terra battuta, pietrisco e ghiaia, o altri materiali naturali che consentono la permeabilità del suolo. L'utilizzo di pavimentazione bituminosa è consentito in presenza di tratti stradali con elevate pendenze o comunque per brevi percorsi di accesso alle proprietà.

Tutela della rete ecologica regionale
In relazione ad ogni tipologia di intervento su tutto il territorio, dovrà essere verificata la eventuale presenza di aree naturali individuate dalla rete ecologica regionale al fine di porre in atto i necessari accorgimenti atti ad evitare ogni interferenza e a mantenere il corretto assetto ambientale delle aree naturali.

Art.31: Rinvio al Regolamento Edilizio comunale

Per le definizioni di valenza edilizia, fermo restando le definizioni con valenza urbanistica di cui all'art.17 e alle definizioni tecniche di cui all'art.18 delle presenti norme, il PUC fa

riferimento a quanto definito nel "Quadro delle definizioni uniformi" contenute nel Regolamento Edilizio Comunale.

TITOLO III – GESTIONE ED ATTUAZIONE DEL PIANO

Art.32: Modalità di sviluppo operativo del Piano

Il Piano viene attuato mediante le modalità esplicitate nelle schede normative relative a ciascun Ambito/Distretto/Territori boschivi-prativi-naturali secondo le disposizioni di cui all'art. 48 della l.r. 36/1997 e s.m..
In riferimento al Distretto di Trasformazione le previsioni del Piano avverranno mediante ricorso al Permesso di Costruire Covenzionato.

Art.33: Contenuti minimi delle convenzioni urbanistiche e degli atti d'obbligo alla realizzazione di opere di urbanizzazione e di miglioramenti ambientali

Sono definiti nel seguito i contenuti delle convenzioni urbanistiche e atti unilaterali previste negli interventi di nuova edificazione:

a) Interventi di nuova costruzione in ambito di effettiva produzione agricola di cui agli Schemi normativi n. 5.
Per i contenuti della convenzione valgono le disposizioni di cui all'art. 35, comma 3, della l.r. 36/1997 e s.m..

b) Interventi di nuova costruzione in ambito presidio ambientale di cui agli Schemi normativi n. 6.
Per i contenuti minimi dell'atto unilaterale d'obbligo o della convenzione valgono le disposizioni di cui all'art. 36, comma 3, della l.r. 36/1997 e s.m..con le seguenti precisazioni:
- gli interventi previsti sul territorio dovranno interessare anche la salvaguardia o l'eventuale ripristino di quelle parti di territorio, ricomprese nelle aree interessate dall'intervento o comunque ad esso asservite, interessate dalla presenza di corridoi ecologici …
- il programma di manutenzione dovrà essere predisposto con cadenza annuale, finalizzata alla verifica ed alla efficacia degli interventi attuati ed alla loro manutenzione.

Art.34: Regole per la conversione in corrispettivo economico del valore delle aree non cedute al Comune e del costo delle relative opere di urbanizzazione dovute per l'assolvimento degli obblighi di dotazione funzionale degli insediamenti, negli interventi di nuova costruzione previsti dal PUC e soggetti a permesso di costruire convenzionato ("monetizzazione delle dotazioni funzionali/standard")

Negli Ambiti ove il Piano subordina il rilascio del permesso di costruire alla preventiva stipula della Convenzione attuativa, nel caso in cui il soggetto proponente non disponga delle aree idonee per collocazione funzionale e per estensione sufficiente a soddisfare le prestazioni obbligatorie di urbanizzazione stabilite dal Piano in funzione delle destinazioni d'uso previste dall'intervento da realizzarsi, si procede nei modi di seguito indicati:
a) il Comune deve motivare le ragioni per cui dispone la realizzazione di opere di urbanizzazione con una localizzazione diversa da quella dell'area di intervento e comunque in relazione funzionale con la stessa area di intervento, oppure in ambito idoneo a soddisfare fabbisogni di dotazioni funzionali riferibili anche al carico urbanistico determinato

dall'intervento oggetto della Convenzione; la realizzazione di opere di urbanizzazione localizzate in area diversa da quella oggetto di intervento comporta da parte del Comune la dichiarazione di interesse generale delle stesse opere, ai sensi dell'art. 12, comma 2, della l.r. 25/1995 e s.m.;
b) deve essere quantificata l'estensione delle aree per le dotazioni obbligatorie in funzione delle destinazioni d'uso previste dal progetto e del relativo carico urbanistico (U.C.U. x dotazione dotazioni territoriali minime ai sensi del R.R. 25 luglio 2017, n. 2 = superficie dovuta);
c) deve essere effettuata la stima del valore delle aree di cui al punto 2) che non vengono cedute al Comune;
d) deve essere effettuata la stima del costo delle opere di urbanizzazione che il soggetto attuatore avrebbe dovuto realizzare per soddisfare le dotazioni minime di cui al punto 2), anche assumendo a riferimento i costi unitari delle opere di urbanizzazione che il Comune realizza a sua cura e spese;
e) deve essere determinato il valore complessivo dell'importo da "monetizzare" derivante dalla somma delle voci di cui ai punti 3) e 4), cui vanno aggiunti i costi di cui deve farsi carico il Comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sostitutive: progettazione preliminare, definitiva ed esecutiva (fatta salva l'ipotesi che tale progettazione sia fornita dal soggetto attuatore dell'intervento privato ed accettata e validata dal Comune), direzione lavori, oneri per la sicurezza, accertamenti archeologici, collaudi, spese amministrative (anche forfettizzate) per la gestione del procedimento comunale, imposte, altre voci indicate dal Comune in funzione delle opere di urbanizzazione sostitutive da realizzare;
f) devono essere individuate e localizzate le opere di urbanizzazione sostitutive che il Comune realizzerà, in attuazione del Programma dei lavori pubblici, la cui estensione deve essere congruente con quella con quella di cui al punto 2) ed il cui costo deve essere congruente con quello di cui al punto 4);
g) devono essere precisate, nella Convenzione attuativa, le condizioni di fattibilità delle opere di urbanizzazione sostitutive e dichiarata, da parte del Comune, la loro cantierabilità entro un termine prestabilito decorrente dalla sottoscrizione/trascrizione della Convenzione;
h) devono essere fissati i tempi per la ultimazione delle opere di urbanizzazione sostitutive, in ogni caso da collaudarsi prima del rilascio dell'agibilità dell'intervento edilizio privato;
i) deve essere previsto lo scomputo, sino alla concorrenza dalla voce B (quota opere di urbanizzazione ed aree) della Tariffa urbanistica del Comune da applicarsi all'intervento oggetto del permesso di costruire, dell'importo complessivo derivante dalla somma delle voci di cui ai punti 3) e 4) al netto dei costi aggiuntivi indicati al punto 5);
l) la "monetizzazione delle dotazioni funzionali/standard" dovute in funzione degli interventi di nuova costruzione previsti negli Ambiti di riqualificazione è ammissibile solo per la realizzazione di opere di urbanizzazione sostitutive realizzate dal Comune in aree che siano in stretta relazione funzionale con l'intervento di nuova costruzione e non è ammissibile nei Distretti di trasformazione.

Art.35: Regole per la costituzione dei crediti edilizi e Registro comunale

La disciplina di PUC non prevede l'applicazione delle disposizioni in merito all'utilizzo diei crediti edilizi.

Art.36: Regole per l'applicazione della perequazione urbanistica

Nelle aree di DTR soggetti a Permesso di costruire convenzionato a prescindere dall'effettiva localizzazione e dalla capacità edificatoria delle singole proprietà e dalla

imposizione di vincoli di inedificabilità apposti al fine di garantire all'amministrazione la disponibilità di spazi da destinare ad opere collettive, o aree di salvaguardia, i proprietari partecipano in misura uguale

Art.37: Regole di perequazione per la conservazione del patrimonio edilizio di valore storico-testimoniale

Il PUC non prevede regole di perequazione in riferimento ad interventi di restauro conservativo, come definito all'art. 3, comma 1, lett. c), del DPR n. 380/2001 e s.m.

Art.38: Regole per l'applicazione della compensazione urbanistica

La disciplina di PUC non prevede l'applicazione delle disposizioni in merito all'utilizzo di misure di incentivazione per la riqualificazione edilizia.

Art.39: Misure di incentivazione della riqualificazione urbana

La disciplina di PUC non prevede l'applicazione delle disposizioni in merito all'utilizzo di misure di incentivazione per la riqualificazione edilizia.

TITOLO IV – DISPOSIZIONI FINALI

Art.40: Titoli abilitativi rilasciati sulla base della disciplina urbanistica del previdente piano/strumento urbanistico

In riferimento ai titoli abilitativi rilasciati sulla base del previgente PRG valgono le disposizioni di cui all'art. 15, comma 4, del DPR n. 380/2001 e s.m.

Art.41: Regole per l'assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione nella normativa del PUC e decadenza degli SUA/PUO non attuati

All'interno del territorio comunale non sono vigenti Strumenti Urbanistici Attuativi in attuazione delle previsioni del PRG.

Art.42: Misure di salvaguardia ed entrata in vigore del Piano

Il PUC entra in vigore secondo le procedure previste all'art. 38 comma 11 della l.r. 36/1997 e s.m..

Sino alla data di entrata in vigore del PUC valgono le disposizioni di salvaguardia previste all'art. 42 della l.r. 36/1997 e s.m..

COMUNE DI ZIGNAGO
PROVINCIA DELLA SPEZIA



SCHEDE NORMATIVE
AI SENSI DELLA L.R. 36/97

RQ-TU 1 - TORPIANA

Redattori del Piano :
Dott. Ing. Marco Traversone
Aspetti geologici Dott. Geologo Denjs Tassisto

Collaboratore
Dott. Arch. Arianna Mazzi

RUP Dott. Arch. Adonai Apollaro

SCHEDA NORMATIVA PER GLI AMBITI DI CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO DEL P.U.C.	**01**

1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico

Sigla Ambito:	**Localizzazione territoriale dell'Ambito: TORPIANA** **Superficie territoriale dell'Ambito: 29.813 mq** **Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC: 0,52 mq SU/mq St** **Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):** **Ambito n. 12 AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TESSUTI URBANI A RISCHIO AMBIENTALE**	**Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:** **Zona B**
RQ – TU -1		

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:

- **Vincolo idrogeologico : 100%;**
- **Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ai sensi dell'art. 21 del Piano di Tutela delle Acque (PTA), approvato con con DCR n. 32 del 28 marzo 2016: PARTE**

3
Ambito territoriale P.T.C.P. N: 99A
Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: CONSOLIDAMENTO
Regime normativo P.T.C.P Assetto Insediativo del Livello locale. NI.CO

4 - regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali regionali/provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito: NO

5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)**	**Funzioni principali previste**	**Funzioni complementari previste (max.% _____ rispetto alle funzioni principali dell'intervento)**	**Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.**	
				Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	**Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente**
	a) residenza	**SI**			
	b) turistico-ricettiva	**SI**			

	c) produttiva e direzionale	**SI**			**con esclusioni delle attività industriali e delle attività artigianali rumorose o inquinanti**
	d) commerciale	**SI**			**con esclusione delle grandi strutture di vendita**
	e) rurale	**NO**			
	f) autorimesse	**NO**			
	g) servizi	**SI**			
	Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: **per le u.i. aventi destinazione d'uso diversa da quella ammessa dal PUC gli interventi edilizi sono limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria come previsto dall' art. 3, comma 1, lett.a) e b) del D.P.R. 380/2001 e s.m**				
6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare **Localizzazione sulla** **Tav. 2.1 di Struttura del PUC**	**Disciplina degli edifici <u>urbani</u> di pregio:** **La classificazione degli edifici è finalizzata alla determinazione delle modalità di intervento specifiche in funzione della presenza o meno di valori architettonico, storico o documentario da preservare.** **1) edifici classificati A1** **Edifici di valore storico ed architettonico di carattere monumentale** **Su questi edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché quelli eventualmente prescritti dalla competente Soprintendenza.** **2) edifici classificati A2** **Edifici di valore storico, architettonico e/o documentario** **Su tali edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.** **3) edifici classificati B1** **Edifici di impianto storico compatibili** **Modalità di intervento** **Prescrizioni generali** **Gli interventi sugli edifici dovranno attenersi alle prescrizioni indicate nel seguito.** ***a) Caratteri strutturali degli edifici*** **In tutti gli interventi consentiti sugli edifici esistenti dovrà essere adottato il criterio di limitazione del grado di trasformabilità dell'organismo edilizio, valutato in sede di proposta di intervento, finalizzato a preservare le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento; in linea generale sono considerate tali la presenza di elementi architettonici di interesse testimoniale.** ***b) Criteri di composizione delle facciate*** **Tutti gli interventi consentiti dovranno preservare e mantenere i caratteri storico tipologici e gli elementi di valore storico architettonico esistenti.**				

	In generale gli interventi sulle facciate degli edifici dovranno: - **essere attuati mediante una lettura critica dell'organizzazione della facciata, finalizzata a preservarne l'immagine tipologica storica, evitando in tal senso la realizzazione di tamponamenti e di nuove aperture considerati anomali;** - **preservare gli elementi architettonici presenti riconosciuti di valenza storica e/o documentaria.** **In caso di presenza di elementi incongrui rispetto alla lettura tipologica originaria dell'edificio, è consentito l'intervento di ricomposizione delle facciate, finalizzato alla definizione di una immagine architettonica e tipologica coerente con il contesto storico** ***c) Coperture*** **Sono considerate conformi le tipologie di copertura a capanna e a padiglione, mentre sono considerate incongrue le coperture piane.** **Gli interventi sulle coperture dovranno essere eseguiti con le seguenti modalità:** - **è consentito l'intervento di modifica della copertura in caso di adeguamento alla tipologia conforme, e di adeguamento per regolarità compositiva.** - **è consentito l'incremento dell'altezza di gronda per l'inserimento di cordoli strutturali antisismici che potranno avere altezza non superiore a metà dello spessore della muratura.** - **le gronde dovranno essere realizzate con lastre di arenaria con o senza passafuori travicelli in legno, con un aggetto rispetto alla muratura non superiore a cm. 30, oltre il canale di gronda.** - **non è consentito l'inserimento nelle falde di copertura di terrazze a pozzo o abbaini.** - **è consentita la realizzazione di terrazze piane purché giustificate nella composizione architettonica e tipologica dell'edificio e purché l'intervento risulti compatibile con gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile.** - **qualunque intervento di manutenzione o rimaneggiamento del manto di copertura deve, per quanto possibile favorire la conservazione delle caratteristiche originarie del manto esistente quando questi risulti compatibile con la tradizione storica locale.** - **Per i manti di copertura dovranno essere esclusivamente utilizzati elementi in lastre di arenaria (ciappe) o laterizio, quali tegole marsigliesi e/o coppi, di tonalità omogenea, mentre non saranno consentiti elementi fiammati o composizioni di diverse tonalità, riferibili a modelli tipologici non locali.** - **i manti di copertura tradizionali in ardesia e in lastre di arenaria (ciappe) andranno per quanto possibile mantenuti; qualora tale soluzione non risulti praticabile e consentita la loro sostituzione con tegole marsigliesi e/o coppi.** - **è vietata la posa di tegole che, pur costituite con materiali tradizionali, non rispondano alla tradizione storica locale, come: tegole portoghesi, tegole olandesi ecc.** - **è vietata la posa in opera di tegole utilizzando materiali diversi da quelli indicati, come cemento, lamiera, impasti bituminosi, ecc.** - **i canali di gronda e i pluviali dovranno essere realizzati in rame o lamiera zincata con finitura rame ossidato, è vietato l'uso di grondaie e pluviali a vista in materiali come pvc, acciaio inossidabile, fibrocemento, alluminio;** - **Al fine di garantire il rapporto aero illuminante dei locali sottotetto abitabili è consentita la realizzazione di finestre complanari alla falda, purché siano realizzate sulle falde non visibili dalle direttrici di percezione paesistica.** ***d) Materiali di facciata*** **Ai fini della conservazione e del miglioramento dell'immagine complessiva dell'insediamento, dovranno essere utilizzati i seguenti materiali:** - **gli intonaci di facciata degli edifici dovranno essere realizzati con malta con finitura al civile preferibilmente con intonaco di calce naturale, senza fasce di lista.** - **nel caso di intonaci di particolare valore storico testimoniale, ovvero di intonaci originari in malta di calce aerea o idraulica naturale, i quali versino in stato di grave degrado e che pertanto non sia possibile mantenere si potrà procedere al rifacimento parziale o totale secondo le tecniche analoghe a quella originaria;** - **le superfici murarie in pietra a faccia vista e i rivestimenti in materiale lapideo dovranno essere mantenuti e conservati nei caratteri e nelle finiture originari con particolare riguardo al tipo di fughe, di giunti di allettamento e al trattamento delle superfici. La stilatura dei**

giunti dovrà essere realizzata la con malta di calce naturale.

- **le tinteggiature dovranno essere eseguite utilizzando tecniche tradizionali quali:**
  - **la tinteggiatura stesa su intonaco fresco o semifresco data molto densa e con pennello largo così da consentire un effetto di trasparenza;**
  - **la tinteggiatura alla calce stesa su intonaco asciutto con pennello largo**
  - **la tinteggiatura a base di silicati purché stesa a velatura e non coprente**
  - **intonachino di finitura di calce colorato nella massa**
- **E' vietato l'uso di:**
  - **pitture lavabili, anche se traspiranti;**
  - **tecniche che utilizzino materiali a consistenza plastica da stendere a spatola come, ad esempio, sovraintonaci plastici o graffiati;**
  - **di vernici al quarzo o a base di resine epossidiche, poliuretaniche, o acriliche ed in generale qualsiasi pittura pellicolante.**
- **Le materie coloranti per le integrazioni pittoriche o per le nuove tinteggiature dovranno essere terre minerali naturali o ossidi naturali, a condizione che siano stabili nel tempo e riconducibili alla gamma cromatica tradizionale dell'architettura locale.**
- **Le originarie decorazioni presenti sui prospetti degli edifici oggetto di intervento manutentivo che preveda anche il solo rifacimento della tinteggiatura, dovranno essere mantenute e realizzate rispettando tecniche e materiali originari. L'inserimento di nuovi elementi decorativi e la modifica di quelli esistenti dovrà essere assentita con parere della C.L.P.**
- **Non è consentita la rifinitura delle bucature con elementi in pietra degli stipiti e dell'architrave.**

e) Balconi

<u>Non è consentita la realizzazione di balconi di qualsivoglia tipologia</u>.

f) Normativa igienico sanitaria

E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie ai sensi dell'art.11 della LR 16/2008 e s.m.i..

Interventi consentiti

In questi edifici fermo restando il rispetto delle criteri generali di interevento e con le limitazioni nel seguito specificate, sono ammessi i seguenti interventi:

1) manutenzione ordinaria;
2) manutenzione straordinaria;
3) edilizia restauro e risanamento conservativo;
***3) interventi di ristrutturazione*.**
4)nuova costruzione

I suddetti interventi possono essere attuati con le seguenti limitazioni:

Indice di permeabilità : min 50%

Mutamento della destinazione d'uso con o senza opere:
è ammesso il cambio della destinazione d'uso compatibile con le destinazioni d'uso d'ambito
non è ammesso il cambio della destinazione d'uso verso la residenza dei locali al piano terra degli edifici con affaccio diretto sulla pubblica via.

	Frazionamento/ accorpamento: **SI - gli interventi di frazionamento in due o più unità immobiliari sono ammessi purché non comportino la creazione di singoli alloggi aventi superficie utile inferiore a 50 mq e non comportino sostanziali modifiche delle caratteristiche testimoniali dell'edificio;** **Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):** **Con mantenimento della sagoma originaria.: SI** **demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico: NO** **la demolizione con fedele ricostruzione dell'edificio o parte di esso è ammessa esclusivamente in presenza di evidenti e comprovate carenze strutturali (lesioni gravi nelle strutture portanti che interessano per loro estensione e diffusione la totalità dell'edificio), di entità tale da escludere l'esistenza di qualsiasi tipologia di consolidamento mediante tecniche e tecnologie atte alla conservazione delle strutture originarie, a prescindere dalla onerosità dell'intervento.** **modifiche esterne :** **ammesse limitatamente al rispetto delle prescrizioni generali;** **interventi di ricomposizione volumetrica e riallineamento dei volumi delle superfetazioni chiaramente eterogenee per materiali, struttura o forma rispetto ai caratteri architettonici dell'edificio principale, anche attraverso il recupero della SU e la trasformazione d'uso delle superfici accessorie purché finalizzati alla costituzione di un organismo architettonico unitario.** **Nuova costruzione** **Ampliamento volumetrico:** **- unità residenziali: non superiore a mq. 6 di SU della singola unità residenziale per i soli edifici con SU non superiore a mq. 60 e a condizione che le consistenze aggiuntive siano finalizzate alla costituzione di un organismo architettonico unitario.** **- attività commerciali e produttive : incremento complessivo non superi i mq. 12,00 di superficie SU necessario per l'adeguamento alle vigenti disposizioni igienico sanitarie a condizione che le consistenze aggiuntive siano finalizzate alla costituzione di un organismo architettonico unitario.** **Incremento di SU** **E' ammessa la realizzazione di soppalchi, anche comportanti incremento di SU in misura non superiore a mq. 25, nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti ed a condizione che l'inserimento rispetti i caratteri tipologici e strutturali dell'edificio.** **Disciplina del recupero dei sottotetti** **caratteristiche tipologiche, formali e strutturali delle coperture ammesse:** **Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda:** **la modifica dell'altezza di gronda potrà essere attuata solo mediante modesti rialzamenti sui fronti secondari eventualmente necessari a rendere omogenea la copertura nella forma geometrica e nella pendenza.** **L'altezza della quota del colmo potrà essere modificata per adeguare o realizzare la pendenza di falda, comunque conn inclinazione non superiore al 35% .** **Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 20 % (max. 20%)** **Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda:** **finestre complanari alla falda, purché siano realizzate sulle falde non visibili dalle direttrici di percezione paesistica.** **Dimensione degli abbaini: Non è consentita la realizzazione di abbaini**

	Tipologia costruttiva dei terrazzi: Non è consentita la realizzazione di terrazze a pozzo o a tasca. **Eventuali requisiti di prestazione energetica: NO** **Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di: intervento non è ammesso** **- Incrementi volumetrico per risparmio energetico : non ammesso**
7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)	**Prescrizioni generali:** **In caso di intervento di nuova edificazione la SU di manufatti eventualmente preesistenti rientra nel computo della If previsto**
	Interventi consentiti
	<u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità min. 40
	<u>Manutenzione ordinaria SI</u>
	disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.):
	<u>Manutenzione straordinaria</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.:** **2) Con frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI**
	<u>Restauro e risanamento conservativo</u> (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza cambio d'uso:** **2) Con cambio d'uso compatibile: SI**
	<u>Ristrutturazione edilizia</u> (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) **1) Modifiche esterne: SI** **2) Cambio d'uso con opere edilizie: SI** **3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:** **- Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** **- Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI** **4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):** **- Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** **- Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI**
	<u>NUOVA COSTRUZIONE</u> (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.)

	1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione max. 20% **- Ampliamento planimetrico: SI** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI l'altezza massima non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti** **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: SI con altezza massima non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti** **<u>Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti stabiliti dal PUC in misura superiore al 20%</u> nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:** **- Densità fondiaria massima: 0,4 mq/mq e comunque con ampliamento non superiore a mc.200** **2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici residenziali</u>** **a) edifici di volumetria esistente non superiore a 200 mc: 30% max di cui: in proprio 100 %; - da credito edilizio_____%** **b) edifici di volumetria esistente compresa fra 200 mc e 500 mc per la parte eccedente la soglia di 200 mc, entro il limite del 20 % di cui: in proprio 100 %; - da credito edilizio_____%;** **c) edifici di volumetria esistente compresa fra 500 mx e 1.000 mc per la parte eccedente la soglia di 500 mc, entro il limite del 10 % di cui: in proprio 100 %; - da credito edilizio_____% ;** **d) edifici di volumetria esistente compresa fra 1000 e 1500 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 1.000 mc, entro il limite del 6 % di cui: in proprio 100 %; - da credito edilizio_____%** **- Ampliamento planimetrico: SI** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI** **- Solo sopraelevazione: con altezza massima non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti / numero di piani: 2** **3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>pertinenze di edifici residenziali</u>** **a) edifici di volumetria esistente non superiore a 200 mc: 30% max di cui: in proprio 100 %; - da credito edilizio_____%** **- Ampliamento planimetrico: SI** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI** **- Solo sopraelevazione: h con altezza massima non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti / numero di piani: 2** **4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici non residenziali</u>: max. 35 %, di cui: - proprio 100 %; - da credito edilizio: ____%** **- Ampliamento planimetrico: SI** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI** **- Solo sopraelevazione: h con altezza massima non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti / numero di piani: 2** **Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) relativi agli interventi di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:** **- Densità fondiaria massima: 0,4 mq/mq** **5) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici residenziali suscettibili di demolizione</u>:**

Sono suscettibili di demolizione gli edifici che presentano una o più delle seguenti condizioni:
1) esposizione a rischio idraulico o idrogeologico in base ai vigenti piani di bacino;
2) accertate criticità statico-strutturali3;
3) interferenza rispetto all'attuazione di interventi aventi ad oggetto infrastrutture od opere di pubblica utilità;
4) incompatibilità per contrasto della funzione insediata o della tipologia della costruzione o per degrado rispetto al contesto urbanistico;

- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI**
- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. 35 % di cui:**
  - proprio 100 %; - da credito edilizio_____%;

- **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:**
  a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento max 35 % di cui:
  - proprio 100 %; - da credito edilizio _____%;

  b) trasferimento di volumetria da altro Ambito urbanistico con incremento max __ % di cui:
  - proprio __ %; - da credito edilizio _____%

6) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici non residenziali suscettibili di demolizione</u>:

- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):**
- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max.35 % di cui:**
  - proprio 100 %; -da credito edilizio_____%;

- **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:**
  a) trasferimento di volumetria demolita dallo stesso Ambito urbanistico con incremento max 35 % di cui:
  - proprio 100 %; - da credito edilizio _____%;

  b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max ___ % di cui:
  - proprio ___ %:; - da credito edilizio _____%;

7) Costruzione di nuovi edifici.
La costruzione di nuovi edifici è ammessa nei casi espressamente previsti nella tavola di Piano, (Tav 1°, 1b 1c – Tav 2 album delle frazioni) all'interno delle aree indicate con la sigla Ne secondo le seguenti modalità e parametri e nel rispetto delle prescrizioni generali:

- **Indice di edificabilità fondiario 0,15 mq/mq (n. 4 e 14 RET)**
- **Indice di copertura IC max 18 % (n. 11 RET)**
- **Indice di permeabilità fondiario IPF min 40 % (n. 10 RET)**
- **Numero di piani max. 2 (n. 25 RET)**
- **Altezza dell'edificio max 8,10 m (n. 28 RET)**

<table>
<tr><td></td><td>8) Ristrutturazione urbanistica (indicare i parametri urbanistici come per la voce 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali): NO</td></tr>
<tr><td rowspan="10">8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)</td><td>Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:
- Edifici: -
- Coperture: a falda a capanna o padiglione</td></tr>
<tr><td>Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: 4 mq/abitante (1 ab.= 25 mq)</td></tr>
<tr><td></td></tr>
<tr><td>Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: m.1,00</td></tr>
<tr><td>Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell’altezza di colmo e della linea di gronda: 20 % (max. 20%)</td></tr>
<tr><td>Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda:
finestre complanari alla falda</td></tr>
<tr><td>Dimensione degli abbaini:
non è ammessa la realizzazione di abbaini</td></tr>
<tr><td>Tipologia costruttiva dei terrazzi:
terrazze di copertura a tetto piano - non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzo</td></tr>
<tr><td>Eventuali requisiti di prestazione energetica: NO</td></tr>
<tr><td>Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di:
- Intervento ammesso: SI
- Intervento non ammesso:</td></tr>
<tr><td>9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)</td><td>Superficie accessoria realizzabile nel limite massimo del 60% della SU in funzione delle Prescrizioni generali dell’Ambito.</td></tr>
<tr><td>10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall’edificio principale ai sensi dell’art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td>Volume chiuso max. 45 mc (non superiore al 20% del volume dell’edificio principale e comunque non eccedente 45 mc)
Parametri edilizi:
- Altezza max. 3,00 m;
- Superficie coperta max. 20 mq;
- Distanza max. dall’edificio principale 15 m;
- Caratteristiche costruttive:
paramenti esterni: finitura ad intonaco civile tinteggiato o rivestimento in legno
copertura: a falde inclinate
manto di copertura : in tegole di laterizio tipo marsigliesi,o pannelli in rame o lastre con finitura tipo rame – non sono ammessi manti di copertura con pannelli in plastica.</td></tr>
<tr><td>11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)</td><td>(
<table>
<tr><th>Tipo di impianto</th><th>Dimensioni max. (mq o mc)</th><th>Indice di copertura max. (% superficie insediamento)</th><th>Altezza massima (oltre l’altezza degli edifici)</th><th>Caratteristiche costruttive per la mitigazione visiva (coloriture, rivestimenti, ecc.)</th></tr>
</table></td></tr>
</table>

Centrale termica/ cogenerazione/elettrica	-	-	-	-
Impianto di depurazione	-	-	-	-
Camini e filtri	-	-	-	-
Tralicci e condutture aeree	-	-	-	-
Serbatoi e silos	-	-	-	-
Altri impianti	-	-	-	-

12 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)

<u>Parcheggi privati pertinenziali</u> per interventi <u>sugli edifici esistenti</u> (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.):
Per gli interventi che comportino:
1) Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari:
- residenza : 35 mq ogni 100 mq di SU
- altre destinazioni d'uso : secondo quanto definito all'art. 22 delle NTA :
2) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili:
in caso di cambio della destinazione che comporta il passaggio ad una diversa categoria funzionale come indicate dall' art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. che comporti aumento del carico urbanistico secondo i seguenti parametri:
- residenza 35 mq ogni 100 mq di SU
- altre destinazioni d'uso secondo quanto definito all'art. 22 delle NTA :
Sostituzione edilizia dell'immobile originario: -
Caratteristiche costruttive:
la realizzazione di parcheggi coperti è consentita limitatamente al piano terra degli edifici.
La realizzazione dei parcheggi a raso è consentita nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
realizzazione di una superficie a verde non inferiore al 10% del lotto di interventi;
realizzazione di un rapporto di superficie drenante fondiario non inferiore al 60% comprensiva delle sistemazioni a verde;
piantumazione di essenza ad alto fusto nel numero di una pianta ogni tre posti auto.

<u>Parcheggi privati pertinenziali</u> negli interventi di nuova costruzione <u>residenziale</u>:
1) 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile)
2) Caratteristiche costruttive:
La realizzazione de parcheggi raso è consentita nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
realizzazione di una superficie a verde non inferiore al 10% del lotto di interventi;
realizzazione di un rapporto di superficie drenante fondiario non inferiore al 60% comprensiva delle sistemazioni a verde;
piantumazione di essenza ad alto fusto nel numero di una pianta ogni tre posti auto.

<u>Parcheggi privati non pertinenziali</u>:
1) Parametri dimensionali: 35mq su mq. 100 di SU
2) Caratteristiche costruttive:
la realizzazione di parcheggi coperti è consentita limitatamente al piano terra degli edifici.
La realizzazione de parcheggi raso è consentita nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
realizzazione di una superficie a verde non inferiore al 10% del lotto di interventi;

	realizzazione di un rapporto di superficie drenante fondiario non inferiore al 60% comprensiva delle sistemazioni a verde; piantumazione di essenza ad alto fusto nel numero di una pianta ogni tre posti auto.
13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444 1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a 60% in misura superiore al valori minimi obbligatori di legge 2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a 30 % in misura superiore al valori minimi obbligatori di legge
14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)	Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione: m.10 tra pareti finestrate e pareti di edifici fronti stanti, Mediante la redazione di uno schema di assetto, relativo a gruppi di edifici (allegato alle presenti norme), avente valore plani volumetrico vincolante, è ammesso stabilire distanze inferiori a 10 metri tra pareti frontistanti misurate in modo ortogonale:
15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	Viabilità V1: nuove costruzioni m. 5,00 recinzioni e muri di cinta m.1,00 Per le altre strade non sono individuati limiti di distanza. Fuori dai centri urbani le distanze delle costruzioni dalle strade sono definite in funzione della classificazione delle strade come indicate dal Decreto Legislativo n°285 del 30.04.1992 relativo al "Nuovo codice della strada" al suo Regolamento di attuazione ed alle sue successive modifiche ed integrazioni.
16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	(Indicare se si vuole applicare l'opzione indicata nel comma 2 dell'art. 71 della l.r. 16/2008 e s.m.): NO
17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.	Indicare le norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per determinate tipologie di intervento, alla sistemazione degli spazi aperti, alla costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale: nuova costruzione: Tipologia ammessa : edificio mono-bi o tri familiare con esclusione della aggregazione anche parziale tra più unità tipologiche Non è consentito la realizzazione nelle falde di copertura di abbaini Parcheggi Nella realizzazione di parcheggi a raso la pavimentazione dovrà essere realizzata con materiale drenante (ghiaia, terra battuta, elementi autobloccanti di tipo drenante ecc.) che garantisca un coefficiente di permeabilità almeno del 60% Superficie permeabile Nelle sistemazioni esterne per gli interventi di nuova edificazione e per gli interventi su aree di pertinenza di edifici esistenti dovrà essere garantito un coefficiente di permeabilità fondiario non inferiore al 40% . Opere di drenaggio e captazione delle acque piovane In tutte le opere di sistemazione esterna e nella realizzazione di manufatti dovrà essere garantita la corretta esecuzione e dimensionamento delle opere di drenaggio e captazione delle acque meteoriche, nonché il sistema di deflusso e recapito finale. Recinzioni Le recinzioni di pertinenza delle abitazioni potranno essere realizzate con altezza complessiva non superiore a m.1,80 e con basamento in muratura di altezza massima di m. 1,00.

	Sistemazioni aree di pertinenza **nella sistemazione dei giardini ed aree di pertinenza degli edifici esistenti e di nuova costruzione è ammessa la realizzazione di:** **- gazebo aperti con superficie non superiore a mq. 20** **- forni** **- tettoie per legnaie con superficie coperta non superiore a mq. 6 ed altezza massima di m.2,40** **- pergolati con superficie non superiore a mq. 25 per ogni unità immobiliare** **- vasche d'acqua e piscine sia ad uso privato che condominiale.**
18 – Disciplina geologica e microzonazione sismica	**Norme geologiche di attuazione.** **Classe 3 - Suscettività d'uso condizionata** **Zona C (MPPS) liquefazione potenziale**
19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	**Corridoi ecologici per specie di ambienti acquatici**
20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	**NO**
21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	**Tipo di Intervento:** **1) Titolo abilitativo diretto: SI** **2) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 22): NO**
22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	
23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma	
24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS	
25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:**

dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**1) perimetro dell'Ambito:** **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):** **5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata:** **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture:** **7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:**
26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)	

COMUNE DI ZIGNAGO
PROVINCIA DELLA SPEZIA



SCHEDE NORMATIVE
AI SENSI DELLA L.R. 36/97

RQ-TU 2 - VALGIUNCATA

Redattori del Piano :
Dott. Ing. Marco Traversone
Aspetti geologici Dott. Geologo Denjs Tassisto

Collaboratore
Dott. Arch. Arianna Mazzi

RUP Dott. Arch. Adonai Apollaro

SCHEDA NORMATIVA PER GLI AMBITI DI CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO DEL P.U.C.	**02**

1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico

Sigla Ambito:	**Localizzazione territoriale dell'Ambito:VALGIUNCATA** **Superficie territoriale dell'Ambito: 14.951 mq** **Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC: 0,47 mq SU/mq St** **Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):** **Ambito n. 12 AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TESSUTI URBANI A RISCHIO AMBIENTALE**	**Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:** **Zona B**
RQ – TU -2		

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:

- Vincolo idrogeologico: 100%
- Vincoli imposti dai Piani di Bacino Pg3 : parte
- Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ai sensi dell'art. 21 del Piano di Tutela delle Acque (PTA), approvato con con DCR n. 32 del 28 marzo 2016: PARTE

3
Ambito territoriale P.T.C.P. N: 99A
Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: CONSOLIDAMENTO
Regime normativo P.T.C.P Assetto Insediativo del Livello locale. NI.CO

4 - regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali regionali/provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito: NO

5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)**	**Funzioni principali previste**	**Funzioni complementari previste (max.% _____ rispetto alle funzioni principali dell'intervento)**	**Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.**	
				Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	**Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente**
	a) residenza	**SI**			

	b) turistico-ricettiva	**SI**			
	c) produttiva e direzionale	**SI**			**con esclusioni delle attività industriali e delle attività artigianali rumorose o inquinanti**
	d) commerciale	**SI**			**con esclusione delle grandi strutture di vendita**
	e) rurale	**NO**			
	f) autorimesse	**NO**			
	g) servizi	**SI**			
	Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: **per le u.i. aventi destinazione d'uso diversa da quella ammessa dal PUC gli interventi edilizi sono limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria come previsto dall' art. 3, comma 1, lett.a) e b) del D.P.R. 380/2001 e s.m**				
6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare **Localizzazione sulla** **Tav. 2.2 di Struttura del PUC**	**Disciplina degli edifici <u>urbani</u> di pregio:** **La classificazione degli edifici è finalizzata alla determinazione delle modalità di intervento specifiche in funzione della presenza o meno di valori architettonico, storico o documentario da preservare.** **1) edifici classificati A1** **Edifici di valore storico ed architettonico di carattere monumentale** **Su questi edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché quelli eventualmente prescritti dalla competente Soprintendenza.** **2) edifici classificati A2** **Edifici di valore storico, archiettonico e/o documentario** **Su tali edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.** **3) edifici classificati B1** **Edifici di impianto storico compatibili** **Modalità di intervento** **Prescrizioni generali** **Gli interventi sugli edifici dovranno attenersi alle prescrizioni indicate nel seguito.** ***a) Caratteri strutturali degli edifici*** **In tutti gli interventi consentiti sugli edifici esistenti dovrà essere adottato il criterio di limitazione del grado di trasformabilità dell'organismo edilizio, valutato in sede di proposta di intervento, finalizzato a preservare le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento; in linea generale sono considerate tali la presenza di elementi architettonici di interesse testimoniale.** ***b) Criteri di composizione delle facciate*** **Tutti gli interventi consentiti dovranno preservare e mantenere i caratteri storico tipologici e gli elementi di valore storico architettonico**				

esistenti.

In generale gli interventi sulle facciate degli edifici dovranno:

- **essere attuati mediante una lettura critica dell'organizzazione della facciata, finalizzata a preservarne l'immagine tipologica storica, evitando in tal senso la realizzazione di tamponamenti e di nuove aperture considerati anomali;**
- **preservare gli elementi architettonici presenti riconosciuti di valenza storica e/o documentaria.**

In caso di presenza di elementi incongrui rispetto alla lettura tipologica originaria dell'edificio, è consentito l'intervento di ricomposizione delle facciate, finalizzato alla definizione di una immagine architettonica e tipologica coerente con il contesto storico

c) Coperture

Sono considerate conformi le tipologie di copertura a capanna e a padiglione, mentre sono considerate incongrue le coperture piane.

Gli interventi sulle coperture dovranno essere eseguiti con le seguenti modalità:

- **è consentito l'intervento di modifica della copertura in caso di adeguamento alla tipologia conforme, e di adeguamento per regolarità compositiva.**
- **è consentito l'incremento dell'altezza di gronda per l'inserimento di cordoli strutturali antisismici che potranno avere altezza non superiore a metà dello spessore della muratura.**
- **le gronde dovranno essere realizzate con lastre di arenaria con o senza passafuori travicelli in legno, con un aggetto rispetto alla muratura non superiore a cm. 30, oltre il canale di gronda.**
- **non è consentito l'inserimento nelle falde di copertura di terrazze a pozzo o abbaini.**
- **è consentita la realizzazione di terrazze piane purché giustificate nella composizione architettonica e tipologica dell'edificio e purché l'intervento risulti compatibile con gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile.**
- **qualunque intervento di manutenzione o rimaneggiamento del manto di copertura deve, per quanto possibile favorire la conservazione delle caratteristiche originarie del manto esistente quando questi risulti compatibile con la tradizione storica locale.**
- **Per i manti di copertura dovranno essere esclusivamente utilizzati elementi in lastre di arenaria (ciappe) o laterizio, quali tegole marsigliesi e/o coppi, di tonalità omogenea, mentre non saranno consentiti elementi fiammati o composizioni di diverse tonalità, riferibili a modelli tipologici non locali.**
- **i manti di copertura tradizionali in ardesia e in lastre di arenaria (ciappe) andranno per quanto possibile mantenuti; qualora tale soluzione non risulti praticabile e consentita la loro sostituzione con tegole marsigliesi e/o coppi.**
- **è vietata la posa di tegole che, pur costituite con materiali tradizionali, non rispondano alla tradizione storica locale, come: tegole portoghesi, tegole olandesi ecc.**
- **è vietata la posa in opera di tegole utilizzando materiali diversi da quelli indicati, come cemento, lamiera, impasti bituminosi, ecc.**
- **i canali di gronda e i pluviali dovranno essere realizzati in rame o lamiera zincata con finitura rame ossidato, è vietato l'uso di grondaie e pluviali a vista in materiali come pvc, acciaio inossidabile, fibrocemento, alluminio;**
- **Al fine di garantire il rapporto aero illuminante dei locali sottotetto abitabili è consentita la realizzazione di finestre complanari alla falda, purché siano realizzate sulle falde non visibili dalle direttrici di percezione paesistica.**

d) Materiali di facciata

Ai fini della conservazione e del miglioramento dell'immagine complessiva dell'insediamento, dovranno essere utilizzati i seguenti materiali:

- **gli intonaci di facciata degli edifici dovranno essere realizzati con malta con finitura al civile preferibilmente con intonaco di calce naturale, senza fasce di lista.**
- **nel caso di intonaci di particolare valore storico testimoniale, ovvero di intonaci originari in malta di calce aerea o idraulica naturale, i quali versino in stato di grave degrado e che pertanto non sia possibile mantenere si potrà procedere al rifacimento parziale o totale secondo le tecniche analoghe a quella originaria;**
- **le superfici murarie in pietra a faccia vista e i rivestimenti in materiale lapideo dovranno essere mantenuti e conservati nei caratteri e**

nelle finiture originari con particolare riguardo al tipo di fughe, di giunti di allettamento e al trattamento delle superfici. La stilatura dei giunti dovrà essere realizzata la con malta di calce naturale.

- **le tinteggiature dovranno essere eseguite utilizzando tecniche tradizionali quali:**
  - **la tinteggiatura stesa su intonaco fresco o semifresco data molto densa e con pennello largo così da consentire un effetto di trasparenza;**
  - **la tinteggiatura alla calce stesa su intonaco asciutto con pennello largo**
  - **la tinteggiatura a base di silicati purché stesa a velatura e non coprente**
  - **intonachino di finitura di calce colorato nella massa**
- **E' vietato l'uso di:**
  - **pitture lavabili, anche se traspiranti;**
  - **tecniche che utilizzino materiali a consistenza plastica da stendere a spatola come, ad esempio, sovraintonaci plastici o graffiati;**
  - **di vernici al quarzo o a base di resine epossidiche, poliuretaniche, o acriliche ed in generale qualsiasi pittura pellicolante.**
- **Le materie coloranti per le integrazioni pittoriche o per le nuove tinteggiature dovranno essere terre minerali naturali o ossidi naturali, a condizione che siano stabili nel tempo e riconducibili alla gamma cromatica tradizionale dell'architettura locale.**
- **Le originarie decorazioni presenti sui prospetti degli edifici oggetto di intervento manutentivo che preveda anche il solo rifacimento della tinteggiatura, dovranno essere mantenute e realizzate rispettando tecniche e materiali originari. L'inserimento di nuovi elementi decorativi e la modifica di quelli esistenti dovrà essere assentita con parere della C.L.P.**
- **Non è consentita la rifinitura delle bucature con elementi in pietra degli stipiti e dell'architrave.**

e) Balconi

<u>Non è consentita la realizzazione di balconi di qualsivoglia tipologia</u>.

f) Normativa igienico sanitaria

E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie ai sensi dell'art.11 della LR 16/2008 e s.m.i..

Interventi consentiti

In questi edifici fermo restando il rispetto delle criteri generali di interevento e con le limitazioni nel seguito specificate, sono ammessi i seguenti interventi:

1) manutenzione ordinaria;
2) manutenzione straordinaria;
3) edilizia restauro e risanamento conservativo;
***3) interventi di ristrutturazione*.**
4)nuova costruzione

I suddetti interventi possono essere attuati con le seguenti limitazioni:

Indice di permeabilità : min 50%

Mutamento della destinazione d'uso con o senza opere:
è ammesso il cambio della destinazione d'uso compatibile con le destinazioni d'uso d'ambito
non è ammesso il cambio della destinazione d'uso verso la residenza dei locali al piano terra degli edifici con affaccio diretto sulla pubblica via.

	Frazionamento/ accorpamento: **SI - gli interventi di frazionamento in due o più unità immobiliari sono ammessi purché non comportino la creazione di singoli alloggi aventi superficie utile inferiore a 50 mq e non comportino sostanziali modifiche delle caratteristiche testimoniali dell'edificio;** **Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):** **Con mantenimento della sagoma originaria.: SI** **demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico: NO** **la demolizione con fedele ricostruzione dell'edificio o parte di esso è ammessa esclusivamente in presenza di evidenti e comprovate carenze strutturali (lesioni gravi nelle strutture portanti che interessano per loro estensione e diffusione la totalità dell'edificio), di entità tale da escludere l'esistenza di qualsiasi tipologia di consolidamento mediante tecniche e tecnologie atte alla conservazione delle strutture originarie, a prescindere dalla onerosità dell'intervento.** **modifiche esterne :** **ammesse limitatamente al rispetto delle prescrizioni generali;** **interventi di ricomposizione volumetrica e riallineamento dei volumi delle superfetazioni chiaramente eterogenee per materiali, struttura o forma rispetto ai caratteri architettonici dell'edificio principale, anche attraverso il recupero della SU e la trasformazione d'uso delle superfici accessorie purché finalizzati alla costituzione di un organismo architettonico unitario.** **Nuova costruzione** **Ampliamento volumetrico:** **- unità residenziali: non superiore a mq. 6 di SU della singola unità residenziale per i soli edifici con SU non superiore a mq. 60 e a condizione che le consistenze aggiuntive siano finalizzate alla costituzione di un organismo architettonico unitario.** **- attività commerciali e produttive : incremento complessivo non superi i mq. 12,00 di superficie SU necessario per l'adeguamento alle vigenti disposizioni igienico sanitarie a condizione che le consistenze aggiuntive siano finalizzate alla costituzione di un organismo architettonico unitario.** **Incremento di SU** **E' ammessa la realizzazione di soppalchi, anche comportanti incremento di SU in misura non superiore a mq. 25, nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti ed a condizione che l'inserimento rispetti i caratteri tipologici e strutturali dell'edificio.** **Disciplina del recupero dei sottotetti** **caratteristiche tipologiche, formali e strutturali delle coperture ammesse:** **Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda:** **la modifica dell'altezza di gronda potrà essere attuata solo mediante modesti rialzamenti sui fronti secondari eventualmente necessari a rendere omogenea la copertura nella forma geometrica e nella pendenza.** **L'altezza della quota del colmo potrà essere modificata per adeguare o realizzare la pendenza di falda, comunque conn inclinazione non superiore al 35% .** **Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 20 % (max. 20%)** **Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda:** **finestre complanari alla falda, purché siano realizzate sulle falde non visibili dalle direttrici di percezione paesistica.**

	Dimensione degli abbaini: Non è consentita la realizzazione di abbaini **Tipologia costruttiva dei terrazzi: Non è consentita la realizzazione di terrazze a pozzo o a tasca.** **Eventuali requisiti di prestazione energetica: NO** **Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di: intervento non è ammesso** **- Incrementi volumetrico per risparmio energetico : non ammesso**
7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)	**Prescrizioni generali:** **In caso di intervento di nuova edificazione la SU di manufatti eventualmente preesistenti rientra nel computo della If previsto**
	Interventi consentiti
	<u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità min. 40
	<u>Manutenzione ordinaria SI</u>
	disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.):
	<u>Manutenzione straordinaria</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.:** **2) Con frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI**
	<u>Restauro e risanamento conservativo</u> (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza cambio d'uso:** **2) Con cambio d'uso compatibile: SI**
	<u>Ristrutturazione edilizia</u> (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) **1) Modifiche esterne: SI** **2) Cambio d'uso con opere edilizie: SI** **3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:** **- Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** **- Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI** **4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):** **- Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** **- Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI**

	<u>NUOVA COSTRUZIONE</u> (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) **1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione max. 20%** **- Ampliamento planimetrico: SI** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI l'altezza massima non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti** **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: SI con altezza massima non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti** **<u>Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti stabiliti dal PUC in misura superiore al 20%</u> nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:** **- Densità fondiaria massima: 0,4 mq/mq e comunque con ampliamento non superiore a mc.200** **2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici residenziali</u>** **a) edifici di volumetria esistente non superiore a 200 mc: 30% max di cui: in proprio 100 %; - da credito edilizio_____%** **b) edifici di volumetria esistente compresa fra 200 mc e 500 mc per la parte eccedente la soglia di 200 mc, entro il limite del 20 % di cui: in proprio 100 %; - da credito edilizio_____%;** **c) edifici di volumetria esistente compresa fra 500 mx e 1.000 mc per la parte eccedente la soglia di 500 mc, entro il limite del 10 % di cui: in proprio 100 %; - da credito edilizio_____% ;** **d) edifici di volumetria esistente compresa fra 1000 e 1500 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 1.000 mc, entro il limite del 6 % di cui: in proprio 100 %; - da credito edilizio_____%** **- Ampliamento planimetrico: SI** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI** **- Solo sopraelevazione: con altezza massima non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti / numero di piani: 2** **3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>pertinenze di edifici residenziali</u>** **a) edifici di volumetria esistente non superiore a 200 mc: 30% max di cui: in proprio 100 %; - da credito edilizio_____%** **- Ampliamento planimetrico: SI** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI** **- Solo sopraelevazione: h con altezza massima non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti / numero di piani: 2** **4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici non residenziali</u>: max. 35 %, di cui: - proprio 100 %; - da credito edilizio: ____%** **- Ampliamento planimetrico: SI** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI** **- Solo sopraelevazione: h con altezza massima non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti / numero di piani: 2** **Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) relativi agli interventi di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:** **- Densità fondiaria massima: 0,40 mq/mq** **5) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici residenziali suscettibili di demolizione</u>:**

	Sono suscettibili di demolizione gli edifici che presentano una o più delle seguenti condizioni: **1) esposizione a rischio idraulico o idrogeologico in base ai vigenti piani di bacino;** **2) accertate criticità statico-strutturali3;** **3) interferenza rispetto all'attuazione di interventi aventi ad oggetto infrastrutture od opere di pubblica utilità;** **4) incompatibilità per contrasto della funzione insediata o della tipologia della costruzione o per degrado rispetto al contesto urbanistico;** - **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI** - **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. 35 % di cui:** **- proprio 100 %; - da credito edilizio_____%;** - **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:** **a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento max 35 % di cui:** **- proprio 100 %; - da credito edilizio _____%;** **b) trasferimento di volumetria da altro Ambito urbanistico con incremento max __ % di cui:** **- proprio __ %; - da credito edilizio _____%** **6) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici non residenziali suscettibili di demolizione</u>:** - **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** - **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max.35 % di cui:** **- proprio 100 %; -da credito edilizio_____%;** - **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:** **a) trasferimento di volumetria demolita dallo stesso Ambito urbanistico con incremento max 35 % di cui:** **- proprio 100 %; - da credito edilizio _____%;** **b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max ___ % di cui:** **- proprio ___ %:; - da credito edilizio _____%;** **7) Costruzione di nuovi edifici.** **La costruzione di nuovi edifici è ammessa nei casi espressamente previsti nella tavola di Piano, (Tav 1°, 1b 1c – Tav 2 album delle frazioni) all'interno delle aree indicate con la sigla Ne secondo le seguenti modalità e parametri e nel rispetto delle prescrizioni generali:** - **Indice di edificabilità fondiario 0,15 mq/mq (n. 4 e 14 RET)** - **Indice di copertura IC max 18 % (n. 11 RET)** - **Indice di permeabilità fondiario IPF min 40 % (n. 10 RET)** - **Numero di piani max. 2 (n. 25 RET)** - **Altezza dell'edificio max 8,10 m (n. 28 RET)**

<table>
<tr><td></td><td>8) Ristrutturazione urbanistica (indicare i parametri urbanistici come per la voce 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali): NO</td></tr>
<tr><td rowspan="10">8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)</td><td>Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:
- Edifici: -
- Coperture: a falda a capanna o padiglione</td></tr>
<tr><td>Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: 4 mq/abitante (1 ab.= 25 mq)</td></tr>
<tr><td></td></tr>
<tr><td>Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: m.1,00</td></tr>
<tr><td>Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell’altezza di colmo e della linea di gronda: 20 % (max. 20%)</td></tr>
<tr><td>Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda:
finestre complanari alla falda</td></tr>
<tr><td>Dimensione degli abbaini:
non è ammessa la realizzazione di abbaini</td></tr>
<tr><td>Tipologia costruttiva dei terrazzi:
terrazze di copertura a tetto piano - non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzo</td></tr>
<tr><td>Eventuali requisiti di prestazione energetica: NO</td></tr>
<tr><td>Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di:
- Intervento ammesso: SI
- Intervento non ammesso:</td></tr>
<tr><td>9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)</td><td>Superficie accessoria realizzabile nel limite massimo del 60% della SU in funzione delle Prescrizioni generali dell’Ambito.</td></tr>
<tr><td>10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall’edificio principale ai sensi dell’art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td>Volume chiuso max. 45 mc (non superiore al 20% del volume dell’edificio principale e comunque non eccedente 45 mc)
Parametri edilizi:
- Altezza max. 3,00 m;
- Superficie coperta max. 20 mq;
- Distanza max. dall’edificio principale 15 m;
- Caratteristiche costruttive:
paramenti esterni: finitura ad intonaco civile tinteggiato o rivestimento in legno
copertura: a falde inclinate
manto di copertura : in tegole di laterizio tipo marsigliesi,o pannelli in rame o lastre con finitura tipo rame – non sono ammessi manti di copertura con pannelli in plastica.</td></tr>
<tr><td>11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale,</td><td>(
<table><tr><th>Tipo di impianto</th><th>Dimensioni max.</th><th>Indice di copertura max. (% superficie</th><th>Altezza massima (oltre l’altezza degli</th><th>Caratteristiche costruttive per la mitigazione visiva</th></tr></table></td></tr>
</table>

commerciale, rimessaggi)

	(mq o mc)	insediamento)	edifici)	(coloriture, rivestimenti, ecc.)
Centrale termica/ cogenerazione/elettrica	-	-	-	-
Impianto di depurazione	-	-	-	-
Camini e filtri	-	-	-	-
Tralicci e condutture aeree	-	-	-	-
Serbatoi e silos	-	-	-	-
Altri impianti	-	-	-	-

12 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)

<u>Parcheggi privati pertinenziali</u> per interventi <u>sugli edifici esistenti</u> (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.):
Per gli interventi che comportino:
1) Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari:
- residenza : 35 mq ogni 100 mq di SU
- altre destinazioni d'uso : secondo quanto definito all'art. 22 delle NTA :
2) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili:
in caso di cambio della destinazione che comporta il passaggio ad una diversa categoria funzionale come indicate dall' art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. che comporti aumento del carico urbanistico secondo i seguenti parametri:
- residenza 35 mq ogni 100 mq di SU
- altre destinazioni d'uso secondo quanto definito all'art. 22 delle NTA :
Sostituzione edilizia dell'immobile originario: -
Caratteristiche costruttive:
la realizzazione di parcheggi coperti è consentita limitatamente al piano terra degli edifici.
La realizzazione dei parcheggi a raso è consentita nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
realizzazione di una superficie a verde non inferiore al 10% del lotto di interventi;
realizzazione di un rapporto di superficie drenante fondiario non inferiore al 60% comprensiva delle sistemazioni a verde;
piantumazione di essenza ad alto fusto nel numero di una pianta ogni tre posti auto.

<u>Parcheggi privati pertinenziali</u> negli interventi di nuova costruzione <u>residenziale</u>:
1) 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile)
2) Caratteristiche costruttive:
La realizzazione de parcheggi raso è consentita nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
realizzazione di una superficie a verde non inferiore al 10% del lotto di interventi;
realizzazione di un rapporto di superficie drenante fondiario non inferiore al 60% comprensiva delle sistemazioni a verde;
piantumazione di essenza ad alto fusto nel numero di una pianta ogni tre posti auto.

<u>Parcheggi privati non pertinenziali</u>:
1) Parametri dimensionali: 35mq su mq. 100 di SU
2) Caratteristiche costruttive:
la realizzazione di parcheggi coperti è consentita limitatamente al piano terra degli edifici.
La realizzazione de parcheggi raso è consentita nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

	realizzazione di una superficie a verde non inferiore al 10% del lotto di interventi; **realizzazione di un rapporto di superficie drenante fondiario non inferiore al 60% comprensiva delle sistemazioni a verde;** **piantumazione di essenza ad alto fusto nel numero di una pianta ogni tre posti auto.**
13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	**Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444** **1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a 60% in misura superiore al valori minimi obbligatori di legge** **2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a 30 % in misura superiore al valori minimi obbligatori di legge**
14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)	**Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione: m.10 tra pareti finestrate e pareti di edifici fronti stanti,** **Mediante la redazione di uno schema di assetto, relativo a gruppi di edifici (<u>allegato alle presenti norme</u>), avente valore plani volumetrico vincolante, è ammesso stabilire distanze inferiori a 10 metri tra pareti frontistanti misurate in modo ortogonale:**
15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	**Viabilità V1:** **nuove costruzioni m. 5,00** **recinzioni e muri di cinta m.1,00** **Per le altre strade non sono individuati limiti di distanza.** **Fuori dai centri urbani le distanze delle costruzioni dalle strade sono definite in funzione della classificazione delle strade come indicate dal Decreto Legislativo n°285 del 30.04.1992 relativo al "Nuovo codice della strada" al suo Regolamento di attuazione ed alle sue successive modifiche ed integrazioni.**
16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	**(Indicare se si vuole applicare l'opzione indicata nel comma 2 dell'art. 71 della l.r. 16/2008 e s.m.): NO**
17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.	**Indicare le norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per determinate tipologie di intervento, alla sistemazione degli spazi aperti, alla costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:** **<u>nuova costruzione:</u>** **Tipologia ammessa : edificio mono-bi o tri familiare con esclusione della aggregazione anche parziale tra più unità tipologiche** **Non è consentito la realizzazione nelle falde di copertura di abbaini** **Parcheggi** **Nella realizzazione di parcheggi a raso la pavimentazione dovrà essere realizzata con materiale drenante (ghiaia, terra battuta, elementi autobloccanti di tipo drenante ecc.) che garantisca un coefficiente di permeabilità almeno del 60%** **Superficie permeabile** **Nelle sistemazioni esterne per gli interventi di nuova edificazione e per gli interventi su aree di pertinenza di edifici esistenti dovrà essere garantito un coefficiente di permeabilità fondiario non inferiore al 40% .** **Opere di drenaggio e captazione delle acque piovane** **In tutte le opere di sistemazione esterna e nella realizzazione di manufatti dovrà essere garantita la corretta esecuzione e dimensionamento delle opere di drenaggio e captazione delle acque meteoriche, nonché il sistema di deflusso e recapito finale.** **Recinzioni** **Le recinzioni di pertinenza delle abitazioni potranno essere realizzate con altezza complessiva non superiore a m.1,80 e con basamento in muratura**

	di altezza massima di m. 1,00. **Sistemazioni aree di pertinenza** **nella sistemazione dei giardini ed aree di pertinenza degli edifici esistenti e di nuova costruzione è ammessa la realizzazione di:** **- gazebo aperti con superficie non superiore a mq. 20** **- forni** **- tettoie per legnaie con superficie coperta non superiore a mq. 6 ed altezza massima di m.2,40** **- pergolati con superficie non superiore a mq. 25 per ogni unità immobiliare** **- vasche d'acqua e piscine sia ad uso privato che condominiale.**
18 – Disciplina geologica e microzonazione sismica	**Norme geologiche di attuazione.** **Classe 3 - Suscettività d'uso condizionata** **Zona C (MPPS) liquefazione potenziale**
19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	**Corridoi ecologici per specie di ambienti acquatici**
20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	**NO**
21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	**Tipo di Intervento:** **1) Titolo abilitativo diretto: SI** **2) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 22): NO**
22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	
23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma	
24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS	
25 – Elementi di flessibilità della	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali**

disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro dell'Ambito:** **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):** **5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata:** **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture:** **7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:**
26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)	

COMUNE DI ZIGNAGO
PROVINCIA DELLA SPEZIA



SCHEDE NORMATIVE
AI SENSI DELLA L.R. 36/97

CE TSU 1 – SASSETA

Redattori del Piano :
Dott. Ing. Marco Traversone
Aspetti geologici Dott. Geologo Denjs Tassisto

Collaboratore
Dott. Arch. Arianna Mazzi

RUP Dott. Arch. Adonai Apollaro

SCHEDA NORMATIVA PER GLI AMBITI DI CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO DEL P.U.C.	**03**

1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico

Sigla Ambito:	**Localizzazione territoriale dell'Ambito:SASSETA** **Superficie territoriale dell'Ambito: 5.218 mq** **Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC: 0,9 mq SU/mq St** **Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):** **Ambito n. 1 AMBITI DI CONSERVAZIONE DI TESSUTI STORICI INCLUSI NEI TESSUTI URBANI**	**Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:** **Zona A**
CE– TSU -1		

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:

- **Vincolo idrogeologico: 100%**

3
Ambito territoriale P.T.C.P. N: 99A
Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: CONSOLIDAMENTO
Regime normativo P.T.C.P Assetto Insediativo del Livello locale. NI.CO

4 - regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali regionali/provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito: NO

5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)**	**Funzioni principali previste**	**Funzioni complementari previste (max.% _____ rispetto alle funzioni principali dell'intervento)**	**Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.**	
				Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	**Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente**
	a) residenza	**SI**			

	b) turistico-ricettiva	**SI**			
	c) produttiva e direzionale	**SI**			**con esclusioni delle attività industriali e delle attività artigianali rumorose o inquinanti**
	d) commerciale	**SI**			**con esclusione delle grandi strutture di vendita**
	e) rurale	**NO**			
	f) autorimesse	**NO**			
	g) servizi	**SI**			
	Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: **per le u.i. aventi destinazione d'uso diversa da quella ammessa dal PUC gli interventi edilizi sono limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria come previsto dall' art. 3, comma 1, lett.a) e b) del D.P.R. 380/2001 e s.m**				
6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare **Localizzazione sulla** **Tav. 2.3 di Struttura del PUC**	**Disciplina degli edifici <u>urbani</u> di pregio:** **La classificazione degli edifici è finalizzata alla determinazione delle modalità di intervento specifiche in funzione della presenza o meno di valori architettonico, storico o documentario da preservare.** **1) edifici classificati A1** **Edifici di valore storico ed architettonico di carattere monumentale** **Su questi edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché quelli eventualmente prescritti dalla competente Soprintendenza.** **2) edifici classificati A2** **Edifici di valore storico, archiettonico e/o documentario** **Su tali edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.** **3) edifici classificati B1** **Edifici di impianto storico compatibili** **Modalità di intervento** **Prescrizioni generali** **Gli interventi sugli edifici dovranno attenersi alle prescrizioni indicate nel seguito.** ***a) Caratteri strutturali degli edifici*** **In tutti gli interventi consentiti sugli edifici esistenti dovrà essere adottato il criterio di limitazione del grado di trasformabilità dell'organismo edilizio, valutato in sede di proposta di intervento, finalizzato a preservare le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento; in linea generale sono considerate tali la presenza di elementi architettonici di interesse testimoniale.** ***b) Criteri di composizione delle facciate*** **Tutti gli interventi consentiti dovranno preservare e mantenere i caratteri storico tipologici e gli elementi di valore storico architettonico**				

esistenti.

In generale gli interventi sulle facciate degli edifici dovranno:

- **essere attuati mediante una lettura critica dell'organizzazione della facciata, finalizzata a preservarne l'immagine tipologica storica, evitando in tal senso la realizzazione di tamponamenti e di nuove aperture considerati anomali;**
- **preservare gli elementi architettonici presenti riconosciuti di valenza storica e/o documentaria.**

In caso di presenza di elementi incongrui rispetto alla lettura tipologica originaria dell'edificio, è consentito l'intervento di ricomposizione delle facciate, finalizzato alla definizione di una immagine architettonica e tipologica coerente con il contesto storico

c) Coperture

Sono considerate conformi le tipologie di copertura a capanna e a padiglione, mentre sono considerate incongrue le coperture piane.

Gli interventi sulle coperture dovranno essere eseguiti con le seguenti modalità:

- **è consentito l'intervento di modifica della copertura in caso di adeguamento alla tipologia conforme, e di adeguamento per regolarità compositiva.**
- **è consentito l'incremento dell'altezza di gronda per l'inserimento di cordoli strutturali antisismici che potranno avere altezza non superiore a metà dello spessore della muratura.**
- **le gronde dovranno essere realizzate con lastre di arenaria con o senza passafuori travicelli in legno, con un aggetto rispetto alla muratura non superiore a cm. 30, oltre il canale di gronda.**
- **non è consentito l'inserimento nelle falde di copertura di terrazze a pozzo o abbaini.**
- **è consentita la realizzazione di terrazze piane purché giustificate nella composizione architettonica e tipologica dell'edificio e purché l'intervento risulti compatibile con gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile.**
- **qualunque intervento di manutenzione o rimaneggiamento del manto di copertura deve, per quanto possibile favorire la conservazione delle caratteristiche originarie del manto esistente quando questi risulti compatibile con la tradizione storica locale.**
- **Per i manti di copertura dovranno essere esclusivamente utilizzati elementi in lastre di arenaria (ciappe) o laterizio, quali tegole marsigliesi e/o coppi, di tonalità omogenea, mentre non saranno consentiti elementi fiammati o composizioni di diverse tonalità, riferibili a modelli tipologici non locali.**
- **i manti di copertura tradizionali in ardesia e in lastre di arenaria (ciappe) andranno per quanto possibile mantenuti; qualora tale soluzione non risulti praticabile e consentita la loro sostituzione con tegole marsigliesi e/o coppi.**
- **è vietata la posa di tegole che, pur costituite con materiali tradizionali, non rispondano alla tradizione storica locale, come: tegole portoghesi, tegole olandesi ecc.**
- **è vietata la posa in opera di tegole utilizzando materiali diversi da quelli indicati, come cemento, lamiera, impasti bituminosi, ecc.**
- **i canali di gronda e i pluviali dovranno essere realizzati in rame o lamiera zincata con finitura rame ossidato, è vietato l'uso di grondaie e pluviali a vista in materiali come pvc, acciaio inossidabile, fibrocemento, alluminio;**
- **Al fine di garantire il rapporto aero illuminante dei locali sottotetto abitabili è consentita la realizzazione di finestre complanari alla falda, purché siano realizzate sulle falde non visibili dalle direttrici di percezione paesistica.**

d) Materiali di facciata

Ai fini della conservazione e del miglioramento dell'immagine complessiva dell'insediamento, dovranno essere utilizzati i seguenti materiali:

- **gli intonaci di facciata degli edifici dovranno essere realizzati con malta con finitura al civile preferibilmente con intonaco di calce naturale, senza fasce di lista.**
- **nel caso di intonaci di particolare valore storico testimoniale, ovvero di intonaci originari in malta di calce aerea o idraulica naturale, i quali versino in stato di grave degrado e che pertanto non sia possibile mantenere si potrà procedere al rifacimento parziale o totale secondo le tecniche analoghe a quella originaria;**
- **le superfici murarie in pietra a faccia vista e i rivestimenti in materiale lapideo dovranno essere mantenuti e conservati nei caratteri e**

nelle finiture originari con particolare riguardo al tipo di fughe, di giunti di allettamento e al trattamento delle superfici. La stilatura dei giunti dovrà essere realizzata la con malta di calce naturale.

- **le tinteggiature dovranno essere eseguite utilizzando tecniche tradizionali quali:**
  - **la tinteggiatura stesa su intonaco fresco o semifresco data molto densa e con pennello largo così da consentire un effetto di trasparenza;**
  - **la tinteggiatura alla calce stesa su intonaco asciutto con pennello largo**
  - **la tinteggiatura a base di silicati purché stesa a velatura e non coprente**
  - **intonachino di finitura di calce colorato nella massa**
- **E' vietato l'uso di:**
  - **pitture lavabili, anche se traspiranti;**
  - **tecniche che utilizzino materiali a consistenza plastica da stendere a spatola come, ad esempio, sovraintonaci plastici o graffiati;**
  - **di vernici al quarzo o a base di resine epossidiche, poliuretaniche, o acriliche ed in generale qualsiasi pittura pellicolante.**
- **Le materie coloranti per le integrazioni pittoriche o per le nuove tinteggiature dovranno essere terre minerali naturali o ossidi naturali, a condizione che siano stabili nel tempo e riconducibili alla gamma cromatica tradizionale dell'architettura locale.**
- **Le originarie decorazioni presenti sui prospetti degli edifici oggetto di intervento manutentivo che preveda anche il solo rifacimento della tinteggiatura, dovranno essere mantenute e realizzate rispettando tecniche e materiali originari. L'inserimento di nuovi elementi decorativi e la modifica di quelli esistenti dovrà essere assentita con parere della C.L.P.**
- **Non è consentita la rifinitura delle bucature con elementi in pietra degli stipiti e dell'architrave.**

e) Balconi

<u>Non è consentita la realizzazione di balconi di qualsivoglia tipologia</u>.

f) Normativa igienico sanitaria

E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie ai sensi dell'art.11 della LR 16/2008 e s.m.i..

Interventi consentiti

In questi edifici fermo restando il rispetto delle criteri generali di interevento e con le limitazioni nel seguito specificate, sono ammessi i seguenti interventi:

1) manutenzione ordinaria;
2) manutenzione straordinaria;
3) edilizia restauro e risanamento conservativo;
***3) interventi di ristrutturazione*.**
4)nuova costruzione

I suddetti interventi possono essere attuati con le seguenti limitazioni:

Indice di permeabilità : min 50%

Mutamento della destinazione d'uso con o senza opere:
è ammesso il cambio della destinazione d'uso compatibile con le destinazioni d'uso d'ambito
non è ammesso il cambio della destinazione d'uso verso la residenza dei locali al piano terra degli edifici con affaccio diretto sulla pubblica via.

	Frazionamento/ accorpamento: **SI - gli interventi di frazionamento in due o più unità immobiliari sono ammessi purché non comportino la creazione di singoli alloggi aventi superficie utile inferiore a 50 mq e non comportino sostanziali modifiche delle caratteristiche testimoniali dell'edificio;** **Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):** **Con mantenimento della sagoma originaria.: SI** **demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico: NO** **la demolizione con fedele ricostruzione dell'edificio o parte di esso è ammessa esclusivamente in presenza di evidenti e comprovate carenze strutturali (lesioni gravi nelle strutture portanti che interessano per loro estensione e diffusione la totalità dell'edificio), di entità tale da escludere l'esistenza di qualsiasi tipologia di consolidamento mediante tecniche e tecnologie atte alla conservazione delle strutture originarie, a prescindere dalla onerosità dell'intervento.** **modifiche esterne :** **ammesse limitatamente al rispetto delle prescrizioni generali;** **interventi di ricomposizione volumetrica e riallineamento dei volumi delle superfetazioni chiaramente eterogenee per materiali, struttura o forma rispetto ai caratteri architettonici dell'edificio principale, anche attraverso il recupero della SU e la trasformazione d'uso delle superfici accessorie purché finalizzati alla costituzione di un organismo architettonico unitario.** **Nuova costruzione** **Ampliamento volumetrico:** **- unità residenziali: non superiore a mq. 6 di SU della singola unità residenziale per i soli edifici con SU non superiore a mq. 60 e a condizione che le consistenze aggiuntive siano finalizzate alla costituzione di un organismo architettonico unitario.** **- attività commerciali e produttive : incremento complessivo non superi i mq. 12,00 di superficie SU necessario per l'adeguamento alle vigenti disposizioni igienico sanitarie a condizione che le consistenze aggiuntive siano finalizzate alla costituzione di un organismo architettonico unitario.** **Incremento di SU** **E' ammessa la realizzazione di soppalchi, anche comportanti incremento di SU in misura non superiore a mq. 25, nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti ed a condizione che l'inserimento rispetti i caratteri tipologici e strutturali dell'edificio.** **Disciplina del recupero dei sottotetti** **caratteristiche tipologiche, formali e strutturali delle coperture ammesse:** **Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda:** **la modifica dell'altezza di gronda potrà essere attuata solo mediante modesti rialzamenti sui fronti secondari eventualmente necessari a rendere omogenea la copertura nella forma geometrica e nella pendenza.** **L'altezza della quota del colmo potrà essere modificata per adeguare o realizzare la pendenza di falda, comunque conn inclinazione non superiore al 35% .** **Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 20 % (max. 20%)** **Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda:** **finestre complanari alla falda, purché siano realizzate sulle falde non visibili dalle direttrici di percezione paesistica.**

	Dimensione degli abbaini: Non è consentita la realizzazione di abbaini **Tipologia costruttiva dei terrazzi: Non è consentita la realizzazione di terrazze a pozzo o a tasca.** **Eventuali requisiti di prestazione energetica: NO** **Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di: intervento non è ammesso** **- Incrementi volumetrico per risparmio energetico : non ammesso**
7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)	**Prescrizioni generali:** **In caso di intervento di nuova edificazione la SU di manufatti eventualmente preesistenti rientra nel computo della If previsto**
	Interventi consentiti
	<u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità min. 40
	<u>Manutenzione ordinaria SI</u>
	disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.):
	<u>Manutenzione straordinaria</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.:** **2) Con frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI**
	<u>Restauro e risanamento conservativo</u> (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza cambio d'uso:** **2) Con cambio d'uso compatibile: SI**
	<u>Ristrutturazione edilizia</u> (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) **1) Modifiche esterne: SI** **2) Cambio d'uso con opere edilizie: SI** **3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:** **- Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** **- Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI** **4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):** **- Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** **- Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI**

	<u>NUOVA COSTRUZIONE</u> (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) **1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione max. 20%** **- Ampliamento planimetrico: SI** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI l'altezza massima non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti** **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: SI con altezza massima non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti** **<u>Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) stabiliti dal PUC in misura superiore al 20%</u> nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:** **- Densità fondiaria massima: -mq/mq** **2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici residenziali</u> max. - %, di cui: - proprio - - da credito edilizio-** **- Ampliamento planimetrico:** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico:** **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: -** **3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>pertinenze di edifici residenziali</u> max. - %, di cui: - proprio - %; - da credito edilizio: - %** **- Ampliamento planimetrico:** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico:** **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** **4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici non residenziali</u>: max. - %, di cui: - proprio - %; - da credito edilizio: - %** **- Ampliamento planimetrico:** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico:** **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** **Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) relativi agli interventi di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:** **- Densità fondiaria massima: - mq/mq** **5) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici residenziali suscettibili di demolizione</u>:** **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max- % di cui:** **- proprio - %; - da credito edilizio- %;** **- Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:** **a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento max- % di cui:** **- proprio - %; - da credito edilizio - %;** **b) trasferimento di volumetria da altro Ambito urbanistico con incremento max- % di cui:** **- proprio - %; - da credito edilizio - %**

	(Nota: Per la ricostruzione di volumetria proveniente da altri Ambiti urbanistici indicare gli Ambiti di provenienza e, se ritenuto necessario, la correlativa percentuale di incremento volumetrico ammessa nell'Ambito in funzione della provenienza del credito edilizio) **6) Ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali suscettibili di demolizione:** **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max- % di cui:** **- proprio - %; -da credito edilizio- %;** **- Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:** **a) trasferimento di volumetria demolita dallo stesso Ambito urbanistico con incremento max- % di cui:** **- proprio - %; - da credito edilizio _____ -%;** **b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max- % di cui:** **- proprio - %:; - da credito edilizio - %;** **(Nota: per la ricostruzione di volumetria proveniente da altri Ambiti urbanistici indicare gli Ambiti di provenienza e, se ritenuto necessario, la correlativa percentuale di incremento volumetrico ammessa nell'Ambito in funzione della provenienza del credito edilizio)** **7) Costruzione di nuovi edifici.** **La costruzione di nuovi edifici è ammessa nei casi espressamente previsti nella tavola di Piano, (Tav 1°, 1b 1c – Tav 2 album delle frazioni) all'interno delle aree indicate con la sigla Ne secondo le seguenti modalità e parametri e nel rispetto delle prescrizioni generali:** **- Indice di edificabilità fondiario 0,15 mq/mq (n. 4 e 14 RET)** **- Indice di copertura IC max 18 % (n. 11 RET)** **- Indice di permeabilità fondiario IPF min 40 % (n. 10 RET)** **- Numero di piani max. 2 (n. 25 RET)** **- Altezza dell'edificio max 8,10 m (n. 28 RET)** **8) Ristrutturazione urbanistica (indicare i parametri urbanistici come per la voce 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali): NO**
8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	**Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:** **- Edifici: -** **- Coperture: a falda a capanna o padiglione**
	Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: 4 mq/abitante (1 ab.= 25 mq)
	Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: m.1,00
	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 20 % (max. 20%)
	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: **finestre complanari alla falda**
	Dimensione degli abbaini:

<table>
<tr><td rowspan="4"></td><td>non è ammessa la realizzazione di abbaini</td></tr>
<tr><td>Tipologia costruttiva dei terrazzi:
terrazze di copertura a tetto piano - non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzo</td></tr>
<tr><td>Eventuali requisiti di prestazione energetica: NO</td></tr>
<tr><td>Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di:
- Intervento ammesso: SI
- Intervento non ammesso:</td></tr>
<tr><td>9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria
(Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)</td><td>Superficie accessoria realizzabile nel limite massimo del 60% della SU in funzione delle Prescrizioni generali dell’Ambito.</td></tr>
<tr><td>10 – Disciplina delle pertinenze
(staccate dall’edificio principale ai sensi dell’art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td>Volume chiuso max. 45 mc (non superiore al 20% del volume dell’edificio principale e comunque non eccedente 45 mc)
Parametri edilizi:
- Altezza max. 3,00 m;
- Superficie coperta max. 20 mq;
- Distanza max. dall’edificio principale 15 m;
- Caratteristiche costruttive:
paramenti esterni: finitura ad intonaco civile tinteggiato o rivestimento in legno
copertura: a falde inclinate
manto di copertura : in tegole di laterizio tipo marsigliesi,o pannelli in rame o lastre con finitura tipo rame – non sono ammessi manti di copertura con pannelli in plastica.</td></tr>
<tr><td>11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)</td><td>(
<table>
<tr><th>Tipo di impianto</th><th>Dimensioni max.
(mq o mc)</th><th>Indice di copertura max.
(% superficie insediamento)</th><th>Altezza massima
(oltre l’altezza degli edifici)</th><th>Caratteristiche costruttive per la mitigazione visiva
(coloriture, rivestimenti, ecc.)</th></tr>
<tr><td>Centrale termica/ cogenerazione/elettrica</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Impianto di depurazione</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Camini e filtri</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Tralicci e condutture aeree</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Serbatoi e silos</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Altri impianti</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>12 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td><u>Parcheggi privati pertinenziali</u> per interventi <u>sugli edifici esistenti</u> (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.):
Per gli interventi che comportino:
1) Aumento della superficie utile dell’edificio o delle singole unità immobiliari:
- residenza : 35 mq ogni 100 mq di SU
- altre destinazioni d’uso : secondo quanto definito all’art. 22 delle NTA :</td></tr>
</table>

	2) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili: **in caso di cambio della destinazione che comporta il passaggio ad una diversa categoria funzionale come indicate dall' art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. che comporti aumento del carico urbanistico secondo i seguenti parametri:** **- residenza 35 mq ogni 100 mq di SU** **- altre destinazioni d'uso secondo quanto definito all'art. 22 delle NTA :** **Sostituzione edilizia dell'immobile originario: -** **Caratteristiche costruttive:** **la realizzazione di parcheggi coperti è consentita limitatamente al piano terra degli edifici.** **La realizzazione dei parcheggi a raso è consentita nel rispetto delle seguenti prescrizioni:** **realizzazione di una superficie a verde non inferiore al 10% del lotto di interventi;** **realizzazione di un rapporto di superficie drenante fondiario non inferiore al 60% comprensiva delle sistemazioni a verde;** **piantumazione di essenza ad alto fusto nel numero di una pianta ogni tre posti auto.**
	<u>Parcheggi privati pertinenziali</u> negli interventi di nuova costruzione <u>residenziale</u>: **1) 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile)** **2) Caratteristiche costruttive:** **La realizzazione de parcheggi raso è consentita nel rispetto delle seguenti prescrizioni:** **realizzazione di una superficie a verde non inferiore al 10% del lotto di interventi;** **realizzazione di un rapporto di superficie drenante fondiario non inferiore al 60% comprensiva delle sistemazioni a verde;** **piantumazione di essenza ad alto fusto nel numero di una pianta ogni tre posti auto.**
	<u>Parcheggi privati non pertinenziali</u>: **1) Parametri dimensionali: 35mq su mq. 100 di SU** **2) Caratteristiche costruttive:** **la realizzazione di parcheggi coperti è consentita limitatamente al piano terra degli edifici.** **La realizzazione de parcheggi raso è consentita nel rispetto delle seguenti prescrizioni:** **realizzazione di una superficie a verde non inferiore al 10% del lotto di interventi;** **realizzazione di un rapporto di superficie drenante fondiario non inferiore al 60% comprensiva delle sistemazioni a verde;** **piantumazione di essenza ad alto fusto nel numero di una pianta ogni tre posti auto.**
13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	**Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444** **1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a 60% in misura superiore al valori minimi obbligatori di legge** **2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a 30 % in misura superiore al valori minimi obbligatori di legge**
14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)	**Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione: m.10 tra pareti finestrate e pareti di edifici fronti stanti,** **Mediante la redazione di uno schema di assetto, relativo a gruppi di edifici (<u>allegato alle presenti norme</u>), avente valore plani volumetrico vincolante, è ammesso stabilire distanze inferiori a 10 metri tra pareti frontistanti misurate in modo ortogonale:**
15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	**Per le strade urbane non sono individuati limiti di distanza.** **Fuori dai centri urbani le distanze delle costruzioni dalle strade sono definite in funzione della classificazione delle strade come indicate dal Decreto**

	Legislativo n°285 del 30.04.1992 relativo al "Nuovo codice della strada" al suo Regolamento di attuazione ed alle sue successive modifiche ed integrazioni.
16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	**(Indicare se si vuole applicare l'opzione indicata nel comma 2 dell'art. 71 della l.r. 16/2008 e s.m.): NO**
17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.	**Indicare le norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per determinate tipologie di intervento, alla sistemazione degli spazi aperti, alla costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:** **<u>nuova costruzione:</u>** **Tipologia ammessa : edificio mono-bi o tri familiare con esclusione della aggregazione anche parziale tra più unità tipologiche** **Non è consentito la realizzazione nelle falde di copertura di abbaini** **Parcheggi** **Nella realizzazione di parcheggi a raso la pavimentazione dovrà essere realizzata con materiale drenante (ghiaia, terra battuta, elementi autobloccanti di tipo drenante ecc.) che garantisca un coefficiente di permeabilità almeno del 60%** **Superficie permeabile** **Nelle sistemazioni esterne per gli interventi di nuova edificazione e per gli interventi su aree di pertinenza di edifici esistenti dovrà essere garantito un coefficiente di permeabilità fondiario non inferiore al 40% .** **Opere di drenaggio e captazione delle acque piovane** **In tutte le opere di sistemazione esterna e nella realizzazione di manufatti dovrà essere garantita la corretta esecuzione e dimensionamento delle opere di drenaggio e captazione delle acque meteoriche, nonché il sistema di deflusso e recapito finale.** **Recinzioni** **Le recinzioni di pertinenza delle abitazioni potranno essere realizzate con altezza complessiva non superiore a m.1,80 e con basamento in muratura di altezza massima di m. 1,00.** **Sistemazioni aree di pertinenza** **nella sistemazione dei giardini ed aree di pertinenza degli edifici esistenti e di nuova costruzione è ammessa la realizzazione di:** **- gazebo aperti con superficie non superiore a mq. 20** **- forni** **- tettoie per legnaie con superficie coperta non superiore a mq. 6 ed altezza massima di m.2,40** **- pergolati con superficie non superiore a mq. 25 per ogni unità immobiliare** **- vasche d'acqua e piscine sia ad uso privato che condominiale.**
18 – Disciplina geologica e microzonazione sismica	**Norme geologiche di attuazione.** **Classe 2 - Suscettività d'uso moderatamente condizionata** **Zona C (MPPS)**
19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	**Corridoi ecologici per specie di ambienti acquatici**
20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del	**NO**

D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	
21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	**Tipo di Intervento:** **1) Titolo abilitativo diretto: SI** **2) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 22): NO**
22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	
23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma	
24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS	
25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro dell'Ambito:** **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):** **5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata:** **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture:** **7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:**
26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)	

COMUNE DI ZIGNAGO
PROVINCIA DELLA SPEZIA



SCHEDE NORMATIVE
AI SENSI DELLA L.R. 36/97

CO TU 1 – SASSETA

Redattori del Piano :
Dott. Ing. Marco Traversone
Aspetti geologici Dott. Geologo Denjs Tassisto

Collaboratore
Dott. Arch. Arianna Mazzi

RUP Dott. Arch. Adonai Apollaro

SCHEDA NORMATIVA PER GLI AMBITI DI CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO DEL P.U.C.

04

1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico

Sigla Ambito:	**Localizzazione territoriale dell'Ambito: SASSETA**	**Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:**
CO – TU -1	**Superficie territoriale dell'Ambito: 22.294 mq** **Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC: 0,21 mq SU/mq St** **Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):** **17. AMBITI DI COMPLETAMENTO DI ALTRI TESSUTI EDIFICATI**	**Zona C**

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:
- **Vincolo idrogeologico : 100%**

3
Ambito territoriale P.T.C.P. N: 99A
Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: CONSOLIDAMENTO
Regime normativo P.T.C.P Assetto Insediativo del Livello locale. NI.CO

4 - regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali regionali/provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito: NO

5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)**	**Funzioni principali previste**	**Funzioni complementari previste (max.% _____ rispetto alle funzioni principali dell'intervento)**	**Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.**	
				Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	**Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente**
	a) residenza	**SI**			
	b) turistico-ricettiva	**SI**			
	c) produttiva e direzionale	**SI**			**con esclusioni delle attività industriali e delle attività artigianali rumorose o inquinanti**

	d) commerciale	**SI**			**con esclusione delle grandi strutture di vendita**
	e) rurale	**SI**			
	f) autorimesse	**NO**			
	g) servizi	**SI**			
	Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: **per le u.i. aventi destinazione d'uso diversa da quella ammessa dal PUC gli interventi edilizi sono limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria come previsto dall' art. 3, comma 1, lett.a) e b) del D.P.R. 380/2001 e s.m**				
6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare **Localizzazione sulla** **Tav. 2.3 di Struttura del PUC**	**Disciplina degli edifici <u>urbani</u> di pregio:** **La classificazione degli edifici è finalizzata alla determinazione delle modalità di intervento specifiche in funzione della presenza o meno di valori architettonico, storico o documentario da preservare.** **1) edifici classificati A1** **Edifici di valore storico ed architettonico di carattere monumentale** **Su questi edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché quelli eventualmente prescritti dalla competente Soprintendenza.** **2) edifici classificati A2** **Edifici di valore storico, archiettonico e/o documentario** **Su tali edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.** **3) edifici classificati B1** **Edifici di impianto storico compatibili** **Modalità di intervento** **Prescrizioni generali** **Gli interventi sugli edifici dovranno attenersi alle prescrizioni indicate nel seguito.** ***a) Caratteri strutturali degli edifici*** **In tutti gli interventi consentiti sugli edifici esistenti dovrà essere adottato il criterio di limitazione del grado di trasformabilità dell'organismo edilizio, valutato in sede di proposta di intervento, finalizzato a preservare le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento; in linea generale sono considerate tali la presenza di elementi architettonici di interesse testimoniale.** ***b) Criteri di composizione delle facciate*** **Tutti gli interventi consentiti dovranno preservare e mantenere i caratteri storico tipologici e gli elementi di valore storico architettonico esistenti.** **In generale gli interventi sulle facciate degli edifici dovranno:** **- essere attuati mediante una lettura critica dell'organizzazione della facciata, finalizzata a preservarne l'immagine tipologica storica, evitando in tal senso la realizzazione di tamponamenti e di nuove aperture considerati anomali;** **- preservare gli elementi architettonici presenti riconosciuti di valenza storica e/o documentaria.** **In caso di presenza di elementi incongrui rispetto alla lettura tipologica originaria dell'edificio, è consentito l'intervento di ricomposizione delle facciate, finalizzato alla definizione di una immagine architettonica e tipologica coerente con il contesto storico**				

	c) Coperture
	Sono considerate conformi le tipologie di copertura a capanna e a padiglione, mentre sono considerate incongrue le coperture piane.
	
	Gli interventi sulle coperture dovranno essere eseguiti con le seguenti modalità:
	- **è consentito l'intervento di modifica della copertura in caso di adeguamento alla tipologia conforme, e di adeguamento per regolarità compositiva.**
	- **è consentito l'incremento dell'altezza di gronda per l'inserimento di cordoli strutturali antisismici che potranno avere altezza non superiore a metà dello spessore della muratura.**
	- **le gronde dovranno essere realizzate <u>con lastre di arenaria con o senza passafuori travicelli in legno, con un aggetto rispetto alla muratura non superiore a cm. 30, oltre il canale di gronda</u>.**
	- **non è consentito l'inserimento nelle falde di copertura di terrazze a pozzo o abbaini.**
	- **è consentita la realizzazione di terrazze piane purché giustificate nella composizione architettonica e tipologica dell'edificio e purché l'intervento risulti compatibile con gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile.**
	- **qualunque intervento di manutenzione o rimaneggiamento del manto di copertura deve, per quanto possibile favorire la conservazione delle caratteristiche originarie del manto esistente quando questi risulti compatibile con la tradizione storica locale.**
	- **Per i manti di copertura dovranno essere esclusivamente utilizzati elementi in lastre di arenaria (ciappe) o laterizio, quali tegole marsigliesi e/o coppi, di tonalità omogenea, mentre non saranno consentiti elementi fiammati o composizioni di diverse tonalità, riferibili a modelli tipologici non locali.**
	- **i manti di copertura tradizionali in ardesia e in lastre di arenaria (ciappe) andranno per quanto possibile mantenuti; qualora tale soluzione non risulti praticabile e consentita la loro sostituzione con tegole marsigliesi e/o coppi.**
	- **è vietata la posa di tegole che, pur costituite con materiali tradizionali, non rispondano alla tradizione storica locale, come: tegole portoghesi, tegole olandesi ecc.**
	- **è vietata la posa in opera di tegole utilizzando materiali diversi da quelli indicati, come cemento, lamiera, impasti bituminosi, ecc.**
	- **i canali di gronda e i pluviali dovranno essere realizzati in rame o lamiera zincata con finitura rame ossidato, è vietato l'uso di grondaie e pluviali a vista in materiali come pvc, acciaio inossidabile, fibrocemento, alluminio;**
	- **Al fine di garantire il rapporto aero illuminante dei locali sottotetto abitabili è consentita la realizzazione di finestre complanari alla falda, purché siano realizzate sulle falde non visibili dalle direttrici di percezione paesistica.**
	
	d) Materiali di facciata
	Ai fini della conservazione e del miglioramento dell'immagine complessiva dell'insediamento, dovranno essere utilizzati i seguenti materiali:
	- **gli intonaci di facciata degli edifici dovranno essere realizzati con malta con finitura al civile preferibilmente con intonaco di calce naturale, senza fasce di lista.**
	- **nel caso di intonaci di particolare valore storico testimoniale, ovvero di intonaci originari in malta di calce aerea o idraulica naturale, i quali versino in stato di grave degrado e che pertanto non sia possibile mantenere si potrà procedere al rifacimento parziale o totale secondo le tecniche analoghe a quella originaria;**
	- **le superfici murarie in pietra a faccia vista e i rivestimenti in materiale lapideo dovranno essere mantenuti e conservati nei caratteri e nelle finiture originari con particolare riguardo al tipo di fughe, di giunti di allettamento e al trattamento delle superfici. La stilatura dei giunti dovrà essere realizzata la con malta di calce naturale.**
	- **le tinteggiature dovranno essere eseguite utilizzando tecniche tradizionali quali:**
	  - **la tinteggiatura stesa su intonaco fresco o semifresco data molto densa e con pennello largo così da consentire un effetto di trasparenza;**
	  - **la tinteggiatura alla calce stesa su intonaco asciutto con pennello largo**
	  - **la tinteggiatura a base di silicati purché stesa a velatura e non coprente**

- **intonachino di finitura di calce colorato nella massa**

- **E' vietato l'uso di:**
  - **pitture lavabili, anche se traspiranti;**
  - **tecniche che utilizzino materiali a consistenza plastica da stendere a spatola come, ad esempio, sovraintonaci plastici o graffiati;**
  - **di vernici al quarzo o a base di resine epossidiche, poliuretaniche, o acriliche ed in generale qualsiasi pittura pellicolante.**
- **Le materie coloranti per le integrazioni pittoriche o per le nuove tinteggiature dovranno essere terre minerali naturali o ossidi naturali, a condizione che siano stabili nel tempo e riconducibili alla gamma cromatica tradizionale dell'architettura locale.**
- **Le originarie decorazioni presenti sui prospetti degli edifici oggetto di intervento manutentivo che preveda anche il solo rifacimento della tinteggiatura, dovranno essere mantenute e realizzate rispettando tecniche e materiali originari. L'inserimento di nuovi elementi decorativi e la modifica di quelli esistenti dovrà essere assentita con parere della C.L.P.**
- **Non è consentita la rifinitura delle bucature con elementi in pietra degli stipiti e dell'architrave.**

e) Balconi

Non è consentita la realizzazione di balconi di qualsivoglia tipologia.

f) Normativa igienico sanitaria

E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie ai sensi dell'art.11 della LR 16/2008 e s.m.i..

Interventi consentiti

In questi edifici fermo restando il rispetto delle criteri generali di interevento e con le limitazioni nel seguito specificate, sono ammessi i seguenti interventi:

1) manutenzione ordinaria;
2) manutenzione straordinaria;
3) edilizia restauro e risanamento conservativo;
3) interventi di ristrutturazione.
4)nuova costruzione

I suddetti interventi possono essere attuati con le seguenti limitazioni:

Indice di permeabilità : min 50%

Mutamento della destinazione d'uso con o senza opere:
è ammesso il cambio della destinazione d'uso compatibile con le destinazioni d'uso d'ambito
non è ammesso il cambio della destinazione d'uso verso la residenza dei locali al piano terra degli edifici con affaccio diretto sulla pubblica via.

Frazionamento/ accorpamento:
SI - gli interventi di frazionamento in due o più unità immobiliari sono ammessi purché non comportino la creazione di singoli alloggi aventi superficie utile inferiore a 50 mq e non comportino sostanziali modifiche delle caratteristiche testimoniali dell'edificio;

Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):
Con mantenimento della sagoma originaria.: SI

demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico: NO

	la demolizione con fedele ricostruzione dell'edificio o parte di esso è ammessa esclusivamente in presenza di evidenti e comprovate carenze strutturali (lesioni gravi nelle strutture portanti che interessano per loro estensione e diffusione la totalità dell'edificio), di entità tale da escludere l'esistenza di qualsiasi tipologia di consolidamento mediante tecniche e tecnologie atte alla conservazione delle strutture originarie, a prescindere dalla onerosità dell'intervento. **modifiche esterne :** **ammesse limitatamente al rispetto delle prescrizioni generali;** **interventi di ricomposizione volumetrica e riallineamento dei volumi delle superfetazioni chiaramente eterogenee per materiali, struttura o forma rispetto ai caratteri architettonici dell'edificio principale, anche attraverso il recupero della SU e la trasformazione d'uso delle superfici accessorie purché finalizzati alla costituzione di un organismo architettonico unitario.** **Nuova costruzione** **Ampliamento volumetrico:** **- unità residenziali: non superiore a mq. 6 di SU della singola unità residenziale per i soli edifici con SU non superiore a mq. 60 e a condizione che le consistenze aggiuntive siano finalizzate alla costituzione di un organismo architettonico unitario.** **- attività commerciali e produttive : incremento complessivo non superi i mq. 12,00 di superficie SU necessario per l'adeguamento alle vigenti disposizioni igienico sanitarie a condizione che le consistenze aggiuntive siano finalizzate alla costituzione di un organismo architettonico unitario.** **Incremento di SU** **E' ammessa la realizzazione di soppalchi, anche comportanti incremento di SU in misura non superiore a mq. 25, nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti ed a condizione che l'inserimento rispetti i caratteri tipologici e strutturali dell'edificio.** **Disciplina del recupero dei sottotetti** **caratteristiche tipologiche, formali e strutturali delle coperture ammesse:** **Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda:** **la modifica dell'altezza di gronda potrà essere attuata solo mediante modesti rialzamenti sui fronti secondari eventualmente necessari a rendere omogenea la copertura nella forma geometrica e nella pendenza.** **L'altezza della quota del colmo potrà essere modificata per adeguare o realizzare la pendenza di falda, comunque conn inclinazione non superiore al 35% .** **Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 20 % (max. 20%)** **Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda:** **finestre complanari alla falda, purché siano realizzate sulle falde non visibili dalle direttrici di percezione paesistica.** **Dimensione degli abbaini: Non è consentita la realizzazione di abbaini** **Tipologia costruttiva dei terrazzi: Non è consentita la realizzazione di terrazze a pozzo o a tasca.** **Eventuali requisiti di prestazione energetica: NO** **Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di: intervento non è ammesso** **- Incrementi volumetrico per risparmio energetico : non ammesso**

7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)	**Prescrizioni generali:** **In caso di intervento di nuova edificazione la SU di manufatti eventualmente preesistenti rientra nel computo della If previsto**
	Interventi consentiti
	<u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità min. 40
	<u>Manutenzione ordinaria SI</u>
	disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.):
	<u>Manutenzione straordinaria</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.:** **2) Con frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI**
	<u>Restauro e risanamento conservativo</u> (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza cambio d'uso:** **2) Con cambio d'uso compatibile: SI**
	<u>Ristrutturazione edilizia</u> (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) **1) Modifiche esterne: SI** **2) Cambio d'uso con opere edilizie: SI** **3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:** **- Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** **- Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI** **4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):** **- Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** **- Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI**
	<u>NUOVA COSTRUZIONE</u> (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) **1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione max. 20%** **- Ampliamento planimetrico: SI** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI l'altezza massima non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti** **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: SI con altezza massima non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti** **<u>Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti stabiliti dal PUC in misura superiore al 20%</u> nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:** **- Densità fondiaria massima: 0.4 mq/mq e comunque con ampliamento non superiore a mc.200**

	2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici residenziali</u> **a) edifici di volumetria esistente non superiore a 200 mc: 30% max di cui: in proprio 100 %; - da credito edilizio_____%** **b) edifici di volumetria esistente compresa fra 200 mc e 500 mc per la parte eccedente la soglia di 200 mc, entro il limite del 20 % di cui: in proprio 100 %; - da credito edilizio_____%;** **c) edifici di volumetria esistente compresa fra 500 mx e 1.000 mc per la parte eccedente la soglia di 500 mc, entro il limite del 10 % di cui: in proprio 100 %; - da credito edilizio_____% ;** **d) edifici di volumetria esistente compresa fra 1000 e 1500 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 1.000 mc, entro il limite del 6 % di cui: in proprio 100 %; - da credito edilizio_____%** **- Ampliamento planimetrico: SI** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI** **- Solo sopraelevazione: con altezza massima non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti / numero di piani: 2** **3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>pertinenze di edifici residenziali</u>** **a) edifici di volumetria esistente non superiore a 200 mc: 30% max di cui: in proprio 100 %; - da credito edilizio_____%** **- Ampliamento planimetrico: SI** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI** **- Solo sopraelevazione: h con altezza massima non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti / numero di piani: 2** **4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici non residenziali</u>: max. 35 %, di cui: - proprio 100 %; - da credito edilizio: ____%** **- Ampliamento planimetrico: SI** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI** **- Solo sopraelevazione: h con altezza massima non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti / numero di piani: 2** **Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) relativi agli interventi di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:** **- Densità fondiaria massima: 0,4 mq/mq** **5) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici residenziali suscettibili di demolizione</u>:** **Sono suscettibili di demolizione gli edifici che presentano una o più delle seguenti condizioni:** **1) esposizione a rischio idraulico o idrogeologico in base ai vigenti piani di bacino;** **2) accertate criticità statico-strutturali3;** **3) interferenza rispetto all'attuazione di interventi aventi ad oggetto infrastrutture od opere di pubblica utilità;** **4) incompatibilità per contrasto della funzione insediata o della tipologia della costruzione o per degrado rispetto al contesto urbanistico;** **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI** **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. 35 % di cui:** **- proprio 100 %; - da credito edilizio_____%;**

	- **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:** **a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento max 35 % di cui:** **- proprio 100 %; - da credito edilizio _____%;** **b) trasferimento di volumetria da altro Ambito urbanistico con incremento max __ % di cui:** **- proprio __ %; - da credito edilizio _____%** **6) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici non residenziali suscettibili di demolizione</u>:** - **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** - **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max.35 % di cui:** **- proprio 100 %; -da credito edilizio_____%;** - **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:** **a) trasferimento di volumetria demolita dallo stesso Ambito urbanistico con incremento max 35 % di cui:** **- proprio 100 %; - da credito edilizio _____%;** **b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max ___ % di cui:** **- proprio ___ %:; - da credito edilizio _____%;** **7) Costruzione di nuovi edifici.** **La costruzione di nuovi edifici è ammessa nei casi espressamente previsti nella tavola di Piano, (Tav 1°, 1b 1c – Tav 2 album delle frazioni) all'interno delle aree indicate con la sigla Ne secondo le seguenti modalità e parametri e nel rispetto delle prescrizioni generali:** - **Indice di edificabilità fondiario 0,15 mq/mq (n. 4 e 14 RET)** - **Indice di copertura IC max 18 % (n. 11 RET)** - **Indice di permeabilità fondiario IPF min 40 % (n. 10 RET)** - **Numero di piani max. 2 (n. 25 RET)** - **Altezza dell'edificio max 8,10 m (n. 28 RET)** **8) Ristrutturazione urbanistica (indicare i parametri urbanistici come per la voce 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali): NO**
8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	**Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:** - **Edifici: -** - **Coperture: a falda a capanna o padiglione**
	Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: 4 mq/abitante (1 ab.= 25 mq)
	Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: m.1,00

<table>
<tr><td></td><td>Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell’altezza di colmo e della linea di gronda: 20 % (max. 20%)</td></tr>
<tr><td></td><td>Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda:
finestre complanari alla falda</td></tr>
<tr><td></td><td>Dimensione degli abbaini:
non è ammessa la realizzazione di abbaini</td></tr>
<tr><td></td><td>Tipologia costruttiva dei terrazzi:
terrazze di copertura a tetto piano - non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzo</td></tr>
<tr><td></td><td>Eventuali requisiti di prestazione energetica: NO</td></tr>
<tr><td></td><td>Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di:
- Intervento ammesso: SI
- Intervento non ammesso:</td></tr>
<tr><td>9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria
(Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)</td><td>Superficie accessoria realizzabile nel limite massimo del 60% della SU in funzione delle Prescrizioni generali dell’Ambito.</td></tr>
<tr><td>10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall’edificio principale ai sensi dell’art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td>Volume chiuso max. 45 mc (non superiore al 20% del volume dell’edificio principale e comunque non eccedente 45 mc)
Parametri edilizi:
- Altezza max. 3,00 m;
- Superficie coperta max. 20 mq;
- Distanza max. dall’edificio principale 15 m;
- Caratteristiche costruttive:
paramenti esterni: finitura ad intonaco civile tinteggiato o rivestimento in legno
copertura: a falde inclinate
manto di copertura : in tegole di laterizio tipo marsigliesi,o pannelli in rame o lastre con finitura tipo rame – non sono ammessi manti di copertura con pannelli in plastica.</td></tr>
<tr><td>11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)</td><td>(
<table>
<tr><th>Tipo di impianto</th><th>Dimensioni max. (mq o mc)</th><th>Indice di copertura max. (% superficie insediamento)</th><th>Altezza massima (oltre l’altezza degli edifici)</th><th>Caratteristiche costruttive per la mitigazione visiva (coloriture, rivestimenti, ecc.)</th></tr>
<tr><td>Centrale termica/ cogenerazione/elettrica</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Impianto di depurazione</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Camini e filtri</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Tralicci e condutture aeree</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Serbatoi e silos</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Altri impianti</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

12 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)	**<u>Parcheggi privati pertinenziali</u> per interventi <u>sugli edifici esistenti</u> (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.):** **Per gli interventi che comportino:** **1) Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari:** **- residenza : 35 mq ogni 100 mq di SU** **- altre destinazioni d'uso : secondo quanto definito all'art. 22 delle NTA :** **2) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili:** **in caso di cambio della destinazione che comporta il passaggio ad una diversa categoria funzionale come indicate dall' art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. che comporti aumento del carico urbanistico secondo i seguenti parametri:** **- residenza 35 mq ogni 100 mq di SU** **- altre destinazioni d'uso secondo quanto definito all'art. 22 delle NTA :** **Sostituzione edilizia dell'immobile originario: -** **Caratteristiche costruttive:** **la realizzazione di parcheggi coperti è consentita limitatamente al piano terra degli edifici.** **La realizzazione dei parcheggi a raso è consentita nel rispetto delle seguenti prescrizioni:** **realizzazione di una superficie a verde non inferiore al 10% del lotto di interventi;** **realizzazione di un rapporto di superficie drenante fondiario non inferiore al 60% comprensiva delle sistemazioni a verde;** **piantumazione di essenza ad alto fusto nel numero di una pianta ogni tre posti auto.**
	<u>Parcheggi privati pertinenziali</u> negli interventi di nuova costruzione <u>residenziale</u>: **1) 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile)** **2) Caratteristiche costruttive:** **La realizzazione de parcheggi raso è consentita nel rispetto delle seguenti prescrizioni:** **realizzazione di una superficie a verde non inferiore al 10% del lotto di interventi;** **realizzazione di un rapporto di superficie drenante fondiario non inferiore al 60% comprensiva delle sistemazioni a verde;** **piantumazione di essenza ad alto fusto nel numero di una pianta ogni tre posti auto.**
	<u>Parcheggi privati non pertinenziali</u>: **1) Parametri dimensionali: 35mq su mq. 100 di SU** **2) Caratteristiche costruttive:** **la realizzazione di parcheggi coperti è consentita limitatamente al piano terra degli edifici.** **La realizzazione de parcheggi raso è consentita nel rispetto delle seguenti prescrizioni:** **realizzazione di una superficie a verde non inferiore al 10% del lotto di interventi;** **realizzazione di un rapporto di superficie drenante fondiario non inferiore al 60% comprensiva delle sistemazioni a verde;** **piantumazione di essenza ad alto fusto nel numero di una pianta ogni tre posti auto.**
13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	**Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444** **1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a 60% in misura superiore al valori minimi obbligatori di legge** **2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a 30 % in misura superiore al valori minimi obbligatori di legge**
14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)	**Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione: m.10 tra pareti finestrate e pareti di edifici fronti stanti,** **Mediante la redazione di uno schema di assetto, relativo a gruppi di edifici (<u>allegato alle presenti norme</u>), avente valore plani volumetrico vincolante, è**

	ammesso stabilire distanze inferiori a 10 metri tra pareti frontistanti misurate in modo ortogonale:
15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	**Viabilità V1:** **nuove costruzioni m. 5,00** **recinzioni e muri di cinta m.1,00** **Per le altre strade non sono individuati limiti di distanza.** **Fuori dai centri urbani le distanze delle costruzioni dalle strade sono definite in funzione della classificazione delle strade come indicate dal Decreto Legislativo n°285 del 30.04.1992 relativo al "Nuovo codice della strada" al suo Regolamento di attuazione ed alle sue successive modifiche ed integrazioni.**
16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	**(Indicare se si vuole applicare l'opzione indicata nel comma 2 dell'art. 71 della l.r. 16/2008 e s.m.): NO**
17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.	**Indicare le norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per determinate tipologie di intervento, alla sistemazione degli spazi aperti, alla costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:** **<u>nuova costruzione:</u>** **Tipologia ammessa : edificio mono-bi o tri familiare con esclusione della aggregazione anche parziale tra più unità tipologiche** **Non è consentito la realizzazione nelle falde di copertura di abbaini** **Parcheggi** **Nella realizzazione di parcheggi a raso la pavimentazione dovrà essere realizzata con materiale drenante (ghiaia, terra battuta, elementi autobloccanti di tipo drenante ecc.) che garantisca un coefficiente di permeabilità almeno del 60%** **Superficie permeabile** **Nelle sistemazioni esterne per gli interventi di nuova edificazione e per gli interventi su aree di pertinenza di edifici esistenti dovrà essere garantito un coefficiente di permeabilità fondiario non inferiore al 40% .** **Opere di drenaggio e captazione delle acque piovane** **In tutte le opere di sistemazione esterna e nella realizzazione di manufatti dovrà essere garantita la corretta esecuzione e dimensionamento delle opere di drenaggio e captazione delle acque meteoriche, nonché il sistema di deflusso e recapito finale.** **Recinzioni** **Le recinzioni di pertinenza delle abitazioni potranno essere realizzate con altezza complessiva non superiore a m.1,80 e con basamento in muratura di altezza massima di m. 1,00.** **Sistemazioni aree di pertinenza** **nella sistemazione dei giardini ed aree di pertinenza degli edifici esistenti e di nuova costruzione è ammessa la realizzazione di:** **- gazebo aperti con superficie non superiore a mq. 20** **- forni** **- tettoie per legnaie con superficie coperta non superiore a mq. 6 ed altezza massima di m.2,40** **- pergolati con superficie non superiore a mq. 25 per ogni unità immobiliare** **- vasche d'acqua e piscine sia ad uso privato che condominiale.**
18 – Disciplina geologica e microzonazione sismica	**Norme geologiche di attuazione.** **Classe 3 - Suscettività d'uso condizionata** **Zona C (MPPS) liquefazione potenziale**
19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale,	**Corridoi ecologici per specie di ambienti acquatici**

nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	
20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	**NO**
21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	**Tipo di Intervento:** **1) Titolo abilitativo diretto: SI** **2) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 22): NO**
22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	
23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma	
24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS	
25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro dell'Ambito:** **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):** **5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata:** **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture:** **7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:**
26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)	

COMUNE DI ZIGNAGO
PROVINCIA DELLA SPEZIA



SCHEDE NORMATIVE
AI SENSI DELLA L.R. 36/97

RQ-TU 3 - DEBBIO

Redattori del Piano :
Dott. Ing. Marco Traversone
Aspetti geologici Dott. Geologo Denjs Tassisto

Collaboratore
Dott. Arch. Arianna Mazzi

RUP Dott. Arch. Adonai Apollaro

SCHEDA NORMATIVA PER GLI AMBITI DI CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO DEL P.U.C.	**05**

1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico

Sigla Ambito:	**Localizzazione territoriale dell'Ambito:DEBBIO**	**Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:**
RQ – TU -3	**Superficie territoriale dell'Ambito: 13.409 mq** **Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC: 0,44 mq SU/mq St** **Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):** **Ambito n. 12 AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TESSUTI URBANI A RISCHIO AMBIENTALE**	**Zona B**

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:

- Vincolo idrogeologico: 100%

3
Ambito territoriale P.T.C.P. N: 99A
Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: CONSOLIDAMENTO
Regime normativo P.T.C.P Assetto Insediativo del Livello locale. NI.CO

4 - regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali regionali/provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito: NO

5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)**	**Funzioni principali previste**	**Funzioni complementari previste (max.% _____ rispetto alle funzioni principali dell'intervento)**	**Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.**	
				Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	**Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente**
	a) residenza	**SI**			
	b) turistico-ricettiva	**SI**			
	c) produttiva e direzionale	**SI**			**con esclusioni delle attività industriali e delle attività artigianali rumorose o inquinanti**

	d) commerciale	**SI**			**con esclusione delle grandi strutture di vendita**
	e) rurale	**NO**			
	f) autorimesse	**NO**			
	g) servizi	**SI**			
	Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: **per le u.i. aventi destinazione d'uso diversa da quella ammessa dal PUC gli interventi edilizi sono limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria come previsto dall' art. 3, comma 1, lett.a) e b) del D.P.R. 380/2001 e s.m**				
6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare **Localizzazione sulla** **Tav. 2.5 di Struttura del PUC**	**Disciplina degli edifici <u>urbani</u> di pregio:** **La classificazione degli edifici è finalizzata alla determinazione delle modalità di intervento specifiche in funzione della presenza o meno di valori architettonico, storico o documentario da preservare.** **1) edifici classificati A1** **Edifici di valore storico ed architettonico di carattere monumentale** **Su questi edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché quelli eventualmente prescritti dalla competente Soprintendenza.** **2) edifici classificati A2** **Edifici di valore storico, archiettonico e/o documentario** **Su tali edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.** **3) edifici classificati B1** **Edifici di impianto storico compatibili** **Modalità di intervento** **Prescrizioni generali** **Gli interventi sugli edifici dovranno attenersi alle prescrizioni indicate nel seguito.** ***a) Caratteri strutturali degli edifici*** **In tutti gli interventi consentiti sugli edifici esistenti dovrà essere adottato il criterio di limitazione del grado di trasformabilità dell'organismo edilizio, valutato in sede di proposta di intervento, finalizzato a preservare le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento; in linea generale sono considerate tali la presenza di elementi architettonici di interesse testimoniale.** ***b) Criteri di composizione delle facciate*** **Tutti gli interventi consentiti dovranno preservare e mantenere i caratteri storico tipologici e gli elementi di valore storico architettonico esistenti.** **In generale gli interventi sulle facciate degli edifici dovranno:** **- essere attuati mediante una lettura critica dell'organizzazione della facciata, finalizzata a preservarne l'immagine tipologica storica, evitando in tal senso la realizzazione di tamponamenti e di nuove aperture considerati anomali;** **- preservare gli elementi architettonici presenti riconosciuti di valenza storica e/o documentaria.** **In caso di presenza di elementi incongrui rispetto alla lettura tipologica originaria dell'edificio, è consentito l'intervento di ricomposizione delle facciate, finalizzato alla definizione di una immagine architettonica e tipologica coerente con il contesto storico**				

	c) Coperture
	Sono considerate conformi le tipologie di copertura a capanna e a padiglione, mentre sono considerate incongrue le coperture piane.
	
	Gli interventi sulle coperture dovranno essere eseguiti con le seguenti modalità:
	- **è consentito l'intervento di modifica della copertura in caso di adeguamento alla tipologia conforme, e di adeguamento per regolarità compositiva.**
	- **è consentito l'incremento dell'altezza di gronda per l'inserimento di cordoli strutturali antisismici che potranno avere altezza non superiore a metà dello spessore della muratura.**
	- **le gronde dovranno essere realizzate <u>con lastre di arenaria con o senza passafuori travicelli in legno, con un aggetto rispetto alla muratura non superiore a cm. 30, oltre il canale di gronda</u>.**
	- **non è consentito l'inserimento nelle falde di copertura di terrazze a pozzo o abbaini.**
	- **è consentita la realizzazione di terrazze piane purché giustificate nella composizione architettonica e tipologica dell'edificio e purché l'intervento risulti compatibile con gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile.**
	- **qualunque intervento di manutenzione o rimaneggiamento del manto di copertura deve, per quanto possibile favorire la conservazione delle caratteristiche originarie del manto esistente quando questi risulti compatibile con la tradizione storica locale.**
	- **Per i manti di copertura dovranno essere esclusivamente utilizzati elementi in lastre di arenaria (ciappe) o laterizio, quali tegole marsigliesi e/o coppi, di tonalità omogenea, mentre non saranno consentiti elementi fiammati o composizioni di diverse tonalità, riferibili a modelli tipologici non locali.**
	- **i manti di copertura tradizionali in ardesia e in lastre di arenaria (ciappe) andranno per quanto possibile mantenuti; qualora tale soluzione non risulti praticabile e consentita la loro sostituzione con tegole marsigliesi e/o coppi.**
	- **è vietata la posa di tegole che, pur costituite con materiali tradizionali, non rispondano alla tradizione storica locale, come: tegole portoghesi, tegole olandesi ecc.**
	- **è vietata la posa in opera di tegole utilizzando materiali diversi da quelli indicati, come cemento, lamiera, impasti bituminosi, ecc.**
	- **i canali di gronda e i pluviali dovranno essere realizzati in rame o lamiera zincata con finitura rame ossidato, è vietato l'uso di grondaie e pluviali a vista in materiali come pvc, acciaio inossidabile, fibrocemento, alluminio;**
	- **Al fine di garantire il rapporto aero illuminante dei locali sottotetto abitabili è consentita la realizzazione di finestre complanari alla falda, purché siano realizzate sulle falde non visibili dalle direttrici di percezione paesistica.**
	
	d) Materiali di facciata
	Ai fini della conservazione e del miglioramento dell'immagine complessiva dell'insediamento, dovranno essere utilizzati i seguenti materiali:
	- **gli intonaci di facciata degli edifici dovranno essere realizzati con malta con finitura al civile preferibilmente con intonaco di calce naturale, senza fasce di lista.**
	- **nel caso di intonaci di particolare valore storico testimoniale, ovvero di intonaci originari in malta di calce aerea o idraulica naturale, i quali versino in stato di grave degrado e che pertanto non sia possibile mantenere si potrà procedere al rifacimento parziale o totale secondo le tecniche analoghe a quella originaria;**
	- **le superfici murarie in pietra a faccia vista e i rivestimenti in materiale lapideo dovranno essere mantenuti e conservati nei caratteri e nelle finiture originari con particolare riguardo al tipo di fughe, di giunti di allettamento e al trattamento delle superfici. La stilatura dei giunti dovrà essere realizzata la con malta di calce naturale.**
	- **le tinteggiature dovranno essere eseguite utilizzando tecniche tradizionali quali:**
	  - **la tinteggiatura stesa su intonaco fresco o semifresco data molto densa e con pennello largo così da consentire un effetto di trasparenza;**
	  - **la tinteggiatura alla calce stesa su intonaco asciutto con pennello largo**
	  - **la tinteggiatura a base di silicati purché stesa a velatura e non coprente**

- **intonachino di finitura di calce colorato nella massa**

- **E' vietato l'uso di:**
  - **pitture lavabili, anche se traspiranti;**
  - **tecniche che utilizzino materiali a consistenza plastica da stendere a spatola come, ad esempio, sovraintonaci plastici o graffiati;**
  - **di vernici al quarzo o a base di resine epossidiche, poliuretaniche, o acriliche ed in generale qualsiasi pittura pellicolante.**
- **Le materie coloranti per le integrazioni pittoriche o per le nuove tinteggiature dovranno essere terre minerali naturali o ossidi naturali, a condizione che siano stabili nel tempo e riconducibili alla gamma cromatica tradizionale dell'architettura locale.**
- **Le originarie decorazioni presenti sui prospetti degli edifici oggetto di intervento manutentivo che preveda anche il solo rifacimento della tinteggiatura, dovranno essere mantenute e realizzate rispettando tecniche e materiali originari. L'inserimento di nuovi elementi decorativi e la modifica di quelli esistenti dovrà essere assentita con parere della C.L.P.**
- **Non è consentita la rifinitura delle bucature con elementi in pietra degli stipiti e dell'architrave.**

e) Balconi

Non è consentita la realizzazione di balconi di qualsivoglia tipologia.

f) Normativa igienico sanitaria

E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie ai sensi dell'art.11 della LR 16/2008 e s.m.i..

Interventi consentiti

In questi edifici fermo restando il rispetto delle criteri generali di interevento e con le limitazioni nel seguito specificate, sono ammessi i seguenti interventi:

1) manutenzione ordinaria;
2) manutenzione straordinaria;
3) edilizia restauro e risanamento conservativo;
3) interventi di ristrutturazione.
4)nuova costruzione

I suddetti interventi possono essere attuati con le seguenti limitazioni:

Indice di permeabilità : min 50%

Mutamento della destinazione d'uso con o senza opere:
è ammesso il cambio della destinazione d'uso compatibile con le destinazioni d'uso d'ambito
non è ammesso il cambio della destinazione d'uso verso la residenza dei locali al piano terra degli edifici con affaccio diretto sulla pubblica via.

Frazionamento/ accorpamento:
SI - gli interventi di frazionamento in due o più unità immobiliari sono ammessi purché non comportino la creazione di singoli alloggi aventi superficie utile inferiore a 50 mq e non comportino sostanziali modifiche delle caratteristiche testimoniali dell'edificio;

Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):
Con mantenimento della sagoma originaria.: SI

demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico: NO

	la demolizione con fedele ricostruzione dell'edificio o parte di esso è ammessa esclusivamente in presenza di evidenti e comprovate carenze strutturali (lesioni gravi nelle strutture portanti che interessano per loro estensione e diffusione la totalità dell'edificio), di entità tale da escludere l'esistenza di qualsiasi tipologia di consolidamento mediante tecniche e tecnologie atte alla conservazione delle strutture originarie, a prescindere dalla onerosità dell'intervento. **modifiche esterne :** **ammesse limitatamente al rispetto delle prescrizioni generali;** **interventi di ricomposizione volumetrica e riallineamento dei volumi delle superfetazioni chiaramente eterogenee per materiali, struttura o forma rispetto ai caratteri architettonici dell'edificio principale, anche attraverso il recupero della SU e la trasformazione d'uso delle superfici accessorie purché finalizzati alla costituzione di un organismo architettonico unitario.** **Nuova costruzione** **Ampliamento volumetrico:** **- unità residenziali: non superiore a mq. 6 di SU della singola unità residenziale per i soli edifici con SU non superiore a mq. 60 e a condizione che le consistenze aggiuntive siano finalizzate alla costituzione di un organismo architettonico unitario.** **- attività commerciali e produttive : incremento complessivo non superi i mq. 12,00 di superficie SU necessario per l'adeguamento alle vigenti disposizioni igienico sanitarie a condizione che le consistenze aggiuntive siano finalizzate alla costituzione di un organismo architettonico unitario.** **Incremento di SU** **E' ammessa la realizzazione di soppalchi, anche comportanti incremento di SU in misura non superiore a mq. 25, nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti ed a condizione che l'inserimento rispetti i caratteri tipologici e strutturali dell'edificio.** **Disciplina del recupero dei sottotetti** **caratteristiche tipologiche, formali e strutturali delle coperture ammesse:** **Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda:** **la modifica dell'altezza di gronda potrà essere attuata solo mediante modesti rialzamenti sui fronti secondari eventualmente necessari a rendere omogenea la copertura nella forma geometrica e nella pendenza.** **L'altezza della quota del colmo potrà essere modificata per adeguare o realizzare la pendenza di falda, comunque conn inclinazione non superiore al 35% .** **Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 20 % (max. 20%)** **Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda:** **finestre complanari alla falda, purché siano realizzate sulle falde non visibili dalle direttrici di percezione paesistica.** **Dimensione degli abbaini: Non è consentita la realizzazione di abbaini** **Tipologia costruttiva dei terrazzi: Non è consentita la realizzazione di terrazze a pozzo o a tasca.** **Eventuali requisiti di prestazione energetica: NO** **Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di: intervento non è ammesso** **- Incrementi volumetrico per risparmio energetico : non ammesso**

7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)	**Prescrizioni generali:** **In caso di intervento di nuova edificazione la SU di manufatti eventualmente preesistenti rientra nel computo della If previsto**
	Interventi consentiti
	<u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità min. 40
	<u>Manutenzione ordinaria SI</u>
	disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.):
	<u>Manutenzione straordinaria</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.:** **2) Con frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI**
	<u>Restauro e risanamento conservativo</u> (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza cambio d'uso:** **2) Con cambio d'uso compatibile: SI**
	<u>Ristrutturazione edilizia</u> (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) **1) Modifiche esterne: SI** **2) Cambio d'uso con opere edilizie: SI** **3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:** **- Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** **- Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI** **4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):** **- Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** **- Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI**
	<u>NUOVA COSTRUZIONE</u> (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) **1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione max. 20%** **- Ampliamento planimetrico: SI** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI l'altezza massima non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti** **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: SI con altezza massima non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti** **<u>Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti stabiliti dal PUC in misura superiore al 20%</u> nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:** **- Densità fondiaria massima: 0,4 mq/mq e comunque con ampliamento non superiore a mc.200**

	2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici residenziali</u> **a) edifici di volumetria esistente non superiore a 200 mc: 30% max di cui: in proprio 100 %; - da credito edilizio_____%** **b) edifici di volumetria esistente compresa fra 200 mc e 500 mc per la parte eccedente la soglia di 200 mc, entro il limite del 20 % di cui: in proprio 100 %; - da credito edilizio_____%;** **c) edifici di volumetria esistente compresa fra 500 mx e 1.000 mc per la parte eccedente la soglia di 500 mc, entro il limite del 10 % di cui: in proprio 100 %; - da credito edilizio_____% ;** **d) edifici di volumetria esistente compresa fra 1000 e 1500 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 1.000 mc, entro il limite del 6 % di cui: in proprio 100 %; - da credito edilizio_____%** **- Ampliamento planimetrico: SI** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI** **- Solo sopraelevazione: con altezza massima non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti / numero di piani: 2** **3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>pertinenze di edifici residenziali</u>** **a) edifici di volumetria esistente non superiore a 200 mc: 30% max di cui: in proprio 100 %; - da credito edilizio_____%** **- Ampliamento planimetrico: SI** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI** **- Solo sopraelevazione: h con altezza massima non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti / numero di piani: 2** **4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici non residenziali</u>: max. 35 %, di cui: - proprio 100 %; - da credito edilizio: ____%** **- Ampliamento planimetrico: SI** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI** **- Solo sopraelevazione: h con altezza massima non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti / numero di piani: 2** **Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) relativi agli interventi di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:** **- Densità fondiaria massima: 0,4 mq/mq** **5) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici residenziali suscettibili di demolizione</u>:** **Sono suscettibili di demolizione gli edifici che presentano una o più delle seguenti condizioni:** **1) esposizione a rischio idraulico o idrogeologico in base ai vigenti piani di bacino;** **2) accertate criticità statico-strutturali3;** **3) interferenza rispetto all'attuazione di interventi aventi ad oggetto infrastrutture od opere di pubblica utilità;** **4) incompatibilità per contrasto della funzione insediata o della tipologia della costruzione o per degrado rispetto al contesto urbanistico;** **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI** **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. 35 % di cui:** **- proprio 100 %; - da credito edilizio_____%;**

	- **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:** **a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento max 35 % di cui:** **- proprio 100 %; - da credito edilizio _____%;** **b) trasferimento di volumetria da altro Ambito urbanistico con incremento max __ % di cui:** **- proprio __ %; - da credito edilizio _____%** **6) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici non residenziali suscettibili di demolizione</u>:** - **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** - **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max.35 % di cui:** **- proprio 100 %; -da credito edilizio_____%;** - **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:** **a) trasferimento di volumetria demolita dallo stesso Ambito urbanistico con incremento max 35 % di cui:** **- proprio 100 %; - da credito edilizio _____%;** **b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max ___ % di cui:** **- proprio ___ %:; - da credito edilizio _____%;** **7) Costruzione di nuovi edifici.** **La costruzione di nuovi edifici è ammessa nei casi espressamente previsti nella tavola di Piano, (Tav 1°, 1b 1c – Tav 2 album delle frazioni) all'interno delle aree indicate con la sigla Ne secondo le seguenti modalità e parametri e nel rispetto delle prescrizioni generali:** - **Indice di edificabilità fondiario 0,15 mq/mq (n. 4 e 14 RET)** - **Indice di copertura IC max 18 % (n. 11 RET)** - **Indice di permeabilità fondiario IPF min 40 % (n. 10 RET)** - **Numero di piani max. 2 (n. 25 RET)** - **Altezza dell'edificio max 8,10 m (n. 28 RET)** **8) Ristrutturazione urbanistica (indicare i parametri urbanistici come per la voce 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali): NO**
8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	**Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:** - **Edifici: -** - **Coperture: a falda a capanna o padiglione**
	Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: 4 mq/abitante (1 ab.= 25 mq)
	Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: m.1,00

<table>
<tr><td></td><td>Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell’altezza di colmo e della linea di gronda: 20 % (max. 20%)</td></tr>
<tr><td></td><td>Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda:
finestre complanari alla falda</td></tr>
<tr><td></td><td>Dimensione degli abbaini:
non è ammessa la realizzazione di abbaini</td></tr>
<tr><td></td><td>Tipologia costruttiva dei terrazzi:
terrazze di copertura a tetto piano - non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzo</td></tr>
<tr><td></td><td>Eventuali requisiti di prestazione energetica: NO</td></tr>
<tr><td></td><td>Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di:
- Intervento ammesso: SI
- Intervento non ammesso:</td></tr>
<tr><td>9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria
(Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)</td><td>Superficie accessoria realizzabile nel limite massimo del 60% della SU in funzione delle Prescrizioni generali dell’Ambito.</td></tr>
<tr><td>10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall’edificio principale ai sensi dell’art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td>Volume chiuso max. 45 mc (non superiore al 20% del volume dell’edificio principale e comunque non eccedente 45 mc)
Parametri edilizi:
- Altezza max. 3,00 m;
- Superficie coperta max. 20 mq;
- Distanza max. dall’edificio principale 15 m;
- Caratteristiche costruttive:
paramenti esterni: finitura ad intonaco civile tinteggiato o rivestimento in legno
copertura: a falde inclinate
manto di copertura : in tegole di laterizio tipo marsigliesi,o pannelli in rame o lastre con finitura tipo rame – non sono ammessi manti di copertura con pannelli in plastica.</td></tr>
<tr><td>11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)</td><td>(
<table>
<tr><th>Tipo di impianto</th><th>Dimensioni max. (mq o mc)</th><th>Indice di copertura max. (% superficie insediamento)</th><th>Altezza massima (oltre l’altezza degli edifici)</th><th>Caratteristiche costruttive per la mitigazione visiva (coloriture, rivestimenti, ecc.)</th></tr>
<tr><td>Centrale termica/ cogenerazione/elettrica</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Impianto di depurazione</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Camini e filtri</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Tralicci e condutture aeree</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Serbatoi e silos</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Altri impianti</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

12 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)	**<u>Parcheggi privati pertinenziali</u> per interventi <u>sugli edifici esistenti</u> (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.):** **Per gli interventi che comportino:** **1) Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari:** **- residenza : 35 mq ogni 100 mq di SU** **- altre destinazioni d'uso : secondo quanto definito all'art. 22 delle NTA :** **2) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili:** **in caso di cambio della destinazione che comporta il passaggio ad una diversa categoria funzionale come indicate dall' art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. che comporti aumento del carico urbanistico secondo i seguenti parametri:** **- residenza 35 mq ogni 100 mq di SU** **- altre destinazioni d'uso secondo quanto definito all'art. 22 delle NTA :** **Sostituzione edilizia dell'immobile originario: -** **Caratteristiche costruttive:** **la realizzazione di parcheggi coperti è consentita limitatamente al piano terra degli edifici.** **La realizzazione dei parcheggi a raso è consentita nel rispetto delle seguenti prescrizioni:** **realizzazione di una superficie a verde non inferiore al 10% del lotto di interventi;** **realizzazione di un rapporto di superficie drenante fondiario non inferiore al 60% comprensiva delle sistemazioni a verde;** **piantumazione di essenza ad alto fusto nel numero di una pianta ogni tre posti auto.**
	<u>Parcheggi privati pertinenziali</u> negli interventi di nuova costruzione <u>residenziale</u>: **1) 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile)** **2) Caratteristiche costruttive:** **La realizzazione de parcheggi raso è consentita nel rispetto delle seguenti prescrizioni:** **realizzazione di una superficie a verde non inferiore al 10% del lotto di interventi;** **realizzazione di un rapporto di superficie drenante fondiario non inferiore al 60% comprensiva delle sistemazioni a verde;** **piantumazione di essenza ad alto fusto nel numero di una pianta ogni tre posti auto.**
	<u>Parcheggi privati non pertinenziali</u>: **1) Parametri dimensionali: 35mq su mq. 100 di SU** **2) Caratteristiche costruttive:** **la realizzazione di parcheggi coperti è consentita limitatamente al piano terra degli edifici.** **La realizzazione de parcheggi raso è consentita nel rispetto delle seguenti prescrizioni:** **realizzazione di una superficie a verde non inferiore al 10% del lotto di interventi;** **realizzazione di un rapporto di superficie drenante fondiario non inferiore al 60% comprensiva delle sistemazioni a verde;** **piantumazione di essenza ad alto fusto nel numero di una pianta ogni tre posti auto.**
13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	**Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444** **1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a 60% in misura superiore al valori minimi obbligatori di legge** **2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a 30 % in misura superiore al valori minimi obbligatori di legge**
14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)	**Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione: m.10 tra pareti finestrate e pareti di edifici fronti stanti,** **Mediante la redazione di uno schema di assetto, relativo a gruppi di edifici (<u>allegato alle presenti norme</u>), avente valore plani volumetrico vincolante, è**

	ammesso stabilire distanze inferiori a 10 metri tra pareti frontistanti misurate in modo ortogonale:
15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	**Per le strade urbane non sono individuati limiti di distanza.** **Fuori dai centri urbani le distanze delle costruzioni dalle strade sono definite in funzione della classificazione delle strade come indicate dal Decreto Legislativo n°285 del 30.04.1992 relativo al "Nuovo codice della strada" al suo Regolamento di attuazione ed alle sue successive modifiche ed integrazioni.**
16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	**(Indicare se si vuole applicare l'opzione indicata nel comma 2 dell'art. 71 della l.r. 16/2008 e s.m.): NO**
17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.	**Indicare le norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per determinate tipologie di intervento, alla sistemazione degli spazi aperti, alla costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:** **<u>nuova costruzione:</u>** **Tipologia ammessa : edificio mono-bi o tri familiare con esclusione della aggregazione anche parziale tra più unità tipologiche** **Non è consentito la realizzazione nelle falde di copertura di abbaini** **Parcheggi** **Nella realizzazione di parcheggi a raso la pavimentazione dovrà essere realizzata con materiale drenante (ghiaia, terra battuta, elementi autobloccanti di tipo drenante ecc.) che garantisca un coefficiente di permeabilità almeno del 60%** **Superficie permeabile** **Nelle sistemazioni esterne per gli interventi di nuova edificazione e per gli interventi su aree di pertinenza di edifici esistenti dovrà essere garantito un coefficiente di permeabilità fondiario non inferiore al 40% .** **Opere di drenaggio e captazione delle acque piovane** **In tutte le opere di sistemazione esterna e nella realizzazione di manufatti dovrà essere garantita la corretta esecuzione e dimensionamento delle opere di drenaggio e captazione delle acque meteoriche, nonché il sistema di deflusso e recapito finale.** **Recinzioni** **Le recinzioni di pertinenza delle abitazioni potranno essere realizzate con altezza complessiva non superiore a m.1,80 e con basamento in muratura di altezza massima di m. 1,00.** **Sistemazioni aree di pertinenza** **nella sistemazione dei giardini ed aree di pertinenza degli edifici esistenti e di nuova costruzione è ammessa la realizzazione di:** **- gazebo aperti con superficie non superiore a mq. 20** **- forni** **- tettoie per legnaie con superficie coperta non superiore a mq. 6 ed altezza massima di m.2,40** **- pergolati con superficie non superiore a mq. 25 per ogni unità immobiliare** **- vasche d'acqua e piscine sia ad uso privato che condominiale.**
18 – Disciplina geologica e microzonazione sismica	**Norme geologiche di attuazione.** **Classe 3 - Suscettività d'uso condizionata** **Zona C (MPPS) liquefazione potenziale**
19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	**Corridoi ecologici per specie di ambienti acquatici**

20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	**NO**
21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	**Tipo di Intervento:** **1) Titolo abilitativo diretto: SI** **2) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 22): NO**
22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	
23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma	
24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS	
25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro dell'Ambito:** **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):** **5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata:** **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture:** **7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:**
26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)	

COMUNE DI ZIGNAGO
PROVINCIA DELLA SPEZIA



SCHEDE NORMATIVE
AI SENSI DELLA L.R. 36/97

CE TSI 1 - IMARA SUPERIORE

Redattori del Piano :
Dott. Ing. Marco Traversone
Aspetti geologici Dott. Geologo Denjs Tassisto

Collaboratore
Dott. Arch. Arianna Mazzi

RUP Dott. Arch. Adonai Apollaro

SCHEDA NORMATIVA PER GLI AMBITI DI CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO DEL P.U.C.	**06**

1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico

Sigla Ambito:	**Localizzazione territoriale dell'Ambito:IMARA SUPERIORE**	**Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:**
CE– TSI 1	**Superficie territoriale dell'Ambito: 15.059 mq** **Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):** **Ambito n. 1 AMBITI DI CONSERVAZIONE DI TESSUTI STORICI ISOLATI**	**Zona A**

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:

- Vincolo idrogeologico: 100%
- Vincoli imposti dai Piani di Bacino Pg3

3
Ambito territoriale P.T.C.P. N: 99A
Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: CONSOLIDAMENTO
Regime normativo P.T.C.P Assetto Insediativo del Livello locale. NI.CO

4 - regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali regionali/provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito: NO

5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)**	**Funzioni principali previste**	**Funzioni complementari previste (max.% _____ rispetto alle funzioni principali dell'intervento)**	**Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.**	
				Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	**Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente**
	a) residenza	**SI**			
	b) turistico-ricettiva	**SI**			
	c) produttiva e direzionale	**NO**			**con esclusioni delle attività industriali e delle attività artigianali rumorose o**

					inquinanti
	d) commerciale	**SI**			**con esclusione delle grandi strutture di vendita**
	e) rurale	**NO**			
	f) autorimesse	**NO**			
	g) servizi	**SI**			
	Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: **per le u.i. aventi destinazione d'uso diversa da quella ammessa dal PUC gli interventi edilizi sono limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria come previsto dall' art. 3, comma 1, lett.a) e b) del D.P.R. 380/2001 e s.m**				
6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare **Localizzazione sulla** **Tav. 2.4 di Struttura del PUC**	**Disciplina degli edifici <u>urbani</u> di pregio:** **La classificazione degli edifici è finalizzata alla determinazione delle modalità di intervento specifiche in funzione della presenza o meno di valori architettonico, storico o documentario da preservare.** **1) edifici classificati A1** **Edifici di valore storico ed architettonico di carattere monumentale** **Su questi edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché quelli eventualmente prescritti dalla competente Soprintendenza.** **2) edifici classificati A2** **Edifici di valore storico, architettonico e/o documentario** **Su tali edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.** **3) edifici classificati B1** **Edifici di impianto storico compatibili** **Modalità di intervento** **Prescrizioni generali** **Gli interventi sugli edifici dovranno attenersi alle prescrizioni indicate nel seguito.** ***a) Caratteri strutturali degli edifici*** **In tutti gli interventi consentiti sugli edifici esistenti dovrà essere adottato il criterio di limitazione del grado di trasformabilità dell'organismo edilizio, valutato in sede di proposta di intervento, finalizzato a preservare le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento; in linea generale sono considerate tali la presenza di elementi architettonici di interesse testimoniale.** ***b) Criteri di composizione delle facciate*** **Tutti gli interventi consentiti dovranno preservare e mantenere i caratteri storico tipologici e gli elementi di valore storico architettonico esistenti.** **In generale gli interventi sulle facciate degli edifici dovranno:** **- essere attuati mediante una lettura critica dell'organizzazione della facciata, finalizzata a preservarne l'immagine tipologica storica, evitando in tal senso la realizzazione di tamponamenti e di nuove aperture considerati anomali;** **- preservare gli elementi architettonici presenti riconosciuti di valenza storica e/o documentaria.** **In caso di presenza di elementi incongrui rispetto alla lettura tipologica originaria dell'edificio, è consentito l'intervento di ricomposizione**				

	delle facciate, finalizzato alla definizione di una immagine architettonica e tipologica coerente con il contesto storico
	c) Coperture
	Sono considerate conformi le tipologie di copertura a capanna e a padiglione, mentre sono considerate incongrue le coperture piane.
	
	Gli interventi sulle coperture dovranno essere eseguiti con le seguenti modalità:
	- **è consentito l'intervento di modifica della copertura in caso di adeguamento alla tipologia conforme, e di adeguamento per regolarità compositiva.**
	- **è consentito l'incremento dell'altezza di gronda per l'inserimento di cordoli strutturali antisismici che potranno avere altezza non superiore a metà dello spessore della muratura.**
	- **le gronde dovranno essere realizzate <u>con lastre di arenaria con o senza passafuori travicelli in legno, con un aggetto rispetto alla muratura non superiore a cm. 30, oltre il canale di gronda</u>.**
	- **non è consentito l'inserimento nelle falde di copertura di terrazze a pozzo o abbaini.**
	- **è consentita la realizzazione di terrazze piane purché giustificate nella composizione architettonica e tipologica dell'edificio e purché l'intervento risulti compatibile con gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile.**
	- **qualunque intervento di manutenzione o rimaneggiamento del manto di copertura deve, per quanto possibile favorire la conservazione delle caratteristiche originarie del manto esistente quando questi risulti compatibile con la tradizione storica locale.**
	- **Per i manti di copertura dovranno essere esclusivamente utilizzati elementi in lastre di arenaria (ciappe) o laterizio, quali tegole marsigliesi e/o coppi, di tonalità omogenea, mentre non saranno consentiti elementi fiammati o composizioni di diverse tonalità, riferibili a modelli tipologici non locali.**
	- **i manti di copertura tradizionali in ardesia e in lastre di arenaria (ciappe) andranno per quanto possibile mantenuti; qualora tale soluzione non risulti praticabile e consentita la loro sostituzione con tegole marsigliesi e/o coppi.**
	- **è vietata la posa di tegole che, pur costituite con materiali tradizionali, non rispondano alla tradizione storica locale, come: tegole portoghesi, tegole olandesi ecc.**
	- **è vietata la posa in opera di tegole utilizzando materiali diversi da quelli indicati, come cemento, lamiera, impasti bituminosi, ecc.**
	- **i canali di gronda e i pluviali dovranno essere realizzati in rame o lamiera zincata con finitura rame ossidato, è vietato l'uso di grondaie e pluviali a vista in materiali come pvc, acciaio inossidabile, fibrocemento, alluminio;**
	- **Al fine di garantire il rapporto aero illuminante dei locali sottotetto abitabili è consentita la realizzazione di finestre complanari alla falda, purché siano realizzate sulle falde non visibili dalle direttrici di percezione paesistica.**
	
	d) Materiali di facciata
	Ai fini della conservazione e del miglioramento dell'immagine complessiva dell'insediamento, dovranno essere utilizzati i seguenti materiali:
	- **gli intonaci di facciata degli edifici dovranno essere realizzati con malta con finitura al civile preferibilmente con intonaco di calce naturale, senza fasce di lista.**
	- **nel caso di intonaci di particolare valore storico testimoniale, ovvero di intonaci originari in malta di calce aerea o idraulica naturale, i quali versino in stato di grave degrado e che pertanto non sia possibile mantenere si potrà procedere al rifacimento parziale o totale secondo le tecniche analoghe a quella originaria;**
	- **le superfici murarie in pietra a faccia vista e i rivestimenti in materiale lapideo dovranno essere mantenuti e conservati nei caratteri e nelle finiture originari con particolare riguardo al tipo di fughe, di giunti di allettamento e al trattamento delle superfici. La stilatura dei giunti dovrà essere realizzata la con malta di calce naturale.**
	- **le tinteggiature dovranno essere eseguite utilizzando tecniche tradizionali quali:**
	  - **la tinteggiatura stesa su intonaco fresco o semifresco data molto densa e con pennello largo così da consentire un effetto di trasparenza;**
	  - **la tinteggiatura alla calce stesa su intonaco asciutto con pennello largo**

- la tinteggiatura a base di silicati purché stesa a velatura e non coprente
- intonachino di finitura di calce colorato nella massa

- E' vietato l'uso di:
  - pitture lavabili, anche se traspiranti;
  - tecniche che utilizzino materiali a consistenza plastica da stendere a spatola come, ad esempio, sovraintonaci plastici o graffiati;
  - di vernici al quarzo o a base di resine epossidiche, poliuretaniche, o acriliche ed in generale qualsiasi pittura pellicolante.
- Le materie coloranti per le integrazioni pittoriche o per le nuove tinteggiature dovranno essere terre minerali naturali o ossidi naturali, a condizione che siano stabili nel tempo e riconducibili alla gamma cromatica tradizionale dell'architettura locale.
- Le originarie decorazioni presenti sui prospetti degli edifici oggetto di intervento manutentivo che preveda anche il solo rifacimento della tinteggiatura, dovranno essere mantenute e realizzate rispettando tecniche e materiali originari. L'inserimento di nuovi elementi decorativi e la modifica di quelli esistenti dovrà essere assentita con parere della C.L.P.
- Non è consentita la rifinitura delle bucature con elementi in pietra degli stipiti e dell'architrave.

e) Balconi

Non è consentita la realizzazione di balconi di qualsivoglia tipologia.

f) Normativa igienico sanitaria

E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie ai sensi dell'art.11 della LR 16/2008 e s.m.i..

Interventi consentiti

In questi edifici fermo restando il rispetto delle criteri generali di interevento e con le limitazioni nel seguito specificate, sono ammessi i seguenti interventi:

1) manutenzione ordinaria;
2) manutenzione straordinaria;
3) edilizia restauro e risanamento conservativo;
3) interventi di ristrutturazione.
4)nuova costruzione

I suddetti interventi possono essere attuati con le seguenti limitazioni:

Indice di permeabilità : min 50%

Mutamento della destinazione d'uso con o senza opere:
è ammesso il cambio della destinazione d'uso compatibile con le destinazioni d'uso d'ambito
non è ammesso il cambio della destinazione d'uso verso la residenza dei locali al piano terra degli edifici con affaccio diretto sulla pubblica via.

Frazionamento/ accorpamento:
SI - gli interventi di frazionamento in due o più unità immobiliari sono ammessi purché non comportino la creazione di singoli alloggi aventi superficie utile inferiore a 50 mq e non comportino sostanziali modifiche delle caratteristiche testimoniali dell'edificio;

Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):
Con mantenimento della sagoma originaria.: SI

	demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico: NO **la demolizione con fedele ricostruzione dell'edificio o parte di esso è ammessa esclusivamente in presenza di evidenti e comprovate carenze strutturali (lesioni gravi nelle strutture portanti che interessano per loro estensione e diffusione la totalità dell'edificio), di entità tale da escludere l'esistenza di qualsiasi tipologia di consolidamento mediante tecniche e tecnologie atte alla conservazione delle strutture originarie, a prescindere dalla onerosità dell'intervento.** **modifiche esterne :** **ammesse limitatamente al rispetto delle prescrizioni generali;** **interventi di ricomposizione volumetrica e riallineamento dei volumi delle superfetazioni chiaramente eterogenee per materiali, struttura o forma rispetto ai caratteri architettonici dell'edificio principale, anche attraverso il recupero della SU e la trasformazione d'uso delle superfici accessorie purché finalizzati alla costituzione di un organismo architettonico unitario.** **Nuova costruzione** **Ampliamento volumetrico:** **- unità residenziali: non superiore a mq. 6 di SU della singola unità residenziale per i soli edifici con SU non superiore a mq. 60 e a condizione che le consistenze aggiuntive siano finalizzate alla costituzione di un organismo architettonico unitario.** **- attività commerciali e produttive : incremento complessivo non superi i mq. 12,00 di superficie SU necessario per l'adeguamento alle vigenti disposizioni igienico sanitarie a condizione che le consistenze aggiuntive siano finalizzate alla costituzione di un organismo architettonico unitario.** **Incremento di SU** **E' ammessa la realizzazione di soppalchi, anche comportanti incremento di SU in misura non superiore a mq. 25, nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti ed a condizione che l'inserimento rispetti i caratteri tipologici e strutturali dell'edificio.** **Disciplina del recupero dei sottotetti** **caratteristiche tipologiche, formali e strutturali delle coperture ammesse:** **Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda:** **la modifica dell'altezza di gronda potrà essere attuata solo mediante modesti rialzamenti sui fronti secondari eventualmente necessari a rendere omogenea la copertura nella forma geometrica e nella pendenza.** **L'altezza della quota del colmo potrà essere modificata per adeguare o realizzare la pendenza di falda, comunque conn inclinazione non superiore al 35% .** **Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 20 % (max. 20%)** **Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda:** **finestre complanari alla falda, purché siano realizzate sulle falde non visibili dalle direttrici di percezione paesistica.** **Dimensione degli abbaini: Non è consentita la realizzazione di abbaini** **Tipologia costruttiva dei terrazzi: Non è consentita la realizzazione di terrazze a pozzo o a tasca.** **Eventuali requisiti di prestazione energetica: NO** **Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di: intervento non è ammesso**

	- Incrementi volumetrico per risparmio energetico : non ammesso
7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)	**Prescrizioni generali:** **In caso di intervento di nuova edificazione la SU di manufatti eventualmente preesistenti rientra nel computo della If previsto**
	Interventi consentiti
	<u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità min. 40
	<u>Manutenzione ordinaria SI</u>
	disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.):
	<u>Manutenzione straordinaria</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.:** **2) Con frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI**
	<u>Restauro e risanamento conservativo</u> (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza cambio d'uso:** **2) Con cambio d'uso compatibile: SI**
	<u>Ristrutturazione edilizia</u> (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) **1) Modifiche esterne: SI** **2) Cambio d'uso con opere edilizie: SI** **3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:** **- Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** **- Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI** **4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):** **- Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** **- Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI**
	<u>NUOVA COSTRUZIONE</u> (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) **1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione max. 20%** **- Ampliamento planimetrico: SI** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI l'altezza massima non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti** **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: SI con altezza massima non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti** **<u>Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) stabiliti dal PUC in misura superiore al 20%</u> nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia**

	dell'Ambito del PUC: - **Densità fondiaria massima: -mq/mq** **2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici residenziali</u> max. - %, di cui: - proprio - - da credito edilizio-** - **Ampliamento planimetrico:** - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: -** **3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>pertinenze di edifici residenziali</u> max. - %, di cui: - proprio - %; - da credito edilizio: - %** - **Ampliamento planimetrico:** - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** **4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici non residenziali</u>: max. - %, di cui: - proprio - %; - da credito edilizio: - %** - **Ampliamento planimetrico:** - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** **Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) relativi agli interventi di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:** - **Densità fondiaria massima: - mq/mq** **5) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici residenziali suscettibili di demolizione</u>:** - **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** - **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max- % di cui:** **- proprio - %; - da credito edilizio- %;** - **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:** **a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento max- % di cui:** **- proprio - %; - da credito edilizio - %;** **b) trasferimento di volumetria da altro Ambito urbanistico con incremento max- % di cui:** **- proprio - %; - da credito edilizio - %** **(Nota: Per la ricostruzione di volumetria proveniente da altri Ambiti urbanistici indicare gli <u>Ambiti di provenienza</u> e, se ritenuto necessario, la correlativa percentuale di incremento volumetrico ammessa nell'Ambito in funzione della provenienza del credito edilizio)** **6) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici non residenziali suscettibili di demolizione</u>:** - **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** - **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max- % di cui:** **- proprio - %; -da credito edilizio- %;** - **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:**

	a) trasferimento di volumetria demolita dallo stesso Ambito urbanistico con incremento max- % di cui: **- proprio - %; - da credito edilizio _____ -%;** **b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max- % di cui:** **- proprio - %:; - da credito edilizio - %;** **(Nota: per la ricostruzione di volumetria proveniente da altri Ambiti urbanistici indicare gli <u>Ambiti di provenienza</u> e, se ritenuto necessario, la correlativa percentuale di incremento volumetrico ammessa nell'Ambito in funzione della provenienza del credito edilizio)** **7) Costruzione di nuovi edifici.** **La costruzione di nuovi edifici è ammessa nei casi espressamente previsti nella tavola di Piano, (Tav 1°, 1b 1c – Tav 2 album delle frazioni) all'interno delle aree indicate con la sigla Ne secondo le seguenti modalità e parametri e nel rispetto delle prescrizioni generali:** **- Indice di edificabilità fondiario 0,15 mq/mq (n. 4 e 14 RET)** **- Indice di copertura IC max 18 % (n. 11 RET)** **- Indice di permeabilità fondiario IPF min 40 % (n. 10 RET)** **- Numero di piani max. 2 (n. 25 RET)** **- Altezza dell'edificio max 8,10 m (n. 28 RET)** **8) Ristrutturazione urbanistica (indicare i parametri urbanistici come per la voce 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali): NO**
8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	**Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:** **- Edifici: -** **- Coperture: a falda a capanna o padiglione**
	Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: 4 mq/abitante (1 ab.= 25 mq)
	Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: m.1,00
	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 20 % (max. 20%)
	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: **finestre complanari alla falda**
	Dimensione degli abbaini: **non è ammessa la realizzazione di abbaini**
	Tipologia costruttiva dei terrazzi: **terrazze di copertura a tetto piano - non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzo**
	Eventuali requisiti di prestazione energetica: NO
	Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di: **- Intervento ammesso: SI** **- Intervento non ammesso:**
9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria	**Superficie accessoria realizzabile nel limite massimo del 60% della SU in funzione delle Prescrizioni generali dell'Ambito.**

<table>
<tr><td>(Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)</td><td></td></tr>
<tr><td>10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall’edificio principale ai sensi dell’art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td>Volume chiuso max. 45 mc (non superiore al 20% del volume dell’edificio principale e comunque non eccedente 45 mc)
Parametri edilizi:
- Altezza max. 3,00 m;
- Superficie coperta max. 20 mq;
- Distanza max. dall’edificio principale 15 m;
- Caratteristiche costruttive:
paramenti esterni: finitura ad intonaco civile tinteggiato o rivestimento in legno
copertura: a falde inclinate
manto di copertura : in tegole di laterizio tipo marsigliesi,o pannelli in rame o lastre con finitura tipo rame – non sono ammessi manti di copertura con pannelli in plastica.</td></tr>
<tr><td>11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)</td><td>(
<table>
<tr><th>Tipo di impianto</th><th>Dimensioni max. (mq o mc)</th><th>Indice di copertura max. (% superficie insediamento)</th><th>Altezza massima (oltre l’altezza degli edifici)</th><th>Caratteristiche costruttive per la mitigazione visiva (coloriture, rivestimenti, ecc.)</th></tr>
<tr><td>Centrale termica/ cogenerazione/elettrica</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Impianto di depurazione</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Camini e filtri</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Tralicci e condutture aeree</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Serbatoi e silos</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Altri impianti</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>12 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td><u>Parcheggi privati pertinenziali</u> per interventi <u>sugli edifici esistenti</u> (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.):
Per gli interventi che comportino:
1) Aumento della superficie utile dell’edificio o delle singole unità immobiliari:
- residenza : 35 mq ogni 100 mq di SU
- altre destinazioni d’uso : secondo quanto definito all’art. 22 delle NTA :
2) Mutamento di destinazione d’uso degli immobili:
in caso di cambio della destinazione che comporta il passaggio ad una diversa categoria funzionale come indicate dall’ art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. che comporti aumento del carico urbanistico secondo i seguenti parametri:
- residenza 35 mq ogni 100 mq di SU
- altre destinazioni d’uso secondo quanto definito all’art. 22 delle NTA :
Sostituzione edilizia dell’immobile originario: -
Caratteristiche costruttive:
la realizzazione di parcheggi coperti è consentita limitatamente al piano terra degli edifici.
La realizzazione dei parcheggi a raso è consentita nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
realizzazione di una superficie a verde non inferiore al 10% del lotto di interventi;
realizzazione di un rapporto di superficie drenante fondiario non inferiore al 60% comprensiva delle sistemazioni a verde;</td></tr>
</table>

	piantumazione di essenza ad alto fusto nel numero di una pianta ogni tre posti auto.
	<u>Parcheggi privati pertinenziali</u> negli interventi di nuova costruzione <u>residenziale</u>: **1) 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile)** **2) Caratteristiche costruttive:** **La realizzazione de parcheggi raso è consentita nel rispetto delle seguenti prescrizioni:** **realizzazione di una superficie a verde non inferiore al 10% del lotto di interventi;** **realizzazione di un rapporto di superficie drenante fondiario non inferiore al 60% comprensiva delle sistemazioni a verde;** **piantumazione di essenza ad alto fusto nel numero di una pianta ogni tre posti auto.**
	<u>Parcheggi privati non pertinenziali</u>: **1) Parametri dimensionali: 35mq su mq. 100 di SU** **2) Caratteristiche costruttive:** **la realizzazione di parcheggi coperti è consentita limitatamente al piano terra degli edifici.** **La realizzazione de parcheggi raso è consentita nel rispetto delle seguenti prescrizioni:** **realizzazione di una superficie a verde non inferiore al 10% del lotto di interventi;** **realizzazione di un rapporto di superficie drenante fondiario non inferiore al 60% comprensiva delle sistemazioni a verde;** **piantumazione di essenza ad alto fusto nel numero di una pianta ogni tre posti auto.**
13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	**Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444** **1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a 60% in misura superiore al valori minimi obbligatori di legge** **2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a 30 % in misura superiore al valori minimi obbligatori di legge**
14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)	**Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione: m.10 tra pareti finestrate e pareti di edifici fronti stanti,** **Mediante la redazione di uno schema di assetto, relativo a gruppi di edifici (<u>allegato alle presenti norme</u>), avente valore plani volumetrico vincolante, è ammesso stabilire distanze inferiori a 10 metri tra pareti frontistanti misurate in modo ortogonale:**
15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	**Per le strade urbane non sono individuati limiti di distanza.** **Fuori dai centri urbani le distanze delle costruzioni dalle strade sono definite in funzione della classificazione delle strade come indicate dal Decreto Legislativo n°285 del 30.04.1992 relativo al "Nuovo codice della strada" al suo Regolamento di attuazione ed alle sue successive modifiche ed integrazioni.**
16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	**(Indicare se si vuole applicare l'opzione indicata nel comma 2 dell'art. 71 della l.r. 16/2008 e s.m.): NO**
17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.	**Indicare le norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per determinate tipologie di intervento, alla sistemazione degli spazi aperti, alla costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:** **Parcheggi** **Nella realizzazione di parcheggi a raso la pavimentazione dovrà essere realizzata con materiale drenante (ghiaia, terra battuta, elementi**

	autobloccanti di tipo drenante ecc.) che garantisca un coefficiente di permeabilità almeno del 60% **Superficie permeabile** **Nelle sistemazioni esterne per gli interventi di nuova edificazione e per gli interventi su aree di pertinenza di edifici esistenti dovrà essere garantito un coefficiente di permeabilità fondiario non inferiore al 40% .** **Opere di drenaggio e captazione delle acque piovane** **In tutte le opere di sistemazione esterna e nella realizzazione di manufatti dovrà essere garantita la corretta esecuzione e dimensionamento delle opere di drenaggio e captazione delle acque meteoriche, nonché il sistema di deflusso e recapito finale.** **Recinzioni** **Le recinzioni di pertinenza delle abitazioni potranno essere realizzate con altezza complessiva non superiore a m.1,80 e con basamento in muratura di altezza massima di m. 1,00.** **Sistemazioni aree di pertinenza** **nella sistemazione dei giardini ed aree di pertinenza degli edifici esistenti e di nuova costruzione è ammessa la realizzazione di:** **- gazebo aperti con superficie non superiore a mq. 20** **- forni** **- tettoie per legnaie con superficie coperta non superiore a mq. 6 ed altezza massima di m.2,40** **- pergolati con superficie non superiore a mq. 25 per ogni unità immobiliare** **- vasche d'acqua e piscine sia ad uso privato che condominiale.**
18 – Disciplina geologica e microzonazione sismica	**Norme geologiche di attuazione.** **Classe 4 - Suscettività d'uso parzialmente limitata** **Zona C (MPPS)**
19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	**Corridoi ecologici per specie di ambienti acquatici**
20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	**NO**
21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	**Tipo di Intervento:** **1) Titolo abilitativo diretto: SI** **2) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 22): NO**
22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	

23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma	
24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS	
25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro dell'Ambito:** **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):** **5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata:** **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture:** **7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:**
26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)	

COMUNE DI ZIGNAGO
PROVINCIA DELLA SPEZIA



SCHEDE NORMATIVE
AI SENSI DELLA L.R. 36/97

CE TSI 2 - IMARA INFERIORE

Redattori del Piano :
Dott. Ing. Marco Traversone
Aspetti geologici Dott. Geologo Denjs Tassisto

Collaboratore
Dott. Arch. Arianna Mazzi

RUP Dott. Arch. Adonai Apollaro

SCHEDA NORMATIVA PER GLI AMBITI DI CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO DEL P.U.C.	**07**

1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico

Sigla Ambito:	**Localizzazione territoriale dell'Ambito:IMARA INFERIORE**	**Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:**
CE– TSI -2	**Superficie territoriale dell'Ambito: 6698 mq** **Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):** **Ambito n. 1 AMBITI DI CONSERVAZIONE DI TESSUTI STORICI ISOLATI**	**Zona A**

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:

- Vincolo idrogeologico: 100%
- Vincoli imposti dai Piani di Bacino Pg3

3
Ambito territoriale P.T.C.P. N: 99A
Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: EMERGENTI
Regime normativo P.T.C.P Assetto Insediativo del Livello locale. MANUFATTI EMERGENTI

4 - regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali regionali/provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito: NO

5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)**	**Funzioni principali previste**	**Funzioni complementari previste (max.% _____ rispetto alle funzioni principali dell'intervento)**	**Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.**	
				Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	**Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente**
	a) residenza	**SI**			
	b) turistico-ricettiva	**SI**			
	c) produttiva e	**NO**			**con esclusioni delle attività**

	direzionale				**industriali e delle attività artigianali rumorose o inquinanti**
	d) commerciale	**NO**			**con esclusione delle grandi strutture di vendita**
	e) rurale	**NO**			
	f) autorimesse	**NO**			
	g) servizi	**SI**			
	Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC:				
6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare **Localizzazione sulla** **Tav. 2.6 di Struttura del PUC**					
7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili **(Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)**	**Prescrizioni generali:** **In caso di intervento di nuova edificazione la SU di manufatti eventualmente preesistenti rientra nel computo della If previsto**				
	Interventi consentiti				
	<u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità min. 40				
	<u>Manutenzione ordinaria SI</u>				
	disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.):				
	<u>Manutenzione straordinaria</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI** **2) Con frazionamento/accorpamento delle u.i.:**				
	<u>Restauro e risanamento conservativo</u> (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza cambio d'uso:** **2) Con cambio d'uso compatibile: SI**				

	<u>Ristrutturazione edilizia</u> (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) **1) Modifiche esterne: NO** **2) Cambio d'uso con opere edilizie: NO** **3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:** **- Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** **- Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: NO** **4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):** **- Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** **- Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: NO**
	<u>NUOVA COSTRUZIONE</u> (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) **1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione max. --%** **- Ampliamento planimetrico: NO** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico: NO** **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: NO** **<u>Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) stabiliti dal PUC in misura superiore al 20%</u> nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:** **- Densità fondiaria massima: -mq/mq** **2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici residenziali</u> max. - %, di cui: - proprio - - da credito edilizio-** **- Ampliamento planimetrico:** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico:** **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: -** **3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>pertinenze di edifici residenziali</u> max. - %, di cui: - proprio - %; - da credito edilizio: - %** **- Ampliamento planimetrico:** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico:** **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** **4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici non residenziali</u>: max. - %, di cui: - proprio - %; - da credito edilizio: - %** **- Ampliamento planimetrico:** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico:** **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** **Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) relativi agli interventi di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25**

	luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC: **- Densità fondiaria massima: - mq/mq** **5) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici residenziali suscettibili di demolizione</u>:** **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max- % di cui:** **- proprio - %; - da credito edilizio- %;** **- Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:** **a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento max- % di cui:** **- proprio - %; - da credito edilizio - %;** **b) trasferimento di volumetria da altro Ambito urbanistico con incremento max- % di cui:** **- proprio - %; - da credito edilizio - %** **(Nota: Per la ricostruzione di volumetria proveniente da altri Ambiti urbanistici indicare gli <u>Ambiti di provenienza</u> e, se ritenuto necessario, la correlativa percentuale di incremento volumetrico ammessa nell'Ambito in funzione della provenienza del credito edilizio)** **6) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici non residenziali suscettibili di demolizione</u>:** **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max- % di cui:** **- proprio - %; -da credito edilizio- %;** **- Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:** **a) trasferimento di volumetria demolita dallo stesso Ambito urbanistico con incremento max- % di cui:** **- proprio - %; - da credito edilizio _____ -%;** **b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max- % di cui:** **- proprio - %:; - da credito edilizio - %;** **(Nota: per la ricostruzione di volumetria proveniente da altri Ambiti urbanistici indicare gli <u>Ambiti di provenienza</u> e, se ritenuto necessario, la correlativa percentuale di incremento volumetrico ammessa nell'Ambito in funzione della provenienza del credito edilizio)** **7) Costruzione di nuovi edifici.** **La costruzione di nuovi edifici è ammessa nei casi espressamente previsti nella tavola di Piano, (Tav 1°, 1b 1c – Tav 2 album delle frazioni) all'interno delle aree indicate con la sigla Ne secondo le seguenti modalità e parametri e nel rispetto delle prescrizioni generali:** **- Indice di edificabilità fondiario -- mq/mq (n. 4 e 14 RET)** **- Indice di copertura IC max - % (n. 11 RET)** **- Indice di permeabilità fondiario IPF min - % (n. 10 RET)** **- Numero di piani max. - (n. 25 RET)** **- Altezza dell'edificio max - m (n. 28 RET)** **8) Ristrutturazione urbanistica (indicare i parametri urbanistici come per la voce 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali): NO**
8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2	**INTERVENTO NON AMMESSO**

<table>
<tr><td>l.r. 24/2001 e s.m.)</td><td>Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:
- Edifici: -
- Coperture: a falda a capanna o padiglione</td></tr>
<tr><td></td><td>Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: - mq/abitante (1 ab.= 25 mq)</td></tr>
<tr><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td>Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: m.1,00</td></tr>
<tr><td></td><td>Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell’altezza di colmo e della linea di gronda: 20 % (max. 20%)</td></tr>
<tr><td></td><td>Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda:</td></tr>
<tr><td></td><td>Dimensione degli abbaini:</td></tr>
<tr><td></td><td>Tipologia costruttiva dei terrazzi:</td></tr>
<tr><td></td><td>Eventuali requisiti di prestazione energetica: NO</td></tr>
<tr><td></td><td>Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di:
- Intervento ammesso:
- Intervento non ammesso:</td></tr>
<tr><td>9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria
(Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)</td><td>Superficie accessoria realizzabile nel limite massimo del 60% della SU in funzione delle Prescrizioni generali dell’Ambito.</td></tr>
<tr><td>10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall’edificio principale ai sensi dell’art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td>Volume chiuso max. - mc (non superiore al 20% del volume dell’edificio principale e comunque non eccedente 45 mc)
Parametri edilizi:
- Altezza max. - m;
- Superficie coperta max. -mq;
- Distanza max. dall’edificio principale - m;
- Caratteristiche costruttive:</td></tr>
<tr><td>11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)</td><td>(
<table>
<tr><th>Tipo di impianto</th><th>Dimensioni max. (mq o mc)</th><th>Indice di copertura max. (% superficie insediamento)</th><th>Altezza massima (oltre l’altezza degli edifici)</th><th>Caratteristiche costruttive per la mitigazione visiva (coloriture, rivestimenti, ecc.)</th></tr>
<tr><td>Centrale termica/ cogenerazione/elettrica</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Impianto di depurazione</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Camini e filtri</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Tralicci e condutture</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table></td></tr>
</table>

<table>
<tr><td></td><td>
<table>
<tr><td>aeree</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>Serbatoi e silos</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Altri impianti</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td rowspan="3">12 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td><u>Parcheggi privati pertinenziali</u> per interventi <u>sugli edifici esistenti</u> (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.):
Per gli interventi che comportino:
1) Aumento della superficie utile dell’edificio o delle singole unità immobiliari:
- residenza : 35 mq ogni 100 mq di SU
- altre destinazioni d’uso : secondo quanto definito all’art. 22 delle NTA :
2) Mutamento di destinazione d’uso degli immobili:
in caso di cambio della destinazione che comporta il passaggio ad una diversa categoria funzionale come indicate dall’ art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. che comporti aumento del carico urbanistico secondo i seguenti parametri:
- residenza 35 mq ogni 100 mq di SU
- altre destinazioni d’uso secondo quanto definito all’art. 22 delle NTA :
Sostituzione edilizia dell’immobile originario: -
Caratteristiche costruttive:
la realizzazione di parcheggi coperti è consentita limitatamente al piano terra degli edifici.
La realizzazione dei parcheggi a raso è consentita nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
realizzazione di una superficie a verde non inferiore al 10% del lotto di interventi;
realizzazione di un rapporto di superficie drenante fondiario non inferiore al 60% comprensiva delle sistemazioni a verde;
piantumazione di essenza ad alto fusto nel numero di una pianta ogni tre posti auto.</td></tr>
<tr><td><u>Parcheggi privati pertinenziali</u> negli interventi di nuova costruzione <u>residenziale</u>:
1) 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile)
2) Caratteristiche costruttive:
La realizzazione de parcheggi raso è consentita nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
realizzazione di una superficie a verde non inferiore al 10% del lotto di interventi;
realizzazione di un rapporto di superficie drenante fondiario non inferiore al 60% comprensiva delle sistemazioni a verde;
piantumazione di essenza ad alto fusto nel numero di una pianta ogni tre posti auto.</td></tr>
<tr><td><u>Parcheggi privati non pertinenziali</u>:
1) Parametri dimensionali: 35mq su mq. 100 di SU
2) Caratteristiche costruttive:</td></tr>
<tr><td>13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td>Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444
1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a - in misura superiore al valori minimi obbligatori di legge
2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a 30 % in misura superiore al valori minimi obbligatori di legge</td></tr>
<tr><td>14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)</td><td>Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell’ Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione: - tra pareti finestrate e pareti di edifici fronti stanti,
Mediante la redazione di uno schema di assetto, relativo a gruppi di edifici (<u>allegato alle presenti norme</u>), avente valore plani volumetrico vincolante, è ammesso stabilire distanze inferiori a 10 metri tra pareti frontistanti misurate in modo ortogonale:</td></tr>
</table>

15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	**Per le strade urbane non sono individuati limiti di distanza.** **Fuori dai centri urbani le distanze delle costruzioni dalle strade sono definite in funzione della classificazione delle strade come indicate dal Decreto Legislativo n°285 del 30.04.1992 relativo al "Nuovo codice della strada" al suo Regolamento di attuazione ed alle sue successive modifiche ed integrazioni.**
16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	**(Indicare se si vuole applicare l'opzione indicata nel comma 2 dell'art. 71 della l.r. 16/2008 e s.m.): NO**
17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.	**Tutti gli intervento sono finalizzatii al mantenimento delle caratteristiche architettoniche, strutturali degli edifici esistenti ,**
18 – Disciplina geologica e microzonazione sismica	**Norme geologiche di attuazione.** **Classe 4 - Suscettività d'uso parzialmente limitata** **Zona C (MPPS)**
19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	**Corridoi ecologici per specie di ambienti acquatici**
20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	**NO**
21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	**Tipo di Intervento:** **1) Titolo abilitativo diretto: SI** **2) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 22): NO**
22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	
23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma	
24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie	

eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS	
25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro dell'Ambito:** **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):** **5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata:** **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture:** **7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:**
26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)	

COMUNE DI ZIGNAGO
PROVINCIA DELLA SPEZIA



SCHEDE NORMATIVE
AI SENSI DELLA L.R. 36/97

CE TSU 2 – PIEVE

Redattori del Piano :
Dott. Ing. Marco Traversone
Aspetti geologici Dott. Geologo Denjs Tassisto

Collaboratore
Dott. Arch. Arianna Mazzi

RUP Dott. Arch. Adonai Apollaro

SCHEDA NORMATIVA PER GLI AMBITI DI CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO DEL P.U.C.	**08**

1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico

Sigla Ambito:	**Localizzazione territoriale dell'Ambito:PIEVE** **Superficie territoriale dell'Ambito: 3581 mq** **Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC: 1.05 mq SU/mq St** **Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):** **Ambito n. 1 AMBITI DI CONSERVAZIONE DI TESSUTI STORICI INCLUSI NEI TESSUTI URBANI**	**Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:** **Zona A**
CE– TSU -2		

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:

- Vincolo idrogeologico: 100%
- Vincolo paesaggistico art. 136 - Complesso paesistico monte Dragnone monte Fiorito – DM/85 – SOMMO VEZZOLA

3
Ambito territoriale P.T.C.P. N: 99A
Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: CONSOLIDAMENTO
Regime normativo P.T.C.P Assetto Insediativo del Livello locale.
1) NI.CO (IS MA)

4 - regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali regionali/provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito: NO

5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)**	**Funzioni principali previste**	**Funzioni complementari previste (max.% _____ rispetto alle funzioni principali dell'intervento)**	**Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.**	
				Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	**Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente**
	a) residenza	**SI**			

	b) turistico-ricettiva	**SI**			
	c) produttiva e direzionale	**SI**			**con esclusioni delle attività industriali e delle attività artigianali rumorose o inquinanti**
	d) commerciale	**SI**			**con esclusione delle grandi strutture di vendita**
	e) rurale	**NO**			
	f) autorimesse	**NO**			
	g) servizi	**SI**			
	Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: **per le u.i. aventi destinazione d'uso diversa da quella ammessa dal PUC gli interventi edilizi sono limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria come previsto dall' art. 3, comma 1, lett.a) e b) del D.P.R. 380/2001 e s.m**				
6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare **Localizzazione sulla** **Tav. 2.6 di Struttura del PUC**	**Disciplina degli edifici <u>urbani</u> di pregio:** **La classificazione degli edifici è finalizzata alla determinazione delle modalità di intervento specifiche in funzione della presenza o meno di valori architettonico, storico o documentario da preservare.** **1) edifici classificati A1** **Edifici di valore storico ed architettonico di carattere monumentale** **Su questi edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché quelli eventualmente prescritti dalla competente Soprintendenza.** **2) edifici classificati A2** **Edifici di valore storico, archiettonico e/o documentario** **Su tali edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.** **3) edifici classificati B1** **Edifici di impianto storico compatibili** **Modalità di intervento** **Prescrizioni generali** **Gli interventi sugli edifici dovranno attenersi alle prescrizioni indicate nel seguito.** ***a) Caratteri strutturali degli edifici*** **In tutti gli interventi consentiti sugli edifici esistenti dovrà essere adottato il criterio di limitazione del grado di trasformabilità dell'organismo edilizio, valutato in sede di proposta di intervento, finalizzato a preservare le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento; in linea generale sono considerate tali la presenza di elementi architettonici di interesse testimoniale.** ***b) Criteri di composizione delle facciate*** **Tutti gli interventi consentiti dovranno preservare e mantenere i caratteri storico tipologici e gli elementi di valore storico architettonico**				

esistenti.

In generale gli interventi sulle facciate degli edifici dovranno:

- **essere attuati mediante una lettura critica dell'organizzazione della facciata, finalizzata a preservarne l'immagine tipologica storica, evitando in tal senso la realizzazione di tamponamenti e di nuove aperture considerati anomali;**
- **preservare gli elementi architettonici presenti riconosciuti di valenza storica e/o documentaria.**

In caso di presenza di elementi incongrui rispetto alla lettura tipologica originaria dell'edificio, è consentito l'intervento di ricomposizione delle facciate, finalizzato alla definizione di una immagine architettonica e tipologica coerente con il contesto storico

c) Coperture

Sono considerate conformi le tipologie di copertura a capanna e a padiglione, mentre sono considerate incongrue le coperture piane.

Gli interventi sulle coperture dovranno essere eseguiti con le seguenti modalità:

- **è consentito l'intervento di modifica della copertura in caso di adeguamento alla tipologia conforme, e di adeguamento per regolarità compositiva.**
- **è consentito l'incremento dell'altezza di gronda per l'inserimento di cordoli strutturali antisismici che potranno avere altezza non superiore a metà dello spessore della muratura.**
- **le gronde dovranno essere realizzate con lastre di arenaria con o senza passafuori travicelli in legno, con un aggetto rispetto alla muratura non superiore a cm. 30, oltre il canale di gronda.**
- **non è consentito l'inserimento nelle falde di copertura di terrazze a pozzo o abbaini.**
- **è consentita la realizzazione di terrazze piane purché giustificate nella composizione architettonica e tipologica dell'edificio e purché l'intervento risulti compatibile con gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile.**
- **qualunque intervento di manutenzione o rimaneggiamento del manto di copertura deve, per quanto possibile favorire la conservazione delle caratteristiche originarie del manto esistente quando questi risulti compatibile con la tradizione storica locale.**
- **Per i manti di copertura dovranno essere esclusivamente utilizzati elementi in lastre di arenaria (ciappe) o laterizio, quali tegole marsigliesi e/o coppi, di tonalità omogenea, mentre non saranno consentiti elementi fiammati o composizioni di diverse tonalità, riferibili a modelli tipologici non locali.**
- **i manti di copertura tradizionali in ardesia e in lastre di arenaria (ciappe) andranno per quanto possibile mantenuti; qualora tale soluzione non risulti praticabile e consentita la loro sostituzione con tegole marsigliesi e/o coppi.**
- **è vietata la posa di tegole che, pur costituite con materiali tradizionali, non rispondano alla tradizione storica locale, come: tegole portoghesi, tegole olandesi ecc.**
- **è vietata la posa in opera di tegole utilizzando materiali diversi da quelli indicati, come cemento, lamiera, impasti bituminosi, ecc.**
- **i canali di gronda e i pluviali dovranno essere realizzati in rame o lamiera zincata con finitura rame ossidato, è vietato l'uso di grondaie e pluviali a vista in materiali come pvc, acciaio inossidabile, fibrocemento, alluminio;**
- **Al fine di garantire il rapporto aero illuminante dei locali sottotetto abitabili è consentita la realizzazione di finestre complanari alla falda, purché siano realizzate sulle falde non visibili dalle direttrici di percezione paesistica.**

d) Materiali di facciata

Ai fini della conservazione e del miglioramento dell'immagine complessiva dell'insediamento, dovranno essere utilizzati i seguenti materiali:

- **gli intonaci di facciata degli edifici dovranno essere realizzati con malta con finitura al civile preferibilmente con intonaco di calce naturale, senza fasce di lista.**
- **nel caso di intonaci di particolare valore storico testimoniale, ovvero di intonaci originari in malta di calce aerea o idraulica naturale, i quali versino in stato di grave degrado e che pertanto non sia possibile mantenere si potrà procedere al rifacimento parziale o totale secondo le tecniche analoghe a quella originaria;**
- **le superfici murarie in pietra a faccia vista e i rivestimenti in materiale lapideo dovranno essere mantenuti e conservati nei caratteri e**

nelle finiture originari con particolare riguardo al tipo di fughe, di giunti di allettamento e al trattamento delle superfici. La stilatura dei giunti dovrà essere realizzata la con malta di calce naturale.

- **le tinteggiature dovranno essere eseguite utilizzando tecniche tradizionali quali:**
  - **la tinteggiatura stesa su intonaco fresco o semifresco data molto densa e con pennello largo così da consentire un effetto di trasparenza;**
  - **la tinteggiatura alla calce stesa su intonaco asciutto con pennello largo**
  - **la tinteggiatura a base di silicati purché stesa a velatura e non coprente**
  - **intonachino di finitura di calce colorato nella massa**
- **E' vietato l'uso di:**
  - **pitture lavabili, anche se traspiranti;**
  - **tecniche che utilizzino materiali a consistenza plastica da stendere a spatola come, ad esempio, sovraintonaci plastici o graffiati;**
  - **di vernici al quarzo o a base di resine epossidiche, poliuretaniche, o acriliche ed in generale qualsiasi pittura pellicolante.**
- **Le materie coloranti per le integrazioni pittoriche o per le nuove tinteggiature dovranno essere terre minerali naturali o ossidi naturali, a condizione che siano stabili nel tempo e riconducibili alla gamma cromatica tradizionale dell'architettura locale.**
- **Le originarie decorazioni presenti sui prospetti degli edifici oggetto di intervento manutentivo che preveda anche il solo rifacimento della tinteggiatura, dovranno essere mantenute e realizzate rispettando tecniche e materiali originari. L'inserimento di nuovi elementi decorativi e la modifica di quelli esistenti dovrà essere assentita con parere della C.L.P.**
- **Non è consentita la rifinitura delle bucature con elementi in pietra degli stipiti e dell'architrave.**

e) Balconi

<u>Non è consentita la realizzazione di balconi di qualsivoglia tipologia</u>.

f) Normativa igienico sanitaria

E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie ai sensi dell'art.11 della LR 16/2008 e s.m.i..

Interventi consentiti

In questi edifici fermo restando il rispetto delle criteri generali di interevento e con le limitazioni nel seguito specificate, sono ammessi i seguenti interventi:

1) manutenzione ordinaria;
2) manutenzione straordinaria;
3) edilizia restauro e risanamento conservativo;
***3) interventi di ristrutturazione*.**
4)nuova costruzione

I suddetti interventi possono essere attuati con le seguenti limitazioni:

Indice di permeabilità : min 50%

Mutamento della destinazione d'uso con o senza opere:
è ammesso il cambio della destinazione d'uso compatibile con le destinazioni d'uso d'ambito
non è ammesso il cambio della destinazione d'uso verso la residenza dei locali al piano terra degli edifici con affaccio diretto sulla pubblica via.

	Frazionamento/ accorpamento: **SI - gli interventi di frazionamento in due o più unità immobiliari sono ammessi purché non comportino la creazione di singoli alloggi aventi superficie utile inferiore a 50 mq e non comportino sostanziali modifiche delle caratteristiche testimoniali dell'edificio;** **Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):** **Con mantenimento della sagoma originaria.: SI** **demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico: NO** **la demolizione con fedele ricostruzione dell'edificio o parte di esso è ammessa esclusivamente in presenza di evidenti e comprovate carenze strutturali (lesioni gravi nelle strutture portanti che interessano per loro estensione e diffusione la totalità dell'edificio), di entità tale da escludere l'esistenza di qualsiasi tipologia di consolidamento mediante tecniche e tecnologie atte alla conservazione delle strutture originarie, a prescindere dalla onerosità dell'intervento.** **modifiche esterne :** **ammesse limitatamente al rispetto delle prescrizioni generali;** **interventi di ricomposizione volumetrica e riallineamento dei volumi delle superfetazioni chiaramente eterogenee per materiali, struttura o forma rispetto ai caratteri architettonici dell'edificio principale, anche attraverso il recupero della SU e la trasformazione d'uso delle superfici accessorie purché finalizzati alla costituzione di un organismo architettonico unitario.** **Nuova costruzione** **Ampliamento volumetrico:** **- unità residenziali: non superiore a mq. 6 di SU della singola unità residenziale per i soli edifici con SU non superiore a mq. 60 e a condizione che le consistenze aggiuntive siano finalizzate alla costituzione di un organismo architettonico unitario.** **- attività commerciali e produttive : incremento complessivo non superi i mq. 12,00 di superficie SU necessario per l'adeguamento alle vigenti disposizioni igienico sanitarie a condizione che le consistenze aggiuntive siano finalizzate alla costituzione di un organismo architettonico unitario.** **Incremento di SU** **E' ammessa la realizzazione di soppalchi, anche comportanti incremento di SU in misura non superiore a mq. 25, nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti ed a condizione che l'inserimento rispetti i caratteri tipologici e strutturali dell'edificio.** **Disciplina del recupero dei sottotetti** **caratteristiche tipologiche, formali e strutturali delle coperture ammesse:** **Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda:** **la modifica dell'altezza di gronda potrà essere attuata solo mediante modesti rialzamenti sui fronti secondari eventualmente necessari a rendere omogenea la copertura nella forma geometrica e nella pendenza.** **L'altezza della quota del colmo potrà essere modificata per adeguare o realizzare la pendenza di falda, comunque conn inclinazione non superiore al 35% .** **Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 20 % (max. 20%)** **Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda:** **finestre complanari alla falda, purché siano realizzate sulle falde non visibili dalle direttrici di percezione paesistica.**

	Dimensione degli abbaini: Non è consentita la realizzazione di abbaini **Tipologia costruttiva dei terrazzi: Non è consentita la realizzazione di terrazze a pozzo o a tasca.** **Eventuali requisiti di prestazione energetica: NO** **Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di: intervento non è ammesso** **- Incrementi volumetrico per risparmio energetico : non ammesso**
7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)	**Prescrizioni generali:** **In caso di intervento di nuova edificazione la SU di manufatti eventualmente preesistenti rientra nel computo della If previsto**
	Interventi consentiti
	<u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità min. 40
	<u>Manutenzione ordinaria SI</u>
	disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.):
	<u>Manutenzione straordinaria</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.:** **2) Con frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI**
	<u>Restauro e risanamento conservativo</u> (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza cambio d'uso:** **2) Con cambio d'uso compatibile: SI**
	<u>Ristrutturazione edilizia</u> (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) **1) Modifiche esterne: SI** **2) Cambio d'uso con opere edilizie: SI** **3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:** **- Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** **- Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI** **4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):** **- Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** **- Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI**

	<u>NUOVA COSTRUZIONE</u> (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) **1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione max. 20%** **- Ampliamento planimetrico: SI** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI l'altezza massima non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti** **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: SI con altezza massima non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti** **<u>Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) stabiliti dal PUC in misura superiore al 20%</u> nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:** **- Densità fondiaria massima: -mq/mq** **2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici residenziali</u> max. - %, di cui: - proprio - - da credito edilizio-** **- Ampliamento planimetrico:** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico:** **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: -** **3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>pertinenze di edifici residenziali</u> max. - %, di cui: - proprio - %; - da credito edilizio: - %** **- Ampliamento planimetrico:** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico:** **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** **4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici non residenziali</u>: max. - %, di cui: - proprio - %; - da credito edilizio: - %** **- Ampliamento planimetrico:** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico:** **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** **Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) relativi agli interventi di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:** **- Densità fondiaria massima: - mq/mq** **5) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici residenziali suscettibili di demolizione</u>:** **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max- % di cui:** **- proprio - %; - da credito edilizio- %;** **- Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:** **a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento max- % di cui:** **- proprio - %; - da credito edilizio - %;** **b) trasferimento di volumetria da altro Ambito urbanistico con incremento max- % di cui:** **- proprio - %; - da credito edilizio - %**

	(Nota: Per la ricostruzione di volumetria proveniente da altri Ambiti urbanistici indicare gli Ambiti di provenienza e, se ritenuto necessario, la correlativa percentuale di incremento volumetrico ammessa nell'Ambito in funzione della provenienza del credito edilizio) **6) Ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali suscettibili di demolizione:** **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max- % di cui:** **- proprio - %; -da credito edilizio- %;** **- Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:** **a) trasferimento di volumetria demolita dallo stesso Ambito urbanistico con incremento max- % di cui:** **- proprio - %; - da credito edilizio _____ -%;** **b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max- % di cui:** **- proprio - %:; - da credito edilizio - %;** **(Nota: per la ricostruzione di volumetria proveniente da altri Ambiti urbanistici indicare gli Ambiti di provenienza e, se ritenuto necessario, la correlativa percentuale di incremento volumetrico ammessa nell'Ambito in funzione della provenienza del credito edilizio)** **7) Costruzione di nuovi edifici.** **La costruzione di nuovi edifici è ammessa nei casi espressamente previsti nella tavola di Piano, (Tav 1°, 1b 1c – Tav 2 album delle frazioni) all'interno delle aree indicate con la sigla Ne secondo le seguenti modalità e parametri e nel rispetto delle prescrizioni generali:** **- Indice di edificabilità fondiario 0,15 mq/mq (n. 4 e 14 RET)** **- Indice di copertura IC max 18 % (n. 11 RET)** **- Indice di permeabilità fondiario IPF min 40 % (n. 10 RET)** **- Numero di piani max. 2 (n. 25 RET)** **- Altezza dell'edificio max 8,10 m (n. 28 RET)** **8) Ristrutturazione urbanistica (indicare i parametri urbanistici come per la voce 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali): NO**
8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	**Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:** **- Edifici: -** **- Coperture: a falda a capanna o padiglione**
	Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: 4 mq/abitante (1 ab.= 25 mq)
	Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: m.1,00
	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 20 % (max. 20%)
	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: **finestre complanari alla falda**
	Dimensione degli abbaini:

<table>
<tr><td rowspan="4"></td><td>non è ammessa la realizzazione di abbaini</td></tr>
<tr><td>Tipologia costruttiva dei terrazzi:
terrazze di copertura a tetto piano - non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzo</td></tr>
<tr><td>Eventuali requisiti di prestazione energetica: NO</td></tr>
<tr><td>Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di:
- Intervento ammesso: SI
- Intervento non ammesso:</td></tr>
<tr><td>9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria
(Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)</td><td>Superficie accessoria realizzabile nel limite massimo del 60% della SU in funzione delle Prescrizioni generali dell’Ambito.</td></tr>
<tr><td>10 – Disciplina delle pertinenze
(staccate dall’edificio principale ai sensi dell’art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td>Volume chiuso max. 45 mc (non superiore al 20% del volume dell’edificio principale e comunque non eccedente 45 mc)
Parametri edilizi:
- Altezza max. 3,00 m;
- Superficie coperta max. 20 mq;
- Distanza max. dall’edificio principale 15 m;
- Caratteristiche costruttive:
paramenti esterni: finitura ad intonaco civile tinteggiato o rivestimento in legno
copertura: a falde inclinate
manto di copertura : in tegole di laterizio tipo marsigliesi,o pannelli in rame o lastre con finitura tipo rame – non sono ammessi manti di copertura con pannelli in plastica.</td></tr>
<tr><td>11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)</td><td>(
<table>
<tr><th>Tipo di impianto</th><th>Dimensioni max.
(mq o mc)</th><th>Indice di copertura max.
(% superficie insediamento)</th><th>Altezza massima
(oltre l’altezza degli edifici)</th><th>Caratteristiche costruttive per la mitigazione visiva
(coloriture, rivestimenti, ecc.)</th></tr>
<tr><td>Centrale termica/ cogenerazione/elettrica</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Impianto di depurazione</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Camini e filtri</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Tralicci e condutture aeree</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Serbatoi e silos</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Altri impianti</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>12 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td><u>Parcheggi privati pertinenziali</u> per interventi <u>sugli edifici esistenti</u> (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.):
Per gli interventi che comportino:
1) Aumento della superficie utile dell’edificio o delle singole unità immobiliari:
- residenza : 35 mq ogni 100 mq di SU
- altre destinazioni d’uso : secondo quanto definito all’art. 22 delle NTA :</td></tr>
</table>

	2) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili: **in caso di cambio della destinazione che comporta il passaggio ad una diversa categoria funzionale come indicate dall' art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. che comporti aumento del carico urbanistico secondo i seguenti parametri:** **- residenza 35 mq ogni 100 mq di SU** **- altre destinazioni d'uso secondo quanto definito all'art. 22 delle NTA :** **Sostituzione edilizia dell'immobile originario: -** **Caratteristiche costruttive:** **la realizzazione di parcheggi coperti è consentita limitatamente al piano terra degli edifici.** **La realizzazione dei parcheggi a raso è consentita nel rispetto delle seguenti prescrizioni:** **realizzazione di una superficie a verde non inferiore al 10% del lotto di interventi;** **realizzazione di un rapporto di superficie drenante fondiario non inferiore al 60% comprensiva delle sistemazioni a verde;** **piantumazione di essenza ad alto fusto nel numero di una pianta ogni tre posti auto.**
	<u>Parcheggi privati pertinenziali</u> negli interventi di nuova costruzione <u>residenziale</u>: **1) 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile)** **2) Caratteristiche costruttive:** **La realizzazione de parcheggi raso è consentita nel rispetto delle seguenti prescrizioni:** **realizzazione di una superficie a verde non inferiore al 10% del lotto di interventi;** **realizzazione di un rapporto di superficie drenante fondiario non inferiore al 60% comprensiva delle sistemazioni a verde;** **piantumazione di essenza ad alto fusto nel numero di una pianta ogni tre posti auto.**
	<u>Parcheggi privati non pertinenziali</u>: **1) Parametri dimensionali: 35mq su mq. 100 di SU** **2) Caratteristiche costruttive:** **la realizzazione di parcheggi coperti è consentita limitatamente al piano terra degli edifici.** **La realizzazione de parcheggi raso è consentita nel rispetto delle seguenti prescrizioni:** **realizzazione di una superficie a verde non inferiore al 10% del lotto di interventi;** **realizzazione di un rapporto di superficie drenante fondiario non inferiore al 60% comprensiva delle sistemazioni a verde;** **piantumazione di essenza ad alto fusto nel numero di una pianta ogni tre posti auto.**
13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	**Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444** **1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a 60% in misura superiore al valori minimi obbligatori di legge** **2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a 30 % in misura superiore al valori minimi obbligatori di legge**
14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)	**Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione: m.10 tra pareti finestrate e pareti di edifici fronti stanti,** **Mediante la redazione di uno schema di assetto, relativo a gruppi di edifici (<u>allegato alle presenti norme</u>), avente valore plani volumetrico vincolante, è ammesso stabilire distanze inferiori a 10 metri tra pareti frontistanti misurate in modo ortogonale:**
15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	**Per le strade urbane non sono individuati limiti di distanza.** **Fuori dai centri urbani le distanze delle costruzioni dalle strade sono definite in funzione della classificazione delle strade come indicate dal Decreto**

	Legislativo n°285 del 30.04.1992 relativo al "Nuovo codice della strada" al suo Regolamento di attuazione ed alle sue successive modifiche ed integrazioni.
16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	**(Indicare se si vuole applicare l'opzione indicata nel comma 2 dell'art. 71 della l.r. 16/2008 e s.m.): NO**
17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.	**Indicare le norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per determinate tipologie di intervento, alla sistemazione degli spazi aperti, alla costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:** **nuova costruzione:** **Tipologia ammessa : edificio mono-bi o tri familiare con esclusione della aggregazione anche parziale tra più unità tipologiche** **Non è consentito la realizzazione nelle falde di copertura di abbaini** **Parcheggi** **Nella realizzazione di parcheggi a raso la pavimentazione dovrà essere realizzata con materiale drenante (ghiaia, terra battuta, elementi autobloccanti di tipo drenante ecc.) che garantisca un coefficiente di permeabilità almeno del 60%** **Superficie permeabile** **Nelle sistemazioni esterne per gli interventi di nuova edificazione e per gli interventi su aree di pertinenza di edifici esistenti dovrà essere garantito un coefficiente di permeabilità fondiario non inferiore al 40% .** **Opere di drenaggio e captazione delle acque piovane** **In tutte le opere di sistemazione esterna e nella realizzazione di manufatti dovrà essere garantita la corretta esecuzione e dimensionamento delle opere di drenaggio e captazione delle acque meteoriche, nonché il sistema di deflusso e recapito finale.** **Recinzioni** **Le recinzioni di pertinenza delle abitazioni potranno essere realizzate con altezza complessiva non superiore a m.1,80 e con basamento in muratura di altezza massima di m. 1,00.** **Sistemazioni aree di pertinenza** **nella sistemazione dei giardini ed aree di pertinenza degli edifici esistenti e di nuova costruzione è ammessa la realizzazione di:** **- gazebo aperti con superficie non superiore a mq. 20** **- forni** **- tettoie per legnaie con superficie coperta non superiore a mq. 6 ed altezza massima di m.2,40** **- pergolati con superficie non superiore a mq. 25 per ogni unità immobiliare** **- vasche d'acqua e piscine sia ad uso privato che condominiale.**
18 – Disciplina geologica e microzonazione sismica	**Norme geologiche di attuazione.** **Classe 1 - Suscettività d'uso non condizionata - Classe 2 - Suscettività d'uso moderatamente condizionata** **Zona C (MPPS)**
19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	**Corridoi ecologici per specie di ambienti acquatici**
20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del	**NO**

D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	
21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	**Tipo di Intervento:** **1) Titolo abilitativo diretto: SI** **2) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 22): NO**
22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	
23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma	
24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS	
25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro dell'Ambito:** **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):** **5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata:** **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture:** **7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:**
26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)	

COMUNE DI ZIGNAGO
PROVINCIA DELLA SPEZIA



SCHEDE NORMATIVE
AI SENSI DELLA L.R. 36/97

CO TU 2 – PIEVE

Redattori del Piano :
Dott. Ing. Marco Traversone
Aspetti geologici Dott. Geologo Denjs Tassisto

Collaboratore
Dott. Arch. Arianna Mazzi

RUP Dott. Arch. Adonai Apollaro

SCHEDA NORMATIVA PER GLI AMBITI DI CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO DEL P.U.C.	**09**

1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico

Sigla Ambito:	**Localizzazione territoriale dell'Ambito: PIEVE** **Superficie territoriale dell'Ambito: 48.547 mq** **Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC: 0,23 mq SU/mq St** **Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):** **17. AMBITI DI COMPLETAMENTO DI ALTRI TESSUTI EDIFICATI**	**Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:** **Zona C**
CO – TU -2		

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:
- **Vincolo idrogeologico : 100%**

3
Ambito territoriale P.T.C.P. N: 99A
Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: CONSOLIDAMENTO
Regime normativo P.T.C.P Assetto Insediativo del Livello locale.
3) NI.CO (IS MA)

4 - regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali regionali/provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito: NO

5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)**	**Funzioni principali previste**	**Funzioni complementari previste (max.% _____ rispetto alle funzioni principali dell'intervento)**	**Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.**	
				Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	**Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente**

	a) residenza	**SI**			
	b) turistico-ricettiva	**SI**			
	c) produttiva e direzionale	**SI**			**con esclusioni delle attività industriali e delle attività artigianali rumorose o inquinanti**
	d) commerciale	**SI**			**con esclusione delle grandi strutture di vendita**
	e) rurale	**SI**			
	f) autorimesse	**NO**			
	g) servizi	**SI**			
	Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: **per le u.i. aventi destinazione d'uso diversa da quella ammessa dal PUC gli interventi edilizi sono limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria come previsto dall' art. 3, comma 1, lett.a) e b) del D.P.R. 380/2001 e s.m**				
6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare **Localizzazione sulla** **Tav. 2.6 di Struttura del PUC**	**Disciplina degli edifici <u>urbani</u> di pregio:** **La classificazione degli edifici è finalizzata alla determinazione delle modalità di intervento specifiche in funzione della presenza o meno di valori architettonico, storico o documentario da preservare.** **1) edifici classificati A1** **Edifici di valore storico ed architettonico di carattere monumentale** **Su questi edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché quelli eventualmente prescritti dalla competente Soprintendenza.** **2) edifici classificati A2** **Edifici di valore storico, archiettonico e/o documentario** **Su tali edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.** **3) edifici classificati B1** **Edifici di impianto storico compatibili** **Modalità di intervento** **Prescrizioni generali** **Gli interventi sugli edifici dovranno attenersi alle prescrizioni indicate nel seguito.** ***a) Caratteri strutturali degli edifici*** **In tutti gli interventi consentiti sugli edifici esistenti dovrà essere adottato il criterio di limitazione del grado di trasformabilità dell'organismo edilizio, valutato in sede di proposta di intervento, finalizzato a preservare le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento; in linea generale sono considerate tali la presenza di elementi architettonici di interesse testimoniale.**				

	b) Criteri di composizione delle facciate **Tutti gli interventi consentiti dovranno preservare e mantenere i caratteri storico tipologici e gli elementi di valore storico architettonico esistenti.** **In generale gli interventi sulle facciate degli edifici dovranno:** - **essere attuati mediante una lettura critica dell'organizzazione della facciata, finalizzata a preservarne l'immagine tipologica storica, evitando in tal senso la realizzazione di tamponamenti e di nuove aperture considerati anomali;** - **preservare gli elementi architettonici presenti riconosciuti di valenza storica e/o documentaria.** **In caso di presenza di elementi incongrui rispetto alla lettura tipologica originaria dell'edificio, è consentito l'intervento di ricomposizione delle facciate, finalizzato alla definizione di una immagine architettonica e tipologica coerente con il contesto storico** ***c) Coperture*** **Sono considerate conformi le tipologie di copertura a capanna e a padiglione, mentre sono considerate incongrue le coperture piane.** **Gli interventi sulle coperture dovranno essere eseguiti con le seguenti modalità:** - **è consentito l'intervento di modifica della copertura in caso di adeguamento alla tipologia conforme, e di adeguamento per regolarità compositiva.** - **è consentito l'incremento dell'altezza di gronda per l'inserimento di cordoli strutturali antisismici che potranno avere altezza non superiore a metà dello spessore della muratura.** - **le gronde dovranno essere realizzate con lastre di arenaria con o senza passafuori travicelli in legno, con un aggetto rispetto alla muratura non superiore a cm. 30, oltre il canale di gronda.** - **non è consentito l'inserimento nelle falde di copertura di terrazze a pozzo o abbaini.** - **è consentita la realizzazione di terrazze piane purché giustificate nella composizione architettonica e tipologica dell'edificio e purché l'intervento risulti compatibile con gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile.** - **qualunque intervento di manutenzione o rimaneggiamento del manto di copertura deve, per quanto possibile favorire la conservazione delle caratteristiche originarie del manto esistente quando questi risulti compatibile con la tradizione storica locale.** - **Per i manti di copertura dovranno essere esclusivamente utilizzati elementi in lastre di arenaria (ciappe) o laterizio, quali tegole marsigliesi e/o coppi, di tonalità omogenea, mentre non saranno consentiti elementi fiammati o composizioni di diverse tonalità, riferibili a modelli tipologici non locali.** - **i manti di copertura tradizionali in ardesia e in lastre di arenaria (ciappe) andranno per quanto possibile mantenuti; qualora tale soluzione non risulti praticabile e consentita la loro sostituzione con tegole marsigliesi e/o coppi.** - **è vietata la posa di tegole che, pur costituite con materiali tradizionali, non rispondano alla tradizione storica locale, come: tegole portoghesi, tegole olandesi ecc.** - **è vietata la posa in opera di tegole utilizzando materiali diversi da quelli indicati, come cemento, lamiera, impasti bituminosi, ecc.** - **i canali di gronda e i pluviali dovranno essere realizzati in rame o lamiera zincata con finitura rame ossidato, è vietato l'uso di grondaie e pluviali a vista in materiali come pvc, acciaio inossidabile, fibrocemento, alluminio;** - **Al fine di garantire il rapporto aero illuminante dei locali sottotetto abitabili è consentita la realizzazione di finestre complanari alla falda, purché siano realizzate sulle falde non visibili dalle direttrici di percezione paesistica.** ***d) Materiali di facciata*** **Ai fini della conservazione e del miglioramento dell'immagine complessiva dell'insediamento, dovranno essere utilizzati i seguenti materiali:** - **gli intonaci di facciata degli edifici dovranno essere realizzati con malta con finitura al civile preferibilmente con intonaco di calce naturale, senza fasce di lista.** - **nel caso di intonaci di particolare valore storico testimoniale, ovvero di intonaci originari in malta di calce aerea o idraulica naturale, i quali versino in stato di grave degrado e che pertanto non sia possibile mantenere si potrà procedere al rifacimento parziale o totale**

secondo le tecniche analoghe a quella originaria;

- **le superfici murarie in pietra a faccia vista e i rivestimenti in materiale lapideo dovranno essere mantenuti e conservati nei caratteri e nelle finiture originari con particolare riguardo al tipo di fughe, di giunti di allettamento e al trattamento delle superfici. La stilatura dei giunti dovrà essere realizzata la con malta di calce naturale.**
- **le tinteggiature dovranno essere eseguite utilizzando tecniche tradizionali quali:**
  - **la tinteggiatura stesa su intonaco fresco o semifresco data molto densa e con pennello largo così da consentire un effetto di trasparenza;**
  - **la tinteggiatura alla calce stesa su intonaco asciutto con pennello largo**
  - **la tinteggiatura a base di silicati purché stesa a velatura e non coprente**
  - **intonachino di finitura di calce colorato nella massa**
- **E' vietato l'uso di:**
  - **pitture lavabili, anche se traspiranti;**
  - **tecniche che utilizzino materiali a consistenza plastica da stendere a spatola come, ad esempio, sovraintonaci plastici o graffiati;**
  - **di vernici al quarzo o a base di resine epossidiche, poliuretaniche, o acriliche ed in generale qualsiasi pittura pellicolante.**
- **Le materie coloranti per le integrazioni pittoriche o per le nuove tinteggiature dovranno essere terre minerali naturali o ossidi naturali, a condizione che siano stabili nel tempo e riconducibili alla gamma cromatica tradizionale dell'architettura locale.**
- **Le originarie decorazioni presenti sui prospetti degli edifici oggetto di intervento manutentivo che preveda anche il solo rifacimento della tinteggiatura, dovranno essere mantenute e realizzate rispettando tecniche e materiali originari. L'inserimento di nuovi elementi decorativi e la modifica di quelli esistenti dovrà essere assentita con parere della C.L.P.**
- **Non è consentita la rifinitura delle bucature con elementi in pietra degli stipiti e dell'architrave.**

e) Balconi

<u>Non è consentita la realizzazione di balconi di qualsivoglia tipologia</u>.

f) Normativa igienico sanitaria

E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie ai sensi dell'art.11 della LR 16/2008 e s.m.i..

Interventi consentiti

In questi edifici fermo restando il rispetto delle criteri generali di interevento e con le limitazioni nel seguito specificate, sono ammessi i seguenti interventi:

1) manutenzione ordinaria;
2) manutenzione straordinaria;
3) edilizia restauro e risanamento conservativo;
***3) interventi di ristrutturazione*.**
4)nuova costruzione

I suddetti interventi possono essere attuati con le seguenti limitazioni:

Indice di permeabilità : min 50%

Mutamento della destinazione d'uso con o senza opere:

	è ammesso il cambio della destinazione d'uso compatibile con le destinazioni d'uso d'ambito **non è ammesso il cambio della destinazione d'uso verso la residenza dei locali al piano terra degli edifici con affaccio diretto sulla pubblica via.** **Frazionamento/ accorpamento:** **SI - gli interventi di frazionamento in due o più unità immobiliari sono ammessi purché non comportino la creazione di singoli alloggi aventi superficie utile inferiore a 50 mq e non comportino sostanziali modifiche delle caratteristiche testimoniali dell'edificio;** **Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):** **Con mantenimento della sagoma originaria.: SI** **demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico: NO** **la demolizione con fedele ricostruzione dell'edificio o parte di esso è ammessa esclusivamente in presenza di evidenti e comprovate carenze strutturali (lesioni gravi nelle strutture portanti che interessano per loro estensione e diffusione la totalità dell'edificio), di entità tale da escludere l'esistenza di qualsiasi tipologia di consolidamento mediante tecniche e tecnologie atte alla conservazione delle strutture originarie, a prescindere dalla onerosità dell'intervento.** **modifiche esterne :** **ammesse limitatamente al rispetto delle prescrizioni generali;** **interventi di ricomposizione volumetrica e riallineamento dei volumi delle superfetazioni chiaramente eterogenee per materiali, struttura o forma rispetto ai caratteri architettonici dell'edificio principale, anche attraverso il recupero della SU e la trasformazione d'uso delle superfici accessorie purché finalizzati alla costituzione di un organismo architettonico unitario.** **Nuova costruzione** **Ampliamento volumetrico:** **- unità residenziali: non superiore a mq. 6 di SU della singola unità residenziale per i soli edifici con SU non superiore a mq. 60 e a condizione che le consistenze aggiuntive siano finalizzate alla costituzione di un organismo architettonico unitario.** **- attività commerciali e produttive : incremento complessivo non superi i mq. 12,00 di superficie SU necessario per l'adeguamento alle vigenti disposizioni igienico sanitarie a condizione che le consistenze aggiuntive siano finalizzate alla costituzione di un organismo architettonico unitario.** **Incremento di SU** **E' ammessa la realizzazione di soppalchi, anche comportanti incremento di SU in misura non superiore a mq. 25, nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti ed a condizione che l'inserimento rispetti i caratteri tipologici e strutturali dell'edificio.** **Disciplina del recupero dei sottotetti** **caratteristiche tipologiche, formali e strutturali delle coperture ammesse:** **Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda:** **la modifica dell'altezza di gronda potrà essere attuata solo mediante modesti rialzamenti sui fronti secondari eventualmente necessari a rendere omogenea la copertura nella forma geometrica e nella pendenza.** **L'altezza della quota del colmo potrà essere modificata per adeguare o realizzare la pendenza di falda, comunque conn inclinazione non superiore al 35% .** **Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 20 % (max. 20%)**

	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: **finestre complanari alla falda, purché siano realizzate sulle falde non visibili dalle direttrici di percezione paesistica.** **Dimensione degli abbaini: Non è consentita la realizzazione di abbaini** **Tipologia costruttiva dei terrazzi: Non è consentita la realizzazione di terrazze a pozzo o a tasca.** **Eventuali requisiti di prestazione energetica: NO** **Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di: intervento non è ammesso** **- Incrementi volumetrico per risparmio energetico : non ammesso**
7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)	**Prescrizioni generali:** **In caso di intervento di nuova edificazione la SU di manufatti eventualmente preesistenti rientra nel computo della If previsto**
	Interventi consentiti
	<u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità min. 40
	<u>Manutenzione ordinaria SI</u>
	disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.):
	<u>Manutenzione straordinaria</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.:** **2) Con frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI**
	<u>Restauro e risanamento conservativo</u> (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza cambio d'uso:** **2) Con cambio d'uso compatibile: SI**
	<u>Ristrutturazione edilizia</u> (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) **1) Modifiche esterne: SI** **2) Cambio d'uso con opere edilizie: SI** **3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:** **- Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** **- Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI** **4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):**

	- **Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** - **Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI**
	<u>NUOVA COSTRUZIONE</u> (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) **1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione max. 20%** - **Ampliamento planimetrico: SI** - **Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI l'altezza massima non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti** - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: SI con altezza massima non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti** **<u>Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti stabiliti dal PUC in misura superiore al 20%</u> nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:** - **Densità fondiaria massima: 0,4 mq/mq e comunque con ampliamento non superiore a mc.200** **2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici residenziali</u>** **a) edifici di volumetria esistente non superiore a 200 mc: 30% max di cui: in proprio 100 %; - da credito edilizio_____%** **b) edifici di volumetria esistente compresa fra 200 mc e 500 mc per la parte eccedente la soglia di 200 mc, entro il limite del 20 % di cui: in proprio 100 %; - da credito edilizio_____%;** **c) edifici di volumetria esistente compresa fra 500 mx e 1.000 mc per la parte eccedente la soglia di 500 mc, entro il limite del 10 % di cui: in proprio 100 %; - da credito edilizio_____% ;** **d) edifici di volumetria esistente compresa fra 1000 e 1500 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 1.000 mc, entro il limite del 6 % di cui: in proprio 100 %; - da credito edilizio_____%** - **Ampliamento planimetrico: SI** - **Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI** - **Solo sopraelevazione: con altezza massima non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti / numero di piani: 2** **3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>pertinenze di edifici residenziali</u>** **a) edifici di volumetria esistente non superiore a 200 mc: 30% max di cui: in proprio 100 %; - da credito edilizio_____%** - **Ampliamento planimetrico: SI** - **Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI** - **Solo sopraelevazione: h con altezza massima non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti / numero di piani: 2** **4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici non residenziali</u>: max. 35 %, di cui: - proprio 100 %; - da credito edilizio: ____%** - **Ampliamento planimetrico: SI** - **Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI** - **Solo sopraelevazione: h con altezza massima non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti / numero di piani: 2** **Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) relativi agli interventi di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:**

	- **Densità fondiaria massima: 0,4 mq/mq** **5) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici residenziali suscettibili di demolizione</u>:** **Sono suscettibili di demolizione gli edifici che presentano una o più delle seguenti condizioni:** **1) esposizione a rischio idraulico o idrogeologico in base ai vigenti piani di bacino;** **2) accertate criticità statico-strutturali3;** **3) interferenza rispetto all'attuazione di interventi aventi ad oggetto infrastrutture od opere di pubblica utilità;** **4) incompatibilità per contrasto della funzione insediata o della tipologia della costruzione o per degrado rispetto al contesto urbanistico;** - **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI** - **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. 35 % di cui:** **- proprio 100 %; - da credito edilizio_____%;** - **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:** **a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento max 35 % di cui:** **- proprio 100 %; - da credito edilizio _____%;** **b) trasferimento di volumetria da altro Ambito urbanistico con incremento max __ % di cui:** **- proprio __ %; - da credito edilizio _____%** **6) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici non residenziali suscettibili di demolizione</u>:** - **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** - **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max.35 % di cui:** **- proprio 100 %; -da credito edilizio_____%;** - **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:** **a) trasferimento di volumetria demolita dallo stesso Ambito urbanistico con incremento max 35 % di cui:** **- proprio 100 %; - da credito edilizio _____%;** **b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max ___ % di cui:** **- proprio ___ %:; - da credito edilizio _____%;** **7) Costruzione di nuovi edifici.** **La costruzione di nuovi edifici è ammessa nei casi espressamente previsti nella tavola di Piano, (Tav 1°, 1b 1c – Tav 2 album delle frazioni) all'interno delle aree indicate con la sigla Ne secondo le seguenti modalità e parametri e nel rispetto delle prescrizioni generali:** - **Indice di edificabilità fondiario 0,15 mq/mq (n. 4 e 14 RET)** - **Indice di copertura IC max 18 % (n. 11 RET)**

	- **Indice di permeabilità fondiario IPF min 40 % (n. 10 RET)** - **Numero di piani max. 2 (n. 25 RET)** - **Altezza dell'edificio max 8,10 m (n. 28 RET)** **8) Ristrutturazione urbanistica (indicare i parametri urbanistici come per la voce 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali): NO**
8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	**Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:** - **Edifici: -** - **Coperture: a falda a capanna o padiglione**
	Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: 4 mq/abitante (1 ab.= 25 mq)
	Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: m.1,00
	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 20 % (max. 20%)
	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: **finestre complanari alla falda**
	Dimensione degli abbaini: **non è ammessa la realizzazione di abbaini**
	Tipologia costruttiva dei terrazzi: **terrazze di copertura a tetto piano - non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzo**
	Eventuali requisiti di prestazione energetica: NO
	Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di: - **Intervento ammesso: SI** - **Intervento non ammesso:**
9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)	**Superficie accessoria realizzabile nel limite massimo del 60% della SU in funzione delle Prescrizioni generali dell'Ambito.**
10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Volume chiuso max. 45 mc (non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non eccedente 45 mc)** **Parametri edilizi:** - **Altezza max. 3,00 m;** - **Superficie coperta max. 20 mq;** - **Distanza max. dall'edificio principale 15 m;** - **Caratteristiche costruttive:** **paramenti esterni: finitura ad intonaco civile tinteggiato o rivestimento in legno** **copertura: a falde inclinate** **manto di copertura : in tegole di laterizio tipo marsigliesi,o pannelli in rame o lastre con finitura tipo rame – non sono ammessi manti di copertura**

con pannelli in plastica.

11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)

(

Tipo di impianto	Dimensioni max. (mq o mc)	Indice di copertura max. (% superficie insediamento)	Altezza massima (oltre l'altezza degli edifici)	Caratteristiche costruttive per la mitigazione visiva (coloriture, rivestimenti, ecc.)
Centrale termica/ cogenerazione/elettrica	-	-	-	-
Impianto di depurazione	-	-	-	-
Camini e filtri	-	-	-	-
Tralicci e condutture aeree	-	-	-	-
Serbatoi e silos	-	-	-	-
Altri impianti	-	-	-	-

12 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)

<u>Parcheggi privati pertinenziali</u> per interventi <u>sugli edifici esistenti</u> (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.):
Per gli interventi che comportino:
1) Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari:
- residenza : 35 mq ogni 100 mq di SU
- altre destinazioni d'uso : secondo quanto definito all'art. 22 delle NTA :
2) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili:
in caso di cambio della destinazione che comporta il passaggio ad una diversa categoria funzionale come indicate dall' art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. che comporti aumento del carico urbanistico secondo i seguenti parametri:
- residenza 35 mq ogni 100 mq di SU
- altre destinazioni d'uso secondo quanto definito all'art. 22 delle NTA :
Sostituzione edilizia dell'immobile originario: -
Caratteristiche costruttive:
la realizzazione di parcheggi coperti è consentita limitatamente al piano terra degli edifici.
La realizzazione dei parcheggi a raso è consentita nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
realizzazione di una superficie a verde non inferiore al 10% del lotto di interventi;
realizzazione di un rapporto di superficie drenante fondiario non inferiore al 60% comprensiva delle sistemazioni a verde;
piantumazione di essenza ad alto fusto nel numero di una pianta ogni tre posti auto.

<u>Parcheggi privati pertinenziali</u> negli interventi di nuova costruzione <u>residenziale</u>:
1) 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile)
2) Caratteristiche costruttive:
La realizzazione de parcheggi raso è consentita nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
realizzazione di una superficie a verde non inferiore al 10% del lotto di interventi;
realizzazione di un rapporto di superficie drenante fondiario non inferiore al 60% comprensiva delle sistemazioni a verde;
piantumazione di essenza ad alto fusto nel numero di una pianta ogni tre posti auto.

<u>Parcheggi privati non pertinenziali</u>:

	1) Parametri dimensionali: 35mq su mq. 100 di SU **2) Caratteristiche costruttive:** **la realizzazione di parcheggi coperti è consentita limitatamente al piano terra degli edifici.** **La realizzazione de parcheggi raso è consentita nel rispetto delle seguenti prescrizioni:** **realizzazione di una superficie a verde non inferiore al 10% del lotto di interventi;** **realizzazione di un rapporto di superficie drenante fondiario non inferiore al 60% comprensiva delle sistemazioni a verde;** **piantumazione di essenza ad alto fusto nel numero di una pianta ogni tre posti auto.**
13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	**Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444** **1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a 60% in misura superiore al valori minimi obbligatori di legge** **2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a 30 % in misura superiore al valori minimi obbligatori di legge**
14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)	**Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione: m.10 tra pareti finestrate e pareti di edifici fronti stanti,** **Mediante la redazione di uno schema di assetto, relativo a gruppi di edifici (allegato alle presenti norme), avente valore plani volumetrico vincolante, è ammesso stabilire distanze inferiori a 10 metri tra pareti frontistanti misurate in modo ortogonale:**
15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	**Viabilità V1:** **nuove costruzioni m. 5,00** **recinzioni e muri di cinta m.1,00** **Per le altre strade non sono individuati limiti di distanza.** **Fuori dai centri urbani le distanze delle costruzioni dalle strade sono definite in funzione della classificazione delle strade come indicate dal Decreto Legislativo n°285 del 30.04.1992 relativo al "Nuovo codice della strada" al suo Regolamento di attuazione ed alle sue successive modifiche ed integrazioni.**
16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	**(Indicare se si vuole applicare l'opzione indicata nel comma 2 dell'art. 71 della l.r. 16/2008 e s.m.): NO**
17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.	**Indicare le norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per determinate tipologie di intervento, alla sistemazione degli spazi aperti, alla costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:** **nuova costruzione:** **Tipologia ammessa : edificio mono-bi o tri familiare con esclusione della aggregazione anche parziale tra più unità tipologiche** **Non è consentito la realizzazione nelle falde di copertura di abbaini** **Parcheggi** **Nella realizzazione di parcheggi a raso la pavimentazione dovrà essere realizzata con materiale drenante (ghiaia, terra battuta, elementi autobloccanti di tipo drenante ecc.) che garantisca un coefficiente di permeabilità almeno del 60%** **Superficie permeabile** **Nelle sistemazioni esterne per gli interventi di nuova edificazione e per gli interventi su aree di pertinenza di edifici esistenti dovrà essere garantito un coefficiente di permeabilità fondiario non inferiore al 40% .** **Opere di drenaggio e captazione delle acque piovane**

	In tutte le opere di sistemazione esterna e nella realizzazione di manufatti dovrà essere garantita la corretta esecuzione e dimensionamento delle opere di drenaggio e captazione delle acque meteoriche, nonché il sistema di deflusso e recapito finale. **Recinzioni** **Le recinzioni di pertinenza delle abitazioni potranno essere realizzate con altezza complessiva non superiore a m.1,80 e con basamento in muratura di altezza massima di m. 1,00.** **Sistemazioni aree di pertinenza** **nella sistemazione dei giardini ed aree di pertinenza degli edifici esistenti e di nuova costruzione è ammessa la realizzazione di:** **- gazebo aperti con superficie non superiore a mq. 20** **- forni** **- tettoie per legnaie con superficie coperta non superiore a mq. 6 ed altezza massima di m.2,40** **- pergolati con superficie non superiore a mq. 25 per ogni unità immobiliare** **- vasche d'acqua e piscine sia ad uso privato che condominiale.**
18 – Disciplina geologica e microzonazione sismica	**Norme geologiche di attuazione.** **Classe 1 - Suscettività d'uso non condizionata - Classe 2 - Suscettività d'uso modratamente condizionata** **Zona C (MPPS)**
19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	
20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	**NO**
21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	**Tipo di Intervento:** **1) Titolo abilitativo diretto: SI** **2) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 22): NO**
22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	
23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma	
24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare	

nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS	
25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro dell'Ambito:** **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):** **5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata:** **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture:** **7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:**
26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)	

COMUNE DI ZIGNAGO
PROVINCIA DELLA SPEZIA



SCHEDE NORMATIVE
AI SENSI DELLA L.R. 36/97

CE TSU 3 – VEZZOLA

Redattori del Piano :
Dott. Ing. Marco Traversone
Aspetti geologici Dott. Geologo Denjs Tassisto

Collaboratore
Dott. Arch. Arianna Mazzi

RUP Dott. Arch. Adonai Apollaro

SCHEDA NORMATIVA PER GLI AMBITI DI CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO DEL P.U.C.	**10**

1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico

Sigla Ambito:	**Localizzazione territoriale dell'Ambito:VEZZOLA** **Superficie territoriale dell'Ambito: 10.933 mq** **Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC: 0,44 mq SU/mq St** **Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):** **Ambito n. 1 AMBITI DI CONSERVAZIONE DI TESSUTI STORICI INCLUSI NEI TESSUTI URBANI**	**Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:** **Zona A**
CE– TSU -3		

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:

- Vincolo idrogeologico: 100%

3
Ambito territoriale P.T.C.P. N: 99A
Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: CONSOLIDAMENTO
Regime normativo P.T.C.P Assetto Insediativo del Livello locale. NI.CO

4 - regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali regionali/provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito: NO

5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)**	**Funzioni principali previste**	**Funzioni complementari previste (max.% _____ rispetto alle funzioni principali dell'intervento)**	**Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.**	
				Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	**Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente**
	a) residenza	**SI**			

	b) turistico-ricettiva	**SI**			
	c) produttiva e direzionale	**SI**			**con esclusioni delle attività industriali e delle attività artigianali rumorose o inquinanti**
	d) commerciale	**SI**			**con esclusione delle grandi strutture di vendita**
	e) rurale	**NO**			
	f) autorimesse	**NO**			
	g) servizi	**SI**			
	Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: **per le u.i. aventi destinazione d'uso diversa da quella ammessa dal PUC gli interventi edilizi sono limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria come previsto dall' art. 3, comma 1, lett.a) e b) del D.P.R. 380/2001 e s.m**				
6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare **Localizzazione sulla** **Tav. 2.7 di Struttura del PUC**	**Disciplina degli edifici <u>urbani</u> di pregio:** **La classificazione degli edifici è finalizzata alla determinazione delle modalità di intervento specifiche in funzione della presenza o meno di valori architettonico, storico o documentario da preservare.** **1) edifici classificati A1** **Edifici di valore storico ed architettonico di carattere monumentale** **Su questi edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché quelli eventualmente prescritti dalla competente Soprintendenza.** **2) edifici classificati A2** **Edifici di valore storico, archiettonico e/o documentario** **Su tali edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.** **3) edifici classificati B1** **Edifici di impianto storico compatibili** **Modalità di intervento** **Prescrizioni generali** **Gli interventi sugli edifici dovranno attenersi alle prescrizioni indicate nel seguito.** ***a) Caratteri strutturali degli edifici*** **In tutti gli interventi consentiti sugli edifici esistenti dovrà essere adottato il criterio di limitazione del grado di trasformabilità dell'organismo edilizio, valutato in sede di proposta di intervento, finalizzato a preservare le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento; in linea generale sono considerate tali la presenza di elementi architettonici di interesse testimoniale.** ***b) Criteri di composizione delle facciate*** **Tutti gli interventi consentiti dovranno preservare e mantenere i caratteri storico tipologici e gli elementi di valore storico architettonico**				

esistenti.

In generale gli interventi sulle facciate degli edifici dovranno:

- **essere attuati mediante una lettura critica dell'organizzazione della facciata, finalizzata a preservarne l'immagine tipologica storica, evitando in tal senso la realizzazione di tamponamenti e di nuove aperture considerati anomali;**
- **preservare gli elementi architettonici presenti riconosciuti di valenza storica e/o documentaria.**

In caso di presenza di elementi incongrui rispetto alla lettura tipologica originaria dell'edificio, è consentito l'intervento di ricomposizione delle facciate, finalizzato alla definizione di una immagine architettonica e tipologica coerente con il contesto storico

c) Coperture

Sono considerate conformi le tipologie di copertura a capanna e a padiglione, mentre sono considerate incongrue le coperture piane.

Gli interventi sulle coperture dovranno essere eseguiti con le seguenti modalità:

- **è consentito l'intervento di modifica della copertura in caso di adeguamento alla tipologia conforme, e di adeguamento per regolarità compositiva.**
- **è consentito l'incremento dell'altezza di gronda per l'inserimento di cordoli strutturali antisismici che potranno avere altezza non superiore a metà dello spessore della muratura.**
- **le gronde dovranno essere realizzate con lastre di arenaria con o senza passafuori travicelli in legno, con un aggetto rispetto alla muratura non superiore a cm. 30, oltre il canale di gronda.**
- **non è consentito l'inserimento nelle falde di copertura di terrazze a pozzo o abbaini.**
- **è consentita la realizzazione di terrazze piane purché giustificate nella composizione architettonica e tipologica dell'edificio e purché l'intervento risulti compatibile con gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile.**
- **qualunque intervento di manutenzione o rimaneggiamento del manto di copertura deve, per quanto possibile favorire la conservazione delle caratteristiche originarie del manto esistente quando questi risulti compatibile con la tradizione storica locale.**
- **Per i manti di copertura dovranno essere esclusivamente utilizzati elementi in lastre di arenaria (ciappe) o laterizio, quali tegole marsigliesi e/o coppi, di tonalità omogenea, mentre non saranno consentiti elementi fiammati o composizioni di diverse tonalità, riferibili a modelli tipologici non locali.**
- **i manti di copertura tradizionali in ardesia e in lastre di arenaria (ciappe) andranno per quanto possibile mantenuti; qualora tale soluzione non risulti praticabile e consentita la loro sostituzione con tegole marsigliesi e/o coppi.**
- **è vietata la posa di tegole che, pur costituite con materiali tradizionali, non rispondano alla tradizione storica locale, come: tegole portoghesi, tegole olandesi ecc.**
- **è vietata la posa in opera di tegole utilizzando materiali diversi da quelli indicati, come cemento, lamiera, impasti bituminosi, ecc.**
- **i canali di gronda e i pluviali dovranno essere realizzati in rame o lamiera zincata con finitura rame ossidato, è vietato l'uso di grondaie e pluviali a vista in materiali come pvc, acciaio inossidabile, fibrocemento, alluminio;**
- **Al fine di garantire il rapporto aero illuminante dei locali sottotetto abitabili è consentita la realizzazione di finestre complanari alla falda, purché siano realizzate sulle falde non visibili dalle direttrici di percezione paesistica.**

d) Materiali di facciata

Ai fini della conservazione e del miglioramento dell'immagine complessiva dell'insediamento, dovranno essere utilizzati i seguenti materiali:

- **gli intonaci di facciata degli edifici dovranno essere realizzati con malta con finitura al civile preferibilmente con intonaco di calce naturale, senza fasce di lista.**
- **nel caso di intonaci di particolare valore storico testimoniale, ovvero di intonaci originari in malta di calce aerea o idraulica naturale, i quali versino in stato di grave degrado e che pertanto non sia possibile mantenere si potrà procedere al rifacimento parziale o totale secondo le tecniche analoghe a quella originaria;**
- **le superfici murarie in pietra a faccia vista e i rivestimenti in materiale lapideo dovranno essere mantenuti e conservati nei caratteri e**

nelle finiture originari con particolare riguardo al tipo di fughe, di giunti di allettamento e al trattamento delle superfici. La stilatura dei giunti dovrà essere realizzata la con malta di calce naturale.

- **le tinteggiature dovranno essere eseguite utilizzando tecniche tradizionali quali:**
  - **la tinteggiatura stesa su intonaco fresco o semifresco data molto densa e con pennello largo così da consentire un effetto di trasparenza;**
  - **la tinteggiatura alla calce stesa su intonaco asciutto con pennello largo**
  - **la tinteggiatura a base di silicati purché stesa a velatura e non coprente**
  - **intonachino di finitura di calce colorato nella massa**
- **E' vietato l'uso di:**
  - **pitture lavabili, anche se traspiranti;**
  - **tecniche che utilizzino materiali a consistenza plastica da stendere a spatola come, ad esempio, sovraintonaci plastici o graffiati;**
  - **di vernici al quarzo o a base di resine epossidiche, poliuretaniche, o acriliche ed in generale qualsiasi pittura pellicolante.**
- **Le materie coloranti per le integrazioni pittoriche o per le nuove tinteggiature dovranno essere terre minerali naturali o ossidi naturali, a condizione che siano stabili nel tempo e riconducibili alla gamma cromatica tradizionale dell'architettura locale.**
- **Le originarie decorazioni presenti sui prospetti degli edifici oggetto di intervento manutentivo che preveda anche il solo rifacimento della tinteggiatura, dovranno essere mantenute e realizzate rispettando tecniche e materiali originari. L'inserimento di nuovi elementi decorativi e la modifica di quelli esistenti dovrà essere assentita con parere della C.L.P.**
- **Non è consentita la rifinitura delle bucature con elementi in pietra degli stipiti e dell'architrave.**

e) Balconi

<u>Non è consentita la realizzazione di balconi di qualsivoglia tipologia</u>.

f) Normativa igienico sanitaria

E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie ai sensi dell'art.11 della LR 16/2008 e s.m.i..

Interventi consentiti

In questi edifici fermo restando il rispetto delle criteri generali di interevento e con le limitazioni nel seguito specificate, sono ammessi i seguenti interventi:

1) manutenzione ordinaria;
2) manutenzione straordinaria;
3) edilizia restauro e risanamento conservativo;
***3) interventi di ristrutturazione*.**
4)nuova costruzione

I suddetti interventi possono essere attuati con le seguenti limitazioni:

Indice di permeabilità : min 50%

Mutamento della destinazione d'uso con o senza opere:
è ammesso il cambio della destinazione d'uso compatibile con le destinazioni d'uso d'ambito
non è ammesso il cambio della destinazione d'uso verso la residenza dei locali al piano terra degli edifici con affaccio diretto sulla pubblica via.

	Frazionamento/ accorpamento: **SI - gli interventi di frazionamento in due o più unità immobiliari sono ammessi purché non comportino la creazione di singoli alloggi aventi superficie utile inferiore a 50 mq e non comportino sostanziali modifiche delle caratteristiche testimoniali dell'edificio;** **Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):** **Con mantenimento della sagoma originaria.: SI** **demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico: NO** **la demolizione con fedele ricostruzione dell'edificio o parte di esso è ammessa esclusivamente in presenza di evidenti e comprovate carenze strutturali (lesioni gravi nelle strutture portanti che interessano per loro estensione e diffusione la totalità dell'edificio), di entità tale da escludere l'esistenza di qualsiasi tipologia di consolidamento mediante tecniche e tecnologie atte alla conservazione delle strutture originarie, a prescindere dalla onerosità dell'intervento.** **modifiche esterne :** **ammesse limitatamente al rispetto delle prescrizioni generali;** **interventi di ricomposizione volumetrica e riallineamento dei volumi delle superfetazioni chiaramente eterogenee per materiali, struttura o forma rispetto ai caratteri architettonici dell'edificio principale, anche attraverso il recupero della SU e la trasformazione d'uso delle superfici accessorie purché finalizzati alla costituzione di un organismo architettonico unitario.** **Nuova costruzione** **Ampliamento volumetrico:** **- unità residenziali: non superiore a mq. 6 di SU della singola unità residenziale per i soli edifici con SU non superiore a mq. 60 e a condizione che le consistenze aggiuntive siano finalizzate alla costituzione di un organismo architettonico unitario.** **- attività commerciali e produttive : incremento complessivo non superi i mq. 12,00 di superficie SU necessario per l'adeguamento alle vigenti disposizioni igienico sanitarie a condizione che le consistenze aggiuntive siano finalizzate alla costituzione di un organismo architettonico unitario.** **Incremento di SU** **E' ammessa la realizzazione di soppalchi, anche comportanti incremento di SU in misura non superiore a mq. 25, nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti ed a condizione che l'inserimento rispetti i caratteri tipologici e strutturali dell'edificio.** **Disciplina del recupero dei sottotetti** **caratteristiche tipologiche, formali e strutturali delle coperture ammesse:** **Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda:** **la modifica dell'altezza di gronda potrà essere attuata solo mediante modesti rialzamenti sui fronti secondari eventualmente necessari a rendere omogenea la copertura nella forma geometrica e nella pendenza.** **L'altezza della quota del colmo potrà essere modificata per adeguare o realizzare la pendenza di falda, comunque conn inclinazione non superiore al 35% .** **Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 20 % (max. 20%)** **Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda:** **finestre complanari alla falda, purché siano realizzate sulle falde non visibili dalle direttrici di percezione paesistica.**

	Dimensione degli abbaini: Non è consentita la realizzazione di abbaini **Tipologia costruttiva dei terrazzi: Non è consentita la realizzazione di terrazze a pozzo o a tasca.** **Eventuali requisiti di prestazione energetica: NO** **Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di: intervento non è ammesso** **- Incrementi volumetrico per risparmio energetico : non ammesso**
7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)	**Prescrizioni generali:** **In caso di intervento di nuova edificazione la SU di manufatti eventualmente preesistenti rientra nel computo della If previsto**
	Interventi consentiti
	<u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità min. 40
	<u>Manutenzione ordinaria SI</u>
	disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.):
	<u>Manutenzione straordinaria</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.:** **2) Con frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI**
	<u>Restauro e risanamento conservativo</u> (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza cambio d'uso:** **2) Con cambio d'uso compatibile: SI**
	<u>Ristrutturazione edilizia</u> (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) **1) Modifiche esterne: SI** **2) Cambio d'uso con opere edilizie: SI** **3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:** **- Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** **- Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI** **4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):** **- Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** **- Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI**

	<u>NUOVA COSTRUZIONE</u> (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) **1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione max. 20%** **- Ampliamento planimetrico: SI** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI l'altezza massima non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti** **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: SI con altezza massima non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti** **<u>Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) stabiliti dal PUC in misura superiore al 20%</u> nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:** **- Densità fondiaria massima: -mq/mq** **2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici residenziali</u> max. - %, di cui: - proprio - - da credito edilizio-** **- Ampliamento planimetrico:** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico:** **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: -** **3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>pertinenze di edifici residenziali</u> max. - %, di cui: - proprio - %; - da credito edilizio: - %** **- Ampliamento planimetrico:** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico:** **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** **4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici non residenziali</u>: max. - %, di cui: - proprio - %; - da credito edilizio: - %** **- Ampliamento planimetrico:** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico:** **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** **Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) relativi agli interventi di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:** **- Densità fondiaria massima: - mq/mq** **5) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici residenziali suscettibili di demolizione</u>:** **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max- % di cui:** **- proprio - %; - da credito edilizio- %;** **- Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:** **a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento max- % di cui:** **- proprio - %; - da credito edilizio - %;** **b) trasferimento di volumetria da altro Ambito urbanistico con incremento max- % di cui:** **- proprio - %; - da credito edilizio - %**

	(Nota: Per la ricostruzione di volumetria proveniente da altri Ambiti urbanistici indicare gli Ambiti di provenienza e, se ritenuto necessario, la correlativa percentuale di incremento volumetrico ammessa nell'Ambito in funzione della provenienza del credito edilizio) **6) Ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali suscettibili di demolizione:** **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max- % di cui:** **- proprio - %; -da credito edilizio- %;** **- Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:** **a) trasferimento di volumetria demolita dallo stesso Ambito urbanistico con incremento max- % di cui:** **- proprio - %; - da credito edilizio _____ -%;** **b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max- % di cui:** **- proprio - %:; - da credito edilizio - %;** **(Nota: per la ricostruzione di volumetria proveniente da altri Ambiti urbanistici indicare gli Ambiti di provenienza e, se ritenuto necessario, la correlativa percentuale di incremento volumetrico ammessa nell'Ambito in funzione della provenienza del credito edilizio)** **7) Costruzione di nuovi edifici.** **La costruzione di nuovi edifici è ammessa nei casi espressamente previsti nella tavola di Piano, (Tav 1°, 1b 1c – Tav 2 album delle frazioni) all'interno delle aree indicate con la sigla Ne secondo le seguenti modalità e parametri e nel rispetto delle prescrizioni generali:** **- Indice di edificabilità fondiario 0,15 mq/mq (n. 4 e 14 RET)** **- Indice di copertura IC max 18 % (n. 11 RET)** **- Indice di permeabilità fondiario IPF min 40 % (n. 10 RET)** **- Numero di piani max. 2 (n. 25 RET)** **- Altezza dell'edificio max 8,10 m (n. 28 RET)** **8) Ristrutturazione urbanistica (indicare i parametri urbanistici come per la voce 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali): NO**
8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	**Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:** **- Edifici: -** **- Coperture: a falda a capanna o padiglione**
	Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: 4 mq/abitante (1 ab.= 25 mq)
	Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: m.1,00
	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 20 % (max. 20%)
	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: **finestre complanari alla falda**
	Dimensione degli abbaini:

<table>
<tr><td rowspan="4"></td><td>non è ammessa la realizzazione di abbaini</td></tr>
<tr><td>Tipologia costruttiva dei terrazzi:
terrazze di copertura a tetto piano - non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzo</td></tr>
<tr><td>Eventuali requisiti di prestazione energetica: NO</td></tr>
<tr><td>Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di:
- Intervento ammesso: SI
- Intervento non ammesso:</td></tr>
<tr><td>9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria
(Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)</td><td>Superficie accessoria realizzabile nel limite massimo del 60% della SU in funzione delle Prescrizioni generali dell’Ambito.</td></tr>
<tr><td>10 – Disciplina delle pertinenze
(staccate dall’edificio principale ai sensi dell’art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td>Volume chiuso max. 45 mc (non superiore al 20% del volume dell’edificio principale e comunque non eccedente 45 mc)
Parametri edilizi:
- Altezza max. 3,00 m;
- Superficie coperta max. 20 mq;
- Distanza max. dall’edificio principale 15 m;
- Caratteristiche costruttive:
paramenti esterni: finitura ad intonaco civile tinteggiato o rivestimento in legno
copertura: a falde inclinate
manto di copertura : in tegole di laterizio tipo marsigliesi,o pannelli in rame o lastre con finitura tipo rame – non sono ammessi manti di copertura con pannelli in plastica.</td></tr>
<tr><td>11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)</td><td>(
<table>
<tr><th>Tipo di impianto</th><th>Dimensioni max.
(mq o mc)</th><th>Indice di copertura max.
(% superficie insediamento)</th><th>Altezza massima
(oltre l’altezza degli edifici)</th><th>Caratteristiche costruttive per la mitigazione visiva
(coloriture, rivestimenti, ecc.)</th></tr>
<tr><td>Centrale termica/ cogenerazione/elettrica</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Impianto di depurazione</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Camini e filtri</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Tralicci e condutture aeree</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Serbatoi e silos</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Altri impianti</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>12 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td><u>Parcheggi privati pertinenziali</u> per interventi <u>sugli edifici esistenti</u> (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.):
Per gli interventi che comportino:
1) Aumento della superficie utile dell’edificio o delle singole unità immobiliari:
- residenza : 35 mq ogni 100 mq di SU
- altre destinazioni d’uso : secondo quanto definito all’art. 22 delle NTA :</td></tr>
</table>

	2) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili: **in caso di cambio della destinazione che comporta il passaggio ad una diversa categoria funzionale come indicate dall' art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. che comporti aumento del carico urbanistico secondo i seguenti parametri:** **- residenza 35 mq ogni 100 mq di SU** **- altre destinazioni d'uso secondo quanto definito all'art. 22 delle NTA :** **Sostituzione edilizia dell'immobile originario: -** **Caratteristiche costruttive:** **la realizzazione di parcheggi coperti è consentita limitatamente al piano terra degli edifici.** **La realizzazione dei parcheggi a raso è consentita nel rispetto delle seguenti prescrizioni:** **realizzazione di una superficie a verde non inferiore al 10% del lotto di interventi;** **realizzazione di un rapporto di superficie drenante fondiario non inferiore al 60% comprensiva delle sistemazioni a verde;** **piantumazione di essenza ad alto fusto nel numero di una pianta ogni tre posti auto.**
	<u>Parcheggi privati pertinenziali</u> negli interventi di nuova costruzione <u>residenziale</u>: **1) 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile)** **2) Caratteristiche costruttive:** **La realizzazione de parcheggi raso è consentita nel rispetto delle seguenti prescrizioni:** **realizzazione di una superficie a verde non inferiore al 10% del lotto di interventi;** **realizzazione di un rapporto di superficie drenante fondiario non inferiore al 60% comprensiva delle sistemazioni a verde;** **piantumazione di essenza ad alto fusto nel numero di una pianta ogni tre posti auto.**
	<u>Parcheggi privati non pertinenziali</u>: **1) Parametri dimensionali: 35mq su mq. 100 di SU** **2) Caratteristiche costruttive:** **la realizzazione di parcheggi coperti è consentita limitatamente al piano terra degli edifici.** **La realizzazione de parcheggi raso è consentita nel rispetto delle seguenti prescrizioni:** **realizzazione di una superficie a verde non inferiore al 10% del lotto di interventi;** **realizzazione di un rapporto di superficie drenante fondiario non inferiore al 60% comprensiva delle sistemazioni a verde;** **piantumazione di essenza ad alto fusto nel numero di una pianta ogni tre posti auto.**
13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	**Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444** **1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a 60% in misura superiore al valori minimi obbligatori di legge** **2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a 30 % in misura superiore al valori minimi obbligatori di legge**
14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)	**Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione: m.10 tra pareti finestrate e pareti di edifici fronti stanti,** **Mediante la redazione di uno schema di assetto, relativo a gruppi di edifici (<u>allegato alle presenti norme</u>), avente valore plani volumetrico vincolante, è ammesso stabilire distanze inferiori a 10 metri tra pareti frontistanti misurate in modo ortogonale:**
15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	**Per le strade urbane non sono individuati limiti di distanza.** **Fuori dai centri urbani le distanze delle costruzioni dalle strade sono definite in funzione della classificazione delle strade come indicate dal Decreto**

	Legislativo n°285 del 30.04.1992 relativo al "Nuovo codice della strada" al suo Regolamento di attuazione ed alle sue successive modifiche ed integrazioni.
16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	**(Indicare se si vuole applicare l'opzione indicata nel comma 2 dell'art. 71 della l.r. 16/2008 e s.m.): NO**
17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.	**Indicare le norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per determinate tipologie di intervento, alla sistemazione degli spazi aperti, alla costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:** **nuova costruzione:** **Tipologia ammessa : edificio mono-bi o tri familiare con esclusione della aggregazione anche parziale tra più unità tipologiche** **Non è consentito la realizzazione nelle falde di copertura di abbaini** **Parcheggi** **Nella realizzazione di parcheggi a raso la pavimentazione dovrà essere realizzata con materiale drenante (ghiaia, terra battuta, elementi autobloccanti di tipo drenante ecc.) che garantisca un coefficiente di permeabilità almeno del 60%** **Superficie permeabile** **Nelle sistemazioni esterne per gli interventi di nuova edificazione e per gli interventi su aree di pertinenza di edifici esistenti dovrà essere garantito un coefficiente di permeabilità fondiario non inferiore al 40% .** **Opere di drenaggio e captazione delle acque piovane** **In tutte le opere di sistemazione esterna e nella realizzazione di manufatti dovrà essere garantita la corretta esecuzione e dimensionamento delle opere di drenaggio e captazione delle acque meteoriche, nonché il sistema di deflusso e recapito finale.** **Recinzioni** **Le recinzioni di pertinenza delle abitazioni potranno essere realizzate con altezza complessiva non superiore a m.1,80 e con basamento in muratura di altezza massima di m. 1,00.** **Sistemazioni aree di pertinenza** **nella sistemazione dei giardini ed aree di pertinenza degli edifici esistenti e di nuova costruzione è ammessa la realizzazione di:** **- gazebo aperti con superficie non superiore a mq. 20** **- forni** **- tettoie per legnaie con superficie coperta non superiore a mq. 6 ed altezza massima di m.2,40** **- pergolati con superficie non superiore a mq. 25 per ogni unità immobiliare** **- vasche d'acqua e piscine sia ad uso privato che condominiale.**
18 – Disciplina geologica e microzonazione sismica	**Norme geologiche di attuazione.** **Classe 1 - Suscettività d'uso non condizionata - Classe 2 - Suscettività d'uso modratamente condizionata** **Zona C (MPPS)**
19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	**Corridoi ecologici per specie di ambienti acquatici**
20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del	**NO**

D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	
21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	**Tipo di Intervento:** **1) Titolo abilitativo diretto: SI** **2) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 22): NO**
22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	
23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma	
24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS	
25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro dell'Ambito:** **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):** **5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata:** **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture:** **7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:**
26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)	

COMUNE DI ZIGNAGO
PROVINCIA DELLA SPEZIA



SCHEDE NORMATIVE
AI SENSI DELLA L.R. 36/97

CO TU 3 – VEZZOLA

Redattori del Piano :
Dott. Ing. Marco Traversone
Aspetti geologici Dott. Geologo Denjs Tassisto

Collaboratore
Dott. Arch. Arianna Mazzi

RUP Dott. Arch. Adonai Apollaro

SCHEDA NORMATIVA PER GLI AMBITI DI CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO DEL P.U.C.	**11**

1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico

Sigla Ambito:	**Localizzazione territoriale dell'Ambito: VEZZOLA** **Superficie territoriale dell'Ambito: 14.564 mq** **Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC: 0,21 mq SU/mq St** **Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):** **17. AMBITI DI COMPLETAMENTO DI ALTRI TESSUTI EDIFICATI**	**Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:** **Zona C**
CO – TU -3		

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:

- Vincolo idrogeologico : 100%
- Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ai sensi dell'art. 21 del Piano di Tutela delle Acque (PTA), approvato con con DCR n. 32 del 28 marzo 2016: PARTE
- Vincolo paesaggistico art. 136 - Complesso paesistico Monte Dragnone Monte Fiorito – Dm/85

3
Ambito territoriale P.T.C.P. N: 99A
Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: CONSOLIDAMENTO
Regime normativo P.T.C.P Assetto Insediativo del Livello locale. NI.CO

4 - regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali regionali/provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito: NO

5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)**	**Funzioni principali previste**	**Funzioni complementari previste (max.% _____ rispetto alle funzioni principali dell'intervento)**	**Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.**	
				Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	**Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente**
	a) residenza	**SI**			
	b) turistico-ricettiva	**SI**			
	c) produttiva e direzionale	**SI**			**con esclusioni delle attività industriali e delle attività**

					artigianali rumorose o inquinanti
	d) commerciale	**SI**			**con esclusione delle grandi strutture di vendita**
	e) rurale	**SI**			
	f) autorimesse	**NO**			
	g) servizi	**SI**			
	Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: **per le u.i. aventi destinazione d'uso diversa da quella ammessa dal PUC gli interventi edilizi sono limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria come previsto dall' art. 3, comma 1, lett.a) e b) del D.P.R. 380/2001 e s.m**				
6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare **Localizzazione sulla** **Tav. 2.7 di Struttura del PUC**	**Disciplina degli edifici <u>urbani</u> di pregio:** **La classificazione degli edifici è finalizzata alla determinazione delle modalità di intervento specifiche in funzione della presenza o meno di valori architettonico, storico o documentario da preservare.** **1) edifici classificati A1** **Edifici di valore storico ed architettonico di carattere monumentale** **Su questi edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché quelli eventualmente prescritti dalla competente Soprintendenza.** **2) edifici classificati A2** **Edifici di valore storico, architettonico e/o documentario** **Su tali edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.** **3) edifici classificati B1** **Edifici di impianto storico compatibili** **Modalità di intervento** **Prescrizioni generali** **Gli interventi sugli edifici dovranno attenersi alle prescrizioni indicate nel seguito.** ***a) Caratteri strutturali degli edifici*** **In tutti gli interventi consentiti sugli edifici esistenti dovrà essere adottato il criterio di limitazione del grado di trasformabilità dell'organismo edilizio, valutato in sede di proposta di intervento, finalizzato a preservare le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento; in linea generale sono considerate tali la presenza di elementi architettonici di interesse testimoniale.** ***b) Criteri di composizione delle facciate*** **Tutti gli interventi consentiti dovranno preservare e mantenere i caratteri storico tipologici e gli elementi di valore storico architettonico esistenti.** **In generale gli interventi sulle facciate degli edifici dovranno:** **- essere attuati mediante una lettura critica dell'organizzazione della facciata, finalizzata a preservarne l'immagine tipologica storica, evitando in tal senso la realizzazione di tamponamenti e di nuove aperture considerati anomali;** **- preservare gli elementi architettonici presenti riconosciuti di valenza storica e/o documentaria.**				

	In caso di presenza di elementi incongrui rispetto alla lettura tipologica originaria dell'edificio, è consentito l'intervento di ricomposizione delle facciate, finalizzato alla definizione di una immagine architettonica e tipologica coerente con il contesto storico ***c) Coperture*** **Sono considerate conformi le tipologie di copertura a capanna e a padiglione, mentre sono considerate incongrue le coperture piane.** **Gli interventi sulle coperture dovranno essere eseguiti con le seguenti modalità:** - **è consentito l'intervento di modifica della copertura in caso di adeguamento alla tipologia conforme, e di adeguamento per regolarità compositiva.** - **è consentito l'incremento dell'altezza di gronda per l'inserimento di cordoli strutturali antisismici che potranno avere altezza non superiore a metà dello spessore della muratura.** - **le gronde dovranno essere realizzate con lastre di arenaria con o senza passafuori travicelli in legno, con un aggetto rispetto alla muratura non superiore a cm. 30, oltre il canale di gronda.** - **non è consentito l'inserimento nelle falde di copertura di terrazze a pozzo o abbaini.** - **è consentita la realizzazione di terrazze piane purché giustificate nella composizione architettonica e tipologica dell'edificio e purché l'intervento risulti compatibile con gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile.** - **qualunque intervento di manutenzione o rimaneggiamento del manto di copertura deve, per quanto possibile favorire la conservazione delle caratteristiche originarie del manto esistente quando questi risulti compatibile con la tradizione storica locale.** - **Per i manti di copertura dovranno essere esclusivamente utilizzati elementi in lastre di arenaria (ciappe) o laterizio, quali tegole marsigliesi e/o coppi, di tonalità omogenea, mentre non saranno consentiti elementi fiammati o composizioni di diverse tonalità, riferibili a modelli tipologici non locali.** - **i manti di copertura tradizionali in ardesia e in lastre di arenaria (ciappe) andranno per quanto possibile mantenuti; qualora tale soluzione non risulti praticabile e consentita la loro sostituzione con tegole marsigliesi e/o coppi.** - **è vietata la posa di tegole che, pur costituite con materiali tradizionali, non rispondano alla tradizione storica locale, come: tegole portoghesi, tegole olandesi ecc.** - **è vietata la posa in opera di tegole utilizzando materiali diversi da quelli indicati, come cemento, lamiera, impasti bituminosi, ecc.** - **i canali di gronda e i pluviali dovranno essere realizzati in rame o lamiera zincata con finitura rame ossidato, è vietato l'uso di grondaie e pluviali a vista in materiali come pvc, acciaio inossidabile, fibrocemento, alluminio;** - **Al fine di garantire il rapporto aero illuminante dei locali sottotetto abitabili è consentita la realizzazione di finestre complanari alla falda, purché siano realizzate sulle falde non visibili dalle direttrici di percezione paesistica.** ***d) Materiali di facciata*** **Ai fini della conservazione e del miglioramento dell'immagine complessiva dell'insediamento, dovranno essere utilizzati i seguenti materiali:** - **gli intonaci di facciata degli edifici dovranno essere realizzati con malta con finitura al civile preferibilmente con intonaco di calce naturale, senza fasce di lista.** - **nel caso di intonaci di particolare valore storico testimoniale, ovvero di intonaci originari in malta di calce aerea o idraulica naturale, i quali versino in stato di grave degrado e che pertanto non sia possibile mantenere si potrà procedere al rifacimento parziale o totale secondo le tecniche analoghe a quella originaria;** - **le superfici murarie in pietra a faccia vista e i rivestimenti in materiale lapideo dovranno essere mantenuti e conservati nei caratteri e nelle finiture originari con particolare riguardo al tipo di fughe, di giunti di allettamento e al trattamento delle superfici. La stilatura dei giunti dovrà essere realizzata la con malta di calce naturale.** - **le tinteggiature dovranno essere eseguite utilizzando tecniche tradizionali quali:** - **la tinteggiatura stesa su intonaco fresco o semifresco data molto densa e con pennello largo così da consentire un effetto di trasparenza;**

- **la tinteggiatura alla calce stesa su intonaco asciutto con pennello largo**
- **la tinteggiatura a base di silicati purché stesa a velatura e non coprente**
- **intonachino di finitura di calce colorato nella massa**

- **E' vietato l'uso di:**
  - **pitture lavabili, anche se traspiranti;**
  - **tecniche che utilizzino materiali a consistenza plastica da stendere a spatola come, ad esempio, sovraintonaci plastici o graffiati;**
  - **di vernici al quarzo o a base di resine epossidiche, poliuretaniche, o acriliche ed in generale qualsiasi pittura pellicolante.**
- **Le materie coloranti per le integrazioni pittoriche o per le nuove tinteggiature dovranno essere terre minerali naturali o ossidi naturali, a condizione che siano stabili nel tempo e riconducibili alla gamma cromatica tradizionale dell'architettura locale.**
- **Le originarie decorazioni presenti sui prospetti degli edifici oggetto di intervento manutentivo che preveda anche il solo rifacimento della tinteggiatura, dovranno essere mantenute e realizzate rispettando tecniche e materiali originari. L'inserimento di nuovi elementi decorativi e la modifica di quelli esistenti dovrà essere assentita con parere della C.L.P.**
- **Non è consentita la rifinitura delle bucature con elementi in pietra degli stipiti e dell'architrave.**

e) Balconi

Non è consentita la realizzazione di balconi di qualsivoglia tipologia.

f) Normativa igienico sanitaria

E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie ai sensi dell'art.11 della LR 16/2008 e s.m.i..

Interventi consentiti

In questi edifici fermo restando il rispetto delle criteri generali di interevento e con le limitazioni nel seguito specificate, sono ammessi i seguenti interventi:

1) manutenzione ordinaria;
2) manutenzione straordinaria;
3) edilizia restauro e risanamento conservativo;
***3) interventi di ristrutturazione*.**
4)nuova costruzione

I suddetti interventi possono essere attuati con le seguenti limitazioni:

Indice di permeabilità : min 50%

Mutamento della destinazione d'uso con o senza opere:
è ammesso il cambio della destinazione d'uso compatibile con le destinazioni d'uso d'ambito
non è ammesso il cambio della destinazione d'uso verso la residenza dei locali al piano terra degli edifici con affaccio diretto sulla pubblica via.

Frazionamento/ accorpamento:
SI - gli interventi di frazionamento in due o più unità immobiliari sono ammessi purché non comportino la creazione di singoli alloggi aventi superficie utile inferiore a 50 mq e non comportino sostanziali modifiche delle caratteristiche testimoniali dell'edificio;

Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):
Con mantenimento della sagoma originaria.: SI

	demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico: NO **la demolizione con fedele ricostruzione dell'edificio o parte di esso è ammessa esclusivamente in presenza di evidenti e comprovate carenze strutturali (lesioni gravi nelle strutture portanti che interessano per loro estensione e diffusione la totalità dell'edificio), di entità tale da escludere l'esistenza di qualsiasi tipologia di consolidamento mediante tecniche e tecnologie atte alla conservazione delle strutture originarie, a prescindere dalla onerosità dell'intervento.** **modifiche esterne :** **ammesse limitatamente al rispetto delle prescrizioni generali;** **interventi di ricomposizione volumetrica e riallineamento dei volumi delle superfetazioni chiaramente eterogenee per materiali, struttura o forma rispetto ai caratteri architettonici dell'edificio principale, anche attraverso il recupero della SU e la trasformazione d'uso delle superfici accessorie purché finalizzati alla costituzione di un organismo architettonico unitario.** **Nuova costruzione** **Ampliamento volumetrico:** **- unità residenziali: non superiore a mq. 6 di SU della singola unità residenziale per i soli edifici con SU non superiore a mq. 60 e a condizione che le consistenze aggiuntive siano finalizzate alla costituzione di un organismo architettonico unitario.** **- attività commerciali e produttive : incremento complessivo non superi i mq. 12,00 di superficie SU necessario per l'adeguamento alle vigenti disposizioni igienico sanitarie a condizione che le consistenze aggiuntive siano finalizzate alla costituzione di un organismo architettonico unitario.** **Incremento di SU** **E' ammessa la realizzazione di soppalchi, anche comportanti incremento di SU in misura non superiore a mq. 25, nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti ed a condizione che l'inserimento rispetti i caratteri tipologici e strutturali dell'edificio.** **Disciplina del recupero dei sottotetti** **caratteristiche tipologiche, formali e strutturali delle coperture ammesse:** **Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda:** **la modifica dell'altezza di gronda potrà essere attuata solo mediante modesti rialzamenti sui fronti secondari eventualmente necessari a rendere omogenea la copertura nella forma geometrica e nella pendenza.** **L'altezza della quota del colmo potrà essere modificata per adeguare o realizzare la pendenza di falda, comunque conn inclinazione non superiore al 35% .** **Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 20 % (max. 20%)** **Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda:** **finestre complanari alla falda, purché siano realizzate sulle falde non visibili dalle direttrici di percezione paesistica.** **Dimensione degli abbaini: Non è consentita la realizzazione di abbaini** **Tipologia costruttiva dei terrazzi: Non è consentita la realizzazione di terrazze a pozzo o a tasca.** **Eventuali requisiti di prestazione energetica: NO** **Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di: intervento non è ammesso**

	- Incrementi volumetrico per risparmio energetico : non ammesso
7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)	**Prescrizioni generali:** **In caso di intervento di nuova edificazione la SU di manufatti eventualmente preesistenti rientra nel computo della If previsto**
	Interventi consentiti
	<u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità min. 40
	<u>Manutenzione ordinaria SI</u>
	disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.):
	<u>Manutenzione straordinaria</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.:** **2) Con frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI**
	<u>Restauro e risanamento conservativo</u> (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza cambio d'uso:** **2) Con cambio d'uso compatibile: SI**
	<u>Ristrutturazione edilizia</u> (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) **1) Modifiche esterne: SI** **2) Cambio d'uso con opere edilizie: SI** **3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:** **- Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** **- Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI** **4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):** **- Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** **- Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI**
	<u>NUOVA COSTRUZIONE</u> (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) **1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione max. 20%** **- Ampliamento planimetrico: SI** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI l'altezza massima non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti** **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: SI con altezza massima non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti** **<u>Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti stabiliti dal PUC in misura superiore al 20%</u> nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art.**

	10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC: - **Densità fondiaria massima: 0,4 mq/mq e comunque con ampliamento non superiore a mc.200** **2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici residenziali</u>** **a) edifici di volumetria esistente non superiore a 200 mc: 30% max di cui: in proprio 100 %; - da credito edilizio_____%** **b) edifici di volumetria esistente compresa fra 200 mc e 500 mc per la parte eccedente la soglia di 200 mc, entro il limite del 20 % di cui: in proprio 100 %; - da credito edilizio_____%;** **c) edifici di volumetria esistente compresa fra 500 mx e 1.000 mc per la parte eccedente la soglia di 500 mc, entro il limite del 10 % di cui: in proprio 100 %; - da credito edilizio_____% ;** **d) edifici di volumetria esistente compresa fra 1000 e 1500 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 1.000 mc, entro il limite del 6 % di cui: in proprio 100 %; - da credito edilizio_____%** - **Ampliamento planimetrico: SI** - **Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI** - **Solo sopraelevazione: con altezza massima non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti / numero di piani: 2** **3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>pertinenze di edifici residenziali</u>** **a) edifici di volumetria esistente non superiore a 200 mc: 30% max di cui: in proprio 100 %; - da credito edilizio_____%** - **Ampliamento planimetrico: SI** - **Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI** - **Solo sopraelevazione: h con altezza massima non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti / numero di piani: 2** **4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici non residenziali</u>: max. 35 %, di cui: - proprio 100 %; - da credito edilizio: ____%** - **Ampliamento planimetrico: SI** - **Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI** - **Solo sopraelevazione: h con altezza massima non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti / numero di piani: 2** **Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) relativi agli interventi di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:** - **Densità fondiaria massima: 0,4mq/mq** **5) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici residenziali suscettibili di demolizione</u>:** **Sono suscettibili di demolizione gli edifici che presentano una o più delle seguenti condizioni:** **1) esposizione a rischio idraulico o idrogeologico in base ai vigenti piani di bacino;** **2) accertate criticità statico-strutturali3;** **3) interferenza rispetto all'attuazione di interventi aventi ad oggetto infrastrutture od opere di pubblica utilità;** **4) incompatibilità per contrasto della funzione insediata o della tipologia della costruzione o per degrado rispetto al contesto urbanistico;** - **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI** - **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. 35 % di cui:**

	- proprio 100 %; - da credito edilizio_____%; **- Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:** **a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento max 35 % di cui:** **- proprio 100 %; - da credito edilizio _____%;** **b) trasferimento di volumetria da altro Ambito urbanistico con incremento max __ % di cui:** **- proprio __ %; - da credito edilizio _____%** **6) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici non residenziali suscettibili di demolizione</u>:** **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max.35 % di cui:** **- proprio 100 %; -da credito edilizio_____%;** **- Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:** **a) trasferimento di volumetria demolita dallo stesso Ambito urbanistico con incremento max 35 % di cui:** **- proprio 100 %; - da credito edilizio _____%;** **b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max ___ % di cui:** **- proprio ___ %:; - da credito edilizio _____%;** **7) Costruzione di nuovi edifici.** **La costruzione di nuovi edifici è ammessa nei casi espressamente previsti nella tavola di Piano, (Tav 1°, 1b 1c – Tav 2 album delle frazioni) all'interno delle aree indicate con la sigla Ne secondo le seguenti modalità e parametri e nel rispetto delle prescrizioni generali:** **- Indice di edificabilità fondiario 0,15 mq/mq (n. 4 e 14 RET)** **- Indice di copertura IC max 18 % (n. 11 RET)** **- Indice di permeabilità fondiario IPF min 40 % (n. 10 RET)** **- Numero di piani max. 2 (n. 25 RET)** **- Altezza dell'edificio max 8,10 m (n. 28 RET)** **8) Ristrutturazione urbanistica (indicare i parametri urbanistici come per la voce 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali): NO**
8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	**Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:** **- Edifici: -** **- Coperture: a falda a capanna o padiglione**
	Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: 4 mq/abitante (1 ab.= 25 mq)

	Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: m.1,00
	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 20 % (max. 20%)
	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: **finestre complanari alla falda**
	Dimensione degli abbaini: **non è ammessa la realizzazione di abbaini**
	Tipologia costruttiva dei terrazzi: **terrazze di copertura a tetto piano - non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzo**
	Eventuali requisiti di prestazione energetica: NO
	Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di: - **Intervento ammesso: SI** - **Intervento non ammesso:**
9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)	**Superficie accessoria realizzabile nel limite massimo del 60% della SU in funzione delle Prescrizioni generali dell'Ambito.**
10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Volume chiuso max. 45 mc (non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non eccedente 45 mc)** **Parametri edilizi:** - **Altezza max. 3,00 m;** - **Superficie coperta max. 20 mq;** - **Distanza max. dall'edificio principale 15 m;** - **Caratteristiche costruttive:** **paramenti esterni: finitura ad intonaco civile tinteggiato o rivestimento in legno** **copertura: a falde inclinate** **manto di copertura : in tegole di laterizio tipo marsigliesi,o pannelli in rame o lastre con finitura tipo rame – non sono ammessi manti di copertura con pannelli in plastica.**

11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)

(

Tipo di impianto	Dimensioni max. (mq o mc)	Indice di copertura max. (% superficie insediamento)	Altezza massima (oltre l'altezza degli edifici)	Caratteristiche costruttive per la mitigazione visiva (coloriture, rivestimenti, ecc.)
Centrale termica/ cogenerazione/elettrica	-	-	-	-
Impianto di depurazione	-	-	-	-
Camini e filtri	-	-	-	-
Tralicci e condutture aeree	-	-	-	-
Serbatoi e silos	-	-	-	-
Altri impianti	-	-	-	-

12 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)

<u>Parcheggi privati pertinenziali</u> per interventi <u>sugli edifici esistenti</u> (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.):
Per gli interventi che comportino:
1) Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari:
- residenza : 35 mq ogni 100 mq di SU
- altre destinazioni d'uso : secondo quanto definito all'art. 22 delle NTA :
2) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili:
in caso di cambio della destinazione che comporta il passaggio ad una diversa categoria funzionale come indicate dall' art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. che comporti aumento del carico urbanistico secondo i seguenti parametri:
- residenza 35 mq ogni 100 mq di SU
- altre destinazioni d'uso secondo quanto definito all'art. 22 delle NTA :
Sostituzione edilizia dell'immobile originario: -
Caratteristiche costruttive:
la realizzazione di parcheggi coperti è consentita limitatamente al piano terra degli edifici.
La realizzazione dei parcheggi a raso è consentita nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
realizzazione di una superficie a verde non inferiore al 10% del lotto di interventi;
realizzazione di un rapporto di superficie drenante fondiario non inferiore al 60% comprensiva delle sistemazioni a verde;
piantumazione di essenza ad alto fusto nel numero di una pianta ogni tre posti auto.

<u>Parcheggi privati pertinenziali</u> negli interventi di nuova costruzione <u>residenziale</u>:
1) 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile)
2) Caratteristiche costruttive:
La realizzazione de parcheggi raso è consentita nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
realizzazione di una superficie a verde non inferiore al 10% del lotto di interventi;
realizzazione di un rapporto di superficie drenante fondiario non inferiore al 60% comprensiva delle sistemazioni a verde;
piantumazione di essenza ad alto fusto nel numero di una pianta ogni tre posti auto.

<u>Parcheggi privati non pertinenziali</u>:
1) Parametri dimensionali: 35mq su mq. 100 di SU
2) Caratteristiche costruttive:

	la realizzazione di parcheggi coperti è consentita limitatamente al piano terra degli edifici. **La realizzazione de parcheggi raso è consentita nel rispetto delle seguenti prescrizioni:** **realizzazione di una superficie a verde non inferiore al 10% del lotto di interventi;** **realizzazione di un rapporto di superficie drenante fondiario non inferiore al 60% comprensiva delle sistemazioni a verde;** **piantumazione di essenza ad alto fusto nel numero di una pianta ogni tre posti auto.**
13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	**Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444** **1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a 60% in misura superiore al valori minimi obbligatori di legge** **2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a 30 % in misura superiore al valori minimi obbligatori di legge**
14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)	**Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione: m.10 tra pareti finestrate e pareti di edifici fronti stanti,** **Mediante la redazione di uno schema di assetto, relativo a gruppi di edifici (<u>allegato alle presenti norme</u>), avente valore plani volumetrico vincolante, è ammesso stabilire distanze inferiori a 10 metri tra pareti frontistanti misurate in modo ortogonale:**
15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	**Viabilità V1:** **nuove costruzioni m. 5,00** **recinzioni e muri di cinta m.1,00** **Per le altre strade non sono individuati limiti di distanza.** **Fuori dai centri urbani le distanze delle costruzioni dalle strade sono definite in funzione della classificazione delle strade come indicate dal Decreto Legislativo n°285 del 30.04.1992 relativo al "Nuovo codice della strada" al suo Regolamento di attuazione ed alle sue successive modifiche ed integrazioni.**
16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	**(Indicare se si vuole applicare l'opzione indicata nel comma 2 dell'art. 71 della l.r. 16/2008 e s.m.): NO**
17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.	**Indicare le norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per determinate tipologie di intervento, alla sistemazione degli spazi aperti, alla costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:** **<u>nuova costruzione:</u>** **Tipologia ammessa : edificio mono-bi o tri familiare con esclusione della aggregazione anche parziale tra più unità tipologiche** **Non è consentito la realizzazione nelle falde di copertura di abbaini** **Parcheggi** **Nella realizzazione di parcheggi a raso la pavimentazione dovrà essere realizzata con materiale drenante (ghiaia, terra battuta, elementi autobloccanti di tipo drenante ecc.) che garantisca un coefficiente di permeabilità almeno del 60%** **Superficie permeabile** **Nelle sistemazioni esterne per gli interventi di nuova edificazione e per gli interventi su aree di pertinenza di edifici esistenti dovrà essere garantito un coefficiente di permeabilità fondiario non inferiore al 40% .** **Opere di drenaggio e captazione delle acque piovane** **In tutte le opere di sistemazione esterna e nella realizzazione di manufatti dovrà essere garantita la corretta esecuzione e dimensionamento delle opere di drenaggio e captazione delle acque meteoriche, nonché il sistema di deflusso e recapito finale.** **Recinzioni**

	Le recinzioni di pertinenza delle abitazioni potranno essere realizzate con altezza complessiva non superiore a m.1,80 e con basamento in muratura di altezza massima di m. 1,00. **Sistemazioni aree di pertinenza** **nella sistemazione dei giardini ed aree di pertinenza degli edifici esistenti e di nuova costruzione è ammessa la realizzazione di:** **- gazebo aperti con superficie non superiore a mq. 20** **- forni** **- tettoie per legnaie con superficie coperta non superiore a mq. 6 ed altezza massima di m.2,40** **- pergolati con superficie non superiore a mq. 25 per ogni unità immobiliare** **- vasche d'acqua e piscine sia ad uso privato che condominiale.**
18 – Disciplina geologica e microzonazione sismica	**Norme geologiche di attuazione.** **Classe 1 - Suscettività d'uso non condizionata - Classe 2 - Suscettività d'uso modratamente condizionata** **Zona C (MPPS)**
19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	
20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	**NO**
21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	**Tipo di Intervento:** **1) Titolo abilitativo diretto: SI** **2) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 22): NO**
22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	
23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma	
24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS	

25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro dell'Ambito:** **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):** **5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata:** **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture:** **7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:**
26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)	

COMUNE DI ZIGNAGO
PROVINCIA DELLA SPEZIA



SCHEDE NORMATIVE
AI SENSI DELLA L.R. 36/97

CE TSU 4 – SERO'

Redattori del Piano :
Dott. Ing. Marco Traversone
Aspetti geologici Dott. Geologo Denjs Tassisto

Collaboratore
Dott. Arch. Arianna Mazzi

RUP Dott. Arch. Adonai Apollaro

SCHEDA NORMATIVA PER GLI AMBITI DI CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO DEL P.U.C.	**12**

1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico

Sigla Ambito:	**Localizzazione territoriale dell'Ambito: SERO'**	**Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:**
CE– TSU -4	**Superficie territoriale dell'Ambito: 13.317 mq** **Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC: 0,44 mq SU/mq St** **Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):** **Ambito n. 1 AMBITI DI CONSERVAZIONE DI TESSUTI STORICI INCLUSI NEI TESSUTI URBANI**	**Zona A**

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:
- **Vincolo idrogeologico: 100%**

3
Ambito territoriale P.T.C.P. N: 99A
Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: CONSOLIDAMENTO
Regime normativo P.T.C.P Assetto Insediativo del Livello locale. NI.CO

4 - regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali regionali/provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito: NO

5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)**	**Funzioni principali previste**	**Funzioni complementari previste (max.% _____ rispetto alle funzioni principali dell'intervento)**	**Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.**	
				Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	**Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente**
	a) residenza	**SI**			
	b) turistico-ricettiva	**SI**			

	c) produttiva e direzionale	**SI**			**con esclusioni delle attività industriali e delle attività artigianali rumorose o inquinanti**
	d) commerciale	**SI**			**con esclusione delle grandi strutture di vendita**
	e) rurale	**NO**			
	f) autorimesse	**NO**			
	g) servizi	**SI**			
	Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: **per le u.i. aventi destinazione d'uso diversa da quella ammessa dal PUC gli interventi edilizi sono limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria come previsto dall' art. 3, comma 1, lett.a) e b) del D.P.R. 380/2001 e s.m**				
6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare **Localizzazione sulla** **Tav. 2.8 di Struttura del PUC**	**Disciplina degli edifici <u>urbani</u> di pregio:** **La classificazione degli edifici è finalizzata alla determinazione delle modalità di intervento specifiche in funzione della presenza o meno di valori architettonico, storico o documentario da preservare.** **1) edifici classificati A1** **Edifici di valore storico ed architettonico di carattere monumentale** **Su questi edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché quelli eventualmente prescritti dalla competente Soprintendenza.** **2) edifici classificati A2** **Edifici di valore storico, archiettonico e/o documentario** **Su tali edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.** **3) edifici classificati B1** **Edifici di impianto storico compatibili** **Modalità di intervento** **Prescrizioni generali** **Gli interventi sugli edifici dovranno attenersi alle prescrizioni indicate nel seguito.** ***a)*** ***Caratteri strutturali degli edifici*** **In tutti gli interventi consentiti sugli edifici esistenti dovrà essere adottato il criterio di limitazione del grado di trasformabilità dell'organismo edilizio, valutato in sede di proposta di intervento, finalizzato a preservare le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento; in linea generale sono considerate tali la presenza di elementi architettonici di interesse testimoniale.** ***b)*** ***Criteri di composizione delle facciate*** **Tutti gli interventi consentiti dovranno preservare e mantenere i caratteri storico tipologici e gli elementi di valore storico architettonico esistenti.**				

	In generale gli interventi sulle facciate degli edifici dovranno: - **essere attuati mediante una lettura critica dell'organizzazione della facciata, finalizzata a preservarne l'immagine tipologica storica, evitando in tal senso la realizzazione di tamponamenti e di nuove aperture considerati anomali;** - **preservare gli elementi architettonici presenti riconosciuti di valenza storica e/o documentaria.** **In caso di presenza di elementi incongrui rispetto alla lettura tipologica originaria dell'edificio, è consentito l'intervento di ricomposizione delle facciate, finalizzato alla definizione di una immagine architettonica e tipologica coerente con il contesto storico** ***c) Coperture*** **Sono considerate conformi le tipologie di copertura a capanna e a padiglione, mentre sono considerate incongrue le coperture piane.** **Gli interventi sulle coperture dovranno essere eseguiti con le seguenti modalità:** - **è consentito l'intervento di modifica della copertura in caso di adeguamento alla tipologia conforme, e di adeguamento per regolarità compositiva.** - **è consentito l'incremento dell'altezza di gronda per l'inserimento di cordoli strutturali antisismici che potranno avere altezza non superiore a metà dello spessore della muratura.** - **le gronde dovranno essere realizzate <u>con lastre di arenaria con o senza passafuori travicelli in legno, con un aggetto rispetto alla muratura non superiore a cm. 30, oltre il canale di gronda</u>.** - **non è consentito l'inserimento nelle falde di copertura di terrazze a pozzo o abbaini.** - **è consentita la realizzazione di terrazze piane purché giustificate nella composizione architettonica e tipologica dell'edificio e purché l'intervento risulti compatibile con gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile.** - **qualunque intervento di manutenzione o rimaneggiamento del manto di copertura deve, per quanto possibile favorire la conservazione delle caratteristiche originarie del manto esistente quando questi risulti compatibile con la tradizione storica locale.** - **Per i manti di copertura dovranno essere esclusivamente utilizzati elementi in lastre di arenaria (ciappe) o laterizio, quali tegole marsigliesi e/o coppi, di tonalità omogenea, mentre non saranno consentiti elementi fiammati o composizioni di diverse tonalità, riferibili a modelli tipologici non locali.** - **i manti di copertura tradizionali in ardesia e in lastre di arenaria (ciappe) andranno per quanto possibile mantenuti; qualora tale soluzione non risulti praticabile e consentita la loro sostituzione con tegole marsigliesi e/o coppi.** - **è vietata la posa di tegole che, pur costituite con materiali tradizionali, non rispondano alla tradizione storica locale, come: tegole portoghesi, tegole olandesi ecc.** - **è vietata la posa in opera di tegole utilizzando materiali diversi da quelli indicati, come cemento, lamiera, impasti bituminosi, ecc.** - **i canali di gronda e i pluviali dovranno essere realizzati in rame o lamiera zincata con finitura rame ossidato, è vietato l'uso di grondaie e pluviali a vista in materiali come pvc, acciaio inossidabile, fibrocemento, alluminio;** - **Al fine di garantire il rapporto aero illuminante dei locali sottotetto abitabili è consentita la realizzazione di finestre complanari alla falda, purché siano realizzate sulle falde non visibili dalle direttrici di percezione paesistica.** ***d) Materiali di facciata*** **Ai fini della conservazione e del miglioramento dell'immagine complessiva dell'insediamento, dovranno essere utilizzati i seguenti materiali:** - **gli intonaci di facciata degli edifici dovranno essere realizzati con malta con finitura al civile preferibilmente con intonaco di calce naturale, senza fasce di lista.** - **nel caso di intonaci di particolare valore storico testimoniale, ovvero di intonaci originari in malta di calce aerea o idraulica naturale, i quali versino in stato di grave degrado e che pertanto non sia possibile mantenere si potrà procedere al rifacimento parziale o totale secondo le tecniche analoghe a quella originaria;** - **le superfici murarie in pietra a faccia vista e i rivestimenti in materiale lapideo dovranno essere mantenuti e conservati nei caratteri e nelle finiture originari con particolare riguardo al tipo di fughe, di giunti di allettamento e al trattamento delle superfici. La stilatura dei**

giunti dovrà essere realizzata la con malta di calce naturale.

- **le tinteggiature dovranno essere eseguite utilizzando tecniche tradizionali quali:**
  - **la tinteggiatura stesa su intonaco fresco o semifresco data molto densa e con pennello largo così da consentire un effetto di trasparenza;**
  - **la tinteggiatura alla calce stesa su intonaco asciutto con pennello largo**
  - **la tinteggiatura a base di silicati purché stesa a velatura e non coprente**
  - **intonachino di finitura di calce colorato nella massa**
- **E' vietato l'uso di:**
  - **pitture lavabili, anche se traspiranti;**
  - **tecniche che utilizzino materiali a consistenza plastica da stendere a spatola come, ad esempio, sovraintonaci plastici o graffiati;**
  - **di vernici al quarzo o a base di resine epossidiche, poliuretaniche, o acriliche ed in generale qualsiasi pittura pellicolante.**
- **Le materie coloranti per le integrazioni pittoriche o per le nuove tinteggiature dovranno essere terre minerali naturali o ossidi naturali, a condizione che siano stabili nel tempo e riconducibili alla gamma cromatica tradizionale dell'architettura locale.**
- **Le originarie decorazioni presenti sui prospetti degli edifici oggetto di intervento manutentivo che preveda anche il solo rifacimento della tinteggiatura, dovranno essere mantenute e realizzate rispettando tecniche e materiali originari. L'inserimento di nuovi elementi decorativi e la modifica di quelli esistenti dovrà essere assentita con parere della C.L.P.**
- **Non è consentita la rifinitura delle bucature con elementi in pietra degli stipiti e dell'architrave.**

e) Balconi

<u>Non è consentita la realizzazione di balconi di qualsivoglia tipologia</u>.

f) Normativa igienico sanitaria

E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie ai sensi dell'art.11 della LR 16/2008 e s.m.i..

Interventi consentiti

In questi edifici fermo restando il rispetto delle criteri generali di interevento e con le limitazioni nel seguito specificate, sono ammessi i seguenti interventi:

1) manutenzione ordinaria;
2) manutenzione straordinaria;
3) edilizia restauro e risanamento conservativo;
***3) interventi di ristrutturazione*.**
4)nuova costruzione

I suddetti interventi possono essere attuati con le seguenti limitazioni:

Indice di permeabilità : min 50%

Mutamento della destinazione d'uso con o senza opere:
è ammesso il cambio della destinazione d'uso compatibile con le destinazioni d'uso d'ambito
non è ammesso il cambio della destinazione d'uso verso la residenza dei locali al piano terra degli edifici con affaccio diretto sulla pubblica via.

	Frazionamento/ accorpamento: **SI - gli interventi di frazionamento in due o più unità immobiliari sono ammessi purché non comportino la creazione di singoli alloggi aventi superficie utile inferiore a 50 mq e non comportino sostanziali modifiche delle caratteristiche testimoniali dell'edificio;** **Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):** **Con mantenimento della sagoma originaria.: SI** **demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico: NO** **la demolizione con fedele ricostruzione dell'edificio o parte di esso è ammessa esclusivamente in presenza di evidenti e comprovate carenze strutturali (lesioni gravi nelle strutture portanti che interessano per loro estensione e diffusione la totalità dell'edificio), di entità tale da escludere l'esistenza di qualsiasi tipologia di consolidamento mediante tecniche e tecnologie atte alla conservazione delle strutture originarie, a prescindere dalla onerosità dell'intervento.** **modifiche esterne :** **ammesse limitatamente al rispetto delle prescrizioni generali;** **interventi di ricomposizione volumetrica e riallineamento dei volumi delle superfetazioni chiaramente eterogenee per materiali, struttura o forma rispetto ai caratteri architettonici dell'edificio principale, anche attraverso il recupero della SU e la trasformazione d'uso delle superfici accessorie purché finalizzati alla costituzione di un organismo architettonico unitario.** **Nuova costruzione** **Ampliamento volumetrico:** **- unità residenziali: non superiore a mq. 6 di SU della singola unità residenziale per i soli edifici con SU non superiore a mq. 60 e a condizione che le consistenze aggiuntive siano finalizzate alla costituzione di un organismo architettonico unitario.** **- attività commerciali e produttive : incremento complessivo non superi i mq. 12,00 di superficie SU necessario per l'adeguamento alle vigenti disposizioni igienico sanitarie a condizione che le consistenze aggiuntive siano finalizzate alla costituzione di un organismo architettonico unitario.** **Incremento di SU** **E' ammessa la realizzazione di soppalchi, anche comportanti incremento di SU in misura non superiore a mq. 25, nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti ed a condizione che l'inserimento rispetti i caratteri tipologici e strutturali dell'edificio.** **Disciplina del recupero dei sottotetti** **caratteristiche tipologiche, formali e strutturali delle coperture ammesse:** **Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda:** **la modifica dell'altezza di gronda potrà essere attuata solo mediante modesti rialzamenti sui fronti secondari eventualmente necessari a rendere omogenea la copertura nella forma geometrica e nella pendenza.** **L'altezza della quota del colmo potrà essere modificata per adeguare o realizzare la pendenza di falda, comunque conn inclinazione non superiore al 35% .** **Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 20 % (max. 20%)** **Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda:** **finestre complanari alla falda, purché siano realizzate sulle falde non visibili dalle direttrici di percezione paesistica.** **Dimensione degli abbaini: Non è consentita la realizzazione di abbaini**

	Tipologia costruttiva dei terrazzi: Non è consentita la realizzazione di terrazze a pozzo o a tasca. **Eventuali requisiti di prestazione energetica: NO** **Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di: intervento non è ammesso** **- Incrementi volumetrico per risparmio energetico : non ammesso**
7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)	**Prescrizioni generali:** **In caso di intervento di nuova edificazione la SU di manufatti eventualmente preesistenti rientra nel computo della If previsto**
	Interventi consentiti
	<u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità min. 40
	<u>Manutenzione ordinaria SI</u>
	disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.):
	<u>Manutenzione straordinaria</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.:** **2) Con frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI**
	<u>Restauro e risanamento conservativo</u> (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza cambio d'uso:** **2) Con cambio d'uso compatibile: SI**
	<u>Ristrutturazione edilizia</u> (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) **1) Modifiche esterne: SI** **2) Cambio d'uso con opere edilizie: SI** **3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:** **- Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** **- Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI** **4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):** **- Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** **- Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI**
	<u>NUOVA COSTRUZIONE</u> (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.)

	1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione max. 20% **- Ampliamento planimetrico: SI** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI l'altezza massima non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti** **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: SI con altezza massima non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti** **<u>Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) stabiliti dal PUC in misura superiore al 20%</u> nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:** **- Densità fondiaria massima: -mq/mq** **2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici residenziali</u> max. - %, di cui: - proprio - - da credito edilizio-** **- Ampliamento planimetrico:** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico:** **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: -** **3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>pertinenze di edifici residenziali</u> max. - %, di cui: - proprio - %; - da credito edilizio: - %** **- Ampliamento planimetrico:** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico:** **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** **4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici non residenziali</u>: max. - %, di cui: - proprio - %; - da credito edilizio: - %** **- Ampliamento planimetrico:** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico:** **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** **Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) relativi agli interventi di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:** **- Densità fondiaria massima: - mq/mq** **5) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici residenziali suscettibili di demolizione</u>:** **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max- % di cui:** **- proprio - %; - da credito edilizio- %;** **- Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:** **a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento max- % di cui:** **- proprio - %; - da credito edilizio - %;** **b) trasferimento di volumetria da altro Ambito urbanistico con incremento max- % di cui:** **- proprio - %; - da credito edilizio - %** **(Nota: Per la ricostruzione di volumetria proveniente da altri Ambiti urbanistici indicare gli <u>Ambiti di provenienza</u> e, se ritenuto necessario, la**

	correlativa percentuale di incremento volumetrico ammessa nell'Ambito in funzione della provenienza del credito edilizio) **6) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici non residenziali suscettibili di demolizione</u>:** **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max- % di cui:** **- proprio - %; -da credito edilizio- %;** **- Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:** **a) trasferimento di volumetria demolita dallo stesso Ambito urbanistico con incremento max- % di cui:** **- proprio - %; - da credito edilizio _____ -%;** **b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max- % di cui:** **- proprio - %:; - da credito edilizio - %;** **(Nota: per la ricostruzione di volumetria proveniente da altri Ambiti urbanistici indicare gli <u>Ambiti di provenienza</u> e, se ritenuto necessario, la correlativa percentuale di incremento volumetrico ammessa nell'Ambito in funzione della provenienza del credito edilizio)** **7) Costruzione di nuovi edifici.** **La costruzione di nuovi edifici è ammessa nei casi espressamente previsti nella tavola di Piano, (Tav 1°, 1b 1c – Tav 2 album delle frazioni) all'interno delle aree indicate con la sigla Ne secondo le seguenti modalità e parametri e nel rispetto delle prescrizioni generali:** **- Indice di edificabilità fondiario 0,15 mq/mq (n. 4 e 14 RET)** **- Indice di copertura IC max 18 % (n. 11 RET)** **- Indice di permeabilità fondiario IPF min 40 % (n. 10 RET)** **- Numero di piani max. 2 (n. 25 RET)** **- Altezza dell'edificio max 8,10 m (n. 28 RET)** **8) Ristrutturazione urbanistica (indicare i parametri urbanistici come per la voce 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali): NO**
8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	**Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:** **- Edifici: -** **- Coperture: a falda a capanna o padiglione**
	Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: 4 mq/abitante (1 ab.= 25 mq)
	Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: m.1,00
	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 20 % (max. 20%)
	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: **finestre complanari alla falda**
	Dimensione degli abbaini: **non è ammessa la realizzazione di abbaini**

<table>
<tr><td></td><td>Tipologia costruttiva dei terrazzi:
terrazze di copertura a tetto piano - non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzo</td></tr>
<tr><td></td><td>Eventuali requisiti di prestazione energetica: NO</td></tr>
<tr><td></td><td>Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di:
- Intervento ammesso: SI
- Intervento non ammesso:</td></tr>
<tr><td>9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria
(Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)</td><td>Superficie accessoria realizzabile nel limite massimo del 60% della SU in funzione delle Prescrizioni generali dell’Ambito.</td></tr>
<tr><td>10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall’edificio principale ai sensi dell’art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td>Volume chiuso max. 45 mc (non superiore al 20% del volume dell’edificio principale e comunque non eccedente 45 mc)
Parametri edilizi:
- Altezza max. 3,00 m;
- Superficie coperta max. 20 mq;
- Distanza max. dall’edificio principale 15 m;
- Caratteristiche costruttive:
paramenti esterni: finitura ad intonaco civile tinteggiato o rivestimento in legno
copertura: a falde inclinate
manto di copertura : in tegole di laterizio tipo marsigliesi,o pannelli in rame o lastre con finitura tipo rame – non sono ammessi manti di copertura con pannelli in plastica.</td></tr>
<tr><td>11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)</td><td>(
<table>
<tr><th>Tipo di impianto</th><th>Dimensioni max. (mq o mc)</th><th>Indice di copertura max. (% superficie insediamento)</th><th>Altezza massima (oltre l’altezza degli edifici)</th><th>Caratteristiche costruttive per la mitigazione visiva (coloriture, rivestimenti, ecc.)</th></tr>
<tr><td>Centrale termica/ cogenerazione/elettrica</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Impianto di depurazione</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Camini e filtri</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Tralicci e condutture aeree</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Serbatoi e silos</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
<tr><td>Altri impianti</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>12 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td><u>Parcheggi privati pertinenziali</u> per interventi <u>sugli edifici esistenti</u> (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.):
Per gli interventi che comportino:
1) Aumento della superficie utile dell’edificio o delle singole unità immobiliari:
- residenza : 35 mq ogni 100 mq di SU
- altre destinazioni d’uso : secondo quanto definito all’art. 22 delle NTA :
2) Mutamento di destinazione d’uso degli immobili:</td></tr>
</table>

	in caso di cambio della destinazione che comporta il passaggio ad una diversa categoria funzionale come indicate dall' art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. che comporti aumento del carico urbanistico secondo i seguenti parametri: **- residenza** **35 mq ogni 100 mq di SU** **- altre destinazioni d'uso** **secondo quanto definito all'art. 22 delle NTA :** **Sostituzione edilizia dell'immobile originario: -** **Caratteristiche costruttive:** **la realizzazione di parcheggi coperti è consentita limitatamente al piano terra degli edifici.** **La realizzazione dei parcheggi a raso è consentita nel rispetto delle seguenti prescrizioni:** **realizzazione di una superficie a verde non inferiore al 10% del lotto di interventi;** **realizzazione di un rapporto di superficie drenante fondiario non inferiore al 60% comprensiva delle sistemazioni a verde;** **piantumazione di essenza ad alto fusto nel numero di una pianta ogni tre posti auto.**
	<u>Parcheggi privati pertinenziali</u> negli interventi di nuova costruzione <u>residenziale</u>: **1) 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile)** **2) Caratteristiche costruttive:** **La realizzazione de parcheggi raso è consentita nel rispetto delle seguenti prescrizioni:** **realizzazione di una superficie a verde non inferiore al 10% del lotto di interventi;** **realizzazione di un rapporto di superficie drenante fondiario non inferiore al 60% comprensiva delle sistemazioni a verde;** **piantumazione di essenza ad alto fusto nel numero di una pianta ogni tre posti auto.**
	<u>Parcheggi privati non pertinenziali</u>: **1) Parametri dimensionali: 35mq su mq. 100 di SU** **2) Caratteristiche costruttive:** **la realizzazione di parcheggi coperti è consentita limitatamente al piano terra degli edifici.** **La realizzazione de parcheggi raso è consentita nel rispetto delle seguenti prescrizioni:** **realizzazione di una superficie a verde non inferiore al 10% del lotto di interventi;** **realizzazione di un rapporto di superficie drenante fondiario non inferiore al 60% comprensiva delle sistemazioni a verde;** **piantumazione di essenza ad alto fusto nel numero di una pianta ogni tre posti auto.**
13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	**Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444** **1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a 60% in misura superiore al valori minimi obbligatori di legge** **2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a 30 % in misura superiore al valori minimi obbligatori di legge**
14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)	**Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione: m.10 tra pareti finestrate e pareti di edifici fronti stanti,** **Mediante la redazione di uno schema di assetto, relativo a gruppi di edifici (<u>allegato alle presenti norme</u>), avente valore plani volumetrico vincolante, è ammesso stabilire distanze inferiori a 10 metri tra pareti frontistanti misurate in modo ortogonale:**
15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	**Per le strade urbane non sono individuati limiti di distanza.** **Fuori dai centri urbani le distanze delle costruzioni dalle strade sono definite in funzione della classificazione delle strade come indicate dal Decreto Legislativo n°285 del 30.04.1992 relativo al "Nuovo codice della strada" al suo Regolamento di attuazione ed alle sue successive modifiche ed**

	integrazioni.
16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	**(Indicare se si vuole applicare l'opzione indicata nel comma 2 dell'art. 71 della l.r. 16/2008 e s.m.): NO**
17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.	**Indicare le norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per determinate tipologie di intervento, alla sistemazione degli spazi aperti, alla costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:** **nuova costruzione:** **Tipologia ammessa : edificio mono-bi o tri familiare con esclusione della aggregazione anche parziale tra più unità tipologiche** **Non è consentito la realizzazione nelle falde di copertura di abbaini** **Parcheggi** **Nella realizzazione di parcheggi a raso la pavimentazione dovrà essere realizzata con materiale drenante (ghiaia, terra battuta, elementi autobloccanti di tipo drenante ecc.) che garantisca un coefficiente di permeabilità almeno del 60%** **Superficie permeabile** **Nelle sistemazioni esterne per gli interventi di nuova edificazione e per gli interventi su aree di pertinenza di edifici esistenti dovrà essere garantito un coefficiente di permeabilità fondiario non inferiore al 40% .** **Opere di drenaggio e captazione delle acque piovane** **In tutte le opere di sistemazione esterna e nella realizzazione di manufatti dovrà essere garantita la corretta esecuzione e dimensionamento delle opere di drenaggio e captazione delle acque meteoriche, nonché il sistema di deflusso e recapito finale.** **Recinzioni** **Le recinzioni di pertinenza delle abitazioni potranno essere realizzate con altezza complessiva non superiore a m.1,80 e con basamento in muratura di altezza massima di m. 1,00.** **Sistemazioni aree di pertinenza** **nella sistemazione dei giardini ed aree di pertinenza degli edifici esistenti e di nuova costruzione è ammessa la realizzazione di:** **- gazebo aperti con superficie non superiore a mq. 20** **- forni** **- tettoie per legnaie con superficie coperta non superiore a mq. 6 ed altezza massima di m.2,40** **- pergolati con superficie non superiore a mq. 25 per ogni unità immobiliare** **- vasche d'acqua e piscine sia ad uso privato che condominiale.**
18 – Disciplina geologica e microzonazione sismica	**Norme geologiche di attuazione.** **Classe 1 - Suscettività d'uso non condizionata - Classe 2 - Suscettività d'uso modratamente condizionata** **Zona C (MPPS) liquefazione potenziale**
19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	**Corridoi ecologici per specie di ambienti acquatici**
20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente	**NO**

rilevante)	
21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	**Tipo di Intervento:** **1) Titolo abilitativo diretto: SI** **2) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 22): NO**
22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	
23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma	
24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS	
25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro dell'Ambito:** **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):** **5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata:** **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture:** **7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:**
26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)	

COMUNE DI ZIGNAGO
PROVINCIA DELLA SPEZIA



SCHEDE NORMATIVE
AI SENSI DELLA L.R. 36/97

CO TU 4 – SERO'

Redattori del Piano :
Dott. Ing. Marco Traversone
Aspetti geologici Dott. Geologo Denjs Tassisto

Collaboratore
Dott. Arch. Arianna Mazzi

RUP Dott. Arch. Adonai Apollaro

SCHEDA NORMATIVA PER GLI AMBITI DI CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO DEL P.U.C.

13

1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico

Sigla Ambito:	**Localizzazione territoriale dell'Ambito: SERO** **Superficie territoriale dell'Ambito: 31.267 mq** **Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC: 0,21 mq SU/mq St** **Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):** **17. AMBITI DI COMPLETAMENTO DI ALTRI TESSUTI EDIFICATI**	**Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:** **Zona C**
CO – TU -4		

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:

- **Vincolo idrogeologico : 100%**

3

Ambito territoriale P.T.C.P. N: 99A

Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: CONSOLIDAMENTO

Regime normativo P.T.C.P Assetto Insediativo del Livello locale.

1) NI.CO (IS MA)

1.1) NI CO (IS MO B)

4 - regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali regionali/provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito: NO

5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)**	**Funzioni principali previste**	**Funzioni complementari previste (max.% _____ rispetto alle funzioni principali dell'intervento)**	**Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.**	
				Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	**Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente**
	a) residenza	**SI**			
	b) turistico-ricettiva	**SI**			
	c) produttiva e direzionale	**SI**			**con esclusioni delle attività**

					industriali e delle attività artigianali rumorose o inquinanti
	d) commerciale	**SI**			**con esclusione delle grandi strutture di vendita**
	e) rurale	**SI**			
	f) autorimesse	**NO**			
	g) servizi	**SI**			
	Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: **per le u.i. aventi destinazione d'uso diversa da quella ammessa dal PUC gli interventi edilizi sono limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria come previsto dall' art. 3, comma 1, lett.a) e b) del D.P.R. 380/2001 e s.m**				
6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare **Localizzazione sulla** **Tav. 2.8 di Struttura del PUC**	**Disciplina degli edifici <u>urbani</u> di pregio:** **La classificazione degli edifici è finalizzata alla determinazione delle modalità di intervento specifiche in funzione della presenza o meno di valori architettonico, storico o documentario da preservare.** **1) edifici classificati A1** **Edifici di valore storico ed architettonico di carattere monumentale** **Su questi edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, nonché quelli eventualmente prescritti dalla competente Soprintendenza.** **2) edifici classificati A2** **Edifici di valore storico, architettonico e/o documentario** **Su tali edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.** **3) edifici classificati B1** **Edifici di impianto storico compatibili** **Modalità di intervento** **Prescrizioni generali** **Gli interventi sugli edifici dovranno attenersi alle prescrizioni indicate nel seguito.** ***a) Caratteri strutturali degli edifici*** **In tutti gli interventi consentiti sugli edifici esistenti dovrà essere adottato il criterio di limitazione del grado di trasformabilità dell'organismo edilizio, valutato in sede di proposta di intervento, finalizzato a preservare le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento; in linea generale sono considerate tali la presenza di elementi architettonici di interesse testimoniale.** ***b) Criteri di composizione delle facciate*** **Tutti gli interventi consentiti dovranno preservare e mantenere i caratteri storico tipologici e gli elementi di valore storico architettonico esistenti.** **In generale gli interventi sulle facciate degli edifici dovranno:** **- essere attuati mediante una lettura critica dell'organizzazione della facciata, finalizzata a preservarne l'immagine tipologica storica, evitando in tal senso la realizzazione di tamponamenti e di nuove aperture considerati anomali;**				

	- **preservare gli elementi architettonici presenti riconosciuti di valenza storica e/o documentaria.** **In caso di presenza di elementi incongrui rispetto alla lettura tipologica originaria dell'edificio, è consentito l'intervento di ricomposizione delle facciate, finalizzato alla definizione di una immagine architettonica e tipologica coerente con il contesto storico** ***c) Coperture*** **Sono considerate conformi le tipologie di copertura a capanna e a padiglione, mentre sono considerate incongrue le coperture piane.** **Gli interventi sulle coperture dovranno essere eseguiti con le seguenti modalità:** - **è consentito l'intervento di modifica della copertura in caso di adeguamento alla tipologia conforme, e di adeguamento per regolarità compositiva.** - **è consentito l'incremento dell'altezza di gronda per l'inserimento di cordoli strutturali antisismici che potranno avere altezza non superiore a metà dello spessore della muratura.** - **le gronde dovranno essere realizzate con lastre di arenaria con o senza passafuori travicelli in legno, con un aggetto rispetto alla muratura non superiore a cm. 30, oltre il canale di gronda.** - **non è consentito l'inserimento nelle falde di copertura di terrazze a pozzo o abbaini.** - **è consentita la realizzazione di terrazze piane purché giustificate nella composizione architettonica e tipologica dell'edificio e purché l'intervento risulti compatibile con gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile.** - **qualunque intervento di manutenzione o rimaneggiamento del manto di copertura deve, per quanto possibile favorire la conservazione delle caratteristiche originarie del manto esistente quando questi risulti compatibile con la tradizione storica locale.** - **Per i manti di copertura dovranno essere esclusivamente utilizzati elementi in lastre di arenaria (ciappe) o laterizio, quali tegole marsigliesi e/o coppi, di tonalità omogenea, mentre non saranno consentiti elementi fiammati o composizioni di diverse tonalità, riferibili a modelli tipologici non locali.** - **i manti di copertura tradizionali in ardesia e in lastre di arenaria (ciappe) andranno per quanto possibile mantenuti; qualora tale soluzione non risulti praticabile e consentita la loro sostituzione con tegole marsigliesi e/o coppi.** - **è vietata la posa di tegole che, pur costituite con materiali tradizionali, non rispondano alla tradizione storica locale, come: tegole portoghesi, tegole olandesi ecc.** - **è vietata la posa in opera di tegole utilizzando materiali diversi da quelli indicati, come cemento, lamiera, impasti bituminosi, ecc.** - **i canali di gronda e i pluviali dovranno essere realizzati in rame o lamiera zincata con finitura rame ossidato, è vietato l'uso di grondaie e pluviali a vista in materiali come pvc, acciaio inossidabile, fibrocemento, alluminio;** - **Al fine di garantire il rapporto aero illuminante dei locali sottotetto abitabili è consentita la realizzazione di finestre complanari alla falda, purché siano realizzate sulle falde non visibili dalle direttrici di percezione paesistica.** ***d) Materiali di facciata*** **Ai fini della conservazione e del miglioramento dell'immagine complessiva dell'insediamento, dovranno essere utilizzati i seguenti materiali:** - **gli intonaci di facciata degli edifici dovranno essere realizzati con malta con finitura al civile preferibilmente con intonaco di calce naturale, senza fasce di lista.** - **nel caso di intonaci di particolare valore storico testimoniale, ovvero di intonaci originari in malta di calce aerea o idraulica naturale, i quali versino in stato di grave degrado e che pertanto non sia possibile mantenere si potrà procedere al rifacimento parziale o totale secondo le tecniche analoghe a quella originaria;** - **le superfici murarie in pietra a faccia vista e i rivestimenti in materiale lapideo dovranno essere mantenuti e conservati nei caratteri e nelle finiture originari con particolare riguardo al tipo di fughe, di giunti di allettamento e al trattamento delle superfici. La stilatura dei giunti dovrà essere realizzata la con malta di calce naturale.** - **le tinteggiature dovranno essere eseguite utilizzando tecniche tradizionali quali:** - **la tinteggiatura stesa su intonaco fresco o semifresco data molto densa e con pennello largo così da consentire un effetto di**

	trasparenza; - **la tinteggiatura alla calce stesa su intonaco asciutto con pennello largo** - **la tinteggiatura a base di silicati purché stesa a velatura e non coprente** - **intonachino di finitura di calce colorato nella massa** - **E' vietato l'uso di:** - **pitture lavabili, anche se traspiranti;** - **tecniche che utilizzino materiali a consistenza plastica da stendere a spatola come, ad esempio, sovraintonaci plastici o graffiati;** - **di vernici al quarzo o a base di resine epossidiche, poliuretaniche, o acriliche ed in generale qualsiasi pittura pellicolante.** - **Le materie coloranti per le integrazioni pittoriche o per le nuove tinteggiature dovranno essere terre minerali naturali o ossidi naturali, a condizione che siano stabili nel tempo e riconducibili alla gamma cromatica tradizionale dell'architettura locale.** - **Le originarie decorazioni presenti sui prospetti degli edifici oggetto di intervento manutentivo che preveda anche il solo rifacimento della tinteggiatura, dovranno essere mantenute e realizzate rispettando tecniche e materiali originari. L'inserimento di nuovi elementi decorativi e la modifica di quelli esistenti dovrà essere assentita con parere della C.L.P.** - **Non è consentita la rifinitura delle bucature con elementi in pietra degli stipiti e dell'architrave.** ***e) Balconi*** **Non è consentita la realizzazione di balconi di qualsivoglia tipologia.** ***f) Normativa igienico sanitaria*** **E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie ai sensi dell'art.11 della LR 16/2008 e s.m.i..** **Interventi consentiti** **In questi edifici fermo restando il rispetto delle criteri generali di interevento e con le limitazioni nel seguito specificate, sono ammessi i seguenti interventi:** ***1) manutenzione ordinaria;*** ***2) manutenzione straordinaria;*** ***3) edilizia restauro e risanamento conservativo;*** ***3) interventi di ristrutturazione*.** ***4)nuova costruzione*** **I suddetti interventi possono essere attuati con le seguenti limitazioni:** **Indice di permeabilità : min 50%** **Mutamento della destinazione d'uso con o senza opere:** **è ammesso il cambio della destinazione d'uso compatibile con le destinazioni d'uso d'ambito** **non è ammesso il cambio della destinazione d'uso verso la residenza dei locali al piano terra degli edifici con affaccio diretto sulla pubblica via.** **Frazionamento/ accorpamento:** **SI - gli interventi di frazionamento in due o più unità immobiliari sono ammessi purché non comportino la creazione di singoli alloggi aventi superficie utile inferiore a 50 mq e non comportino sostanziali modifiche delle caratteristiche testimoniali dell'edificio;** **Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):**

	Con mantenimento della sagoma originaria.: SI **demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico: NO** **la demolizione con fedele ricostruzione dell'edificio o parte di esso è ammessa esclusivamente in presenza di evidenti e comprovate carenze strutturali (lesioni gravi nelle strutture portanti che interessano per loro estensione e diffusione la totalità dell'edificio), di entità tale da escludere l'esistenza di qualsiasi tipologia di consolidamento mediante tecniche e tecnologie atte alla conservazione delle strutture originarie, a prescindere dalla onerosità dell'intervento.** **modifiche esterne :** **ammesse limitatamente al rispetto delle prescrizioni generali;** **interventi di ricomposizione volumetrica e riallineamento dei volumi delle superfetazioni chiaramente eterogenee per materiali, struttura o forma rispetto ai caratteri architettonici dell'edificio principale, anche attraverso il recupero della SU e la trasformazione d'uso delle superfici accessorie purché finalizzati alla costituzione di un organismo architettonico unitario.** **Nuova costruzione** **Ampliamento volumetrico:** **- unità residenziali: non superiore a mq. 6 di SU della singola unità residenziale per i soli edifici con SU non superiore a mq. 60 e a condizione che le consistenze aggiuntive siano finalizzate alla costituzione di un organismo architettonico unitario.** **- attività commerciali e produttive : incremento complessivo non superi i mq. 12,00 di superficie SU necessario per l'adeguamento alle vigenti disposizioni igienico sanitarie a condizione che le consistenze aggiuntive siano finalizzate alla costituzione di un organismo architettonico unitario.** **Incremento di SU** **E' ammessa la realizzazione di soppalchi, anche comportanti incremento di SU in misura non superiore a mq. 25, nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti ed a condizione che l'inserimento rispetti i caratteri tipologici e strutturali dell'edificio.** **Disciplina del recupero dei sottotetti** **caratteristiche tipologiche, formali e strutturali delle coperture ammesse:** **Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda:** **la modifica dell'altezza di gronda potrà essere attuata solo mediante modesti rialzamenti sui fronti secondari eventualmente necessari a rendere omogenea la copertura nella forma geometrica e nella pendenza.** **L'altezza della quota del colmo potrà essere modificata per adeguare o realizzare la pendenza di falda, comunque conn inclinazione non superiore al 35% .** **Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 20 % (max. 20%)** **Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda:** **finestre complanari alla falda, purché siano realizzate sulle falde non visibili dalle direttrici di percezione paesistica.** **Dimensione degli abbaini: Non è consentita la realizzazione di abbaini** **Tipologia costruttiva dei terrazzi: Non è consentita la realizzazione di terrazze a pozzo o a tasca.** **Eventuali requisiti di prestazione energetica: NO**

	Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di: intervento non è ammesso **- Incrementi volumetrico per risparmio energetico : non ammesso**
7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)	**Prescrizioni generali:** **In caso di intervento di nuova edificazione la SU di manufatti eventualmente preesistenti rientra nel computo della If previsto**
	Interventi consentiti
	<u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità min. 40
	<u>Manutenzione ordinaria SI</u>
	disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.):
	<u>Manutenzione straordinaria</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.:** **2) Con frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI**
	<u>Restauro e risanamento conservativo</u> (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza cambio d'uso:** **2) Con cambio d'uso compatibile: SI**
	<u>Ristrutturazione edilizia</u> (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) **1) Modifiche esterne: SI** **2) Cambio d'uso con opere edilizie: SI** **3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:** **- Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** **- Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI** **4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):** **- Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:** **- Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI**
	<u>NUOVA COSTRUZIONE</u> (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) **1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione max. 20%** **- Ampliamento planimetrico: SI** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI l'altezza massima non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti** **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: SI con altezza massima non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti**

	<u>Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti stabiliti dal PUC in misura superiore al 20%</u> nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC: **- Densità fondiaria massima: 0,4 mq/mq e comunque con ampliamento non superiore a mc.200** **2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici residenziali</u>** **a) edifici di volumetria esistente non superiore a 200 mc: 30% max di cui: in proprio 100 %; - da credito edilizio_____%** **b) edifici di volumetria esistente compresa fra 200 mc e 500 mc per la parte eccedente la soglia di 200 mc, entro il limite del 20 % di cui: in proprio 100 %; - da credito edilizio_____%;** **c) edifici di volumetria esistente compresa fra 500 mx e 1.000 mc per la parte eccedente la soglia di 500 mc, entro il limite del 10 % di cui: in proprio 100 %; - da credito edilizio_____% ;** **d) edifici di volumetria esistente compresa fra 1000 e 1500 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 1.000 mc, entro il limite del 6 % di cui: in proprio 100 %; - da credito edilizio_____%** **- Ampliamento planimetrico: SI** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI** **- Solo sopraelevazione: con altezza massima non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti / numero di piani: 2** **3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>pertinenze di edifici residenziali</u>** **a) edifici di volumetria esistente non superiore a 200 mc: 30% max di cui: in proprio 100 %; - da credito edilizio_____%** **- Ampliamento planimetrico: SI** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI** **- Solo sopraelevazione: h con altezza massima non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti / numero di piani: 2** **4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici non residenziali</u>: max. 35 %, di cui: - proprio 100 %; - da credito edilizio: ____%** **- Ampliamento planimetrico: SI** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI** **- Solo sopraelevazione: h con altezza massima non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti / numero di piani: 2** **Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) relativi agli interventi di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:** **- Densità fondiaria massima: 0,4 mq/mq** **5) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici residenziali suscettibili di demolizione</u>:** **Sono suscettibili di demolizione gli edifici che presentano una o più delle seguenti condizioni:** **1) esposizione a rischio idraulico o idrogeologico in base ai vigenti piani di bacino;** **2) accertate criticità statico-strutturali3;** **3) interferenza rispetto all'attuazione di interventi aventi ad oggetto infrastrutture od opere di pubblica utilità;** **4) incompatibilità per contrasto della funzione insediata o della tipologia della costruzione o per degrado rispetto al contesto urbanistico;** **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI**

	- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. 35 % di cui:** **- proprio 100 %; - da credito edilizio_____%;** - **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:** **a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento max 35 % di cui:** **- proprio 100 %; - da credito edilizio _____%;** **b) trasferimento di volumetria da altro Ambito urbanistico con incremento max __ % di cui:** **- proprio __ %; - da credito edilizio _____%** **6) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici non residenziali suscettibili di demolizione</u>:** - **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** - **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max.35 % di cui:** **- proprio 100 %; -da credito edilizio_____%;** - **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:** **a) trasferimento di volumetria demolita dallo stesso Ambito urbanistico con incremento max 35 % di cui:** **- proprio 100 %; - da credito edilizio _____%;** **b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max ___ % di cui:** **- proprio ___ %:; - da credito edilizio _____%;** **7) Costruzione di nuovi edifici.** **La costruzione di nuovi edifici è ammessa nei casi espressamente previsti nella tavola di Piano, (Tav 1°, 1b 1c – Tav 2 album delle frazioni) all'interno delle aree indicate con la sigla Ne secondo le seguenti modalità e parametri e nel rispetto delle prescrizioni generali:** - **Indice di edificabilità fondiario 0,15 mq/mq (n. 4 e 14 RET)** - **Indice di copertura IC max 18 % (n. 11 RET)** - **Indice di permeabilità fondiario IPF min 40 % (n. 10 RET)** - **Numero di piani max. 2 (n. 25 RET)** - **Altezza dell'edificio max 8,10 m (n. 28 RET)** **8) Ristrutturazione urbanistica (indicare i parametri urbanistici come per la voce 7 e le eventuali prescrizioni progettuali e prestazionali): NO**
8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	**Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:** - **Edifici: -** - **Coperture: a falda a capanna o padiglione**
	Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: 4 mq/abitante (1 ab.= 25 mq)

	Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: m.1,00
	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 20 % (max. 20%)
	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: **finestre complanari alla falda**
	Dimensione degli abbaini: **non è ammessa la realizzazione di abbaini**
	Tipologia costruttiva dei terrazzi: **terrazze di copertura a tetto piano - non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzo**
	Eventuali requisiti di prestazione energetica: NO
	Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di: - **Intervento ammesso: SI** - **Intervento non ammesso:**
9 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)	**Superficie accessoria realizzabile nel limite massimo del 60% della SU in funzione delle Prescrizioni generali dell'Ambito.**
10 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Volume chiuso max. 45 mc (non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non eccedente 45 mc)** **Parametri edilizi:** - **Altezza max. 3,00 m;** - **Superficie coperta max. 20 mq;** - **Distanza max. dall'edificio principale 15 m;** - **Caratteristiche costruttive:** **paramenti esterni: finitura ad intonaco civile tinteggiato o rivestimento in legno** **copertura: a falde inclinate** **manto di copertura : in tegole di laterizio tipo marsigliesi,o pannelli in rame o lastre con finitura tipo rame – non sono ammessi manti di copertura con pannelli in plastica.**

11 – Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direzionale, commerciale, rimessaggi)

(

Tipo di impianto	Dimensioni max. (mq o mc)	Indice di copertura max. (% superficie insediamento)	Altezza massima (oltre l'altezza degli edifici)	Caratteristiche costruttive per la mitigazione visiva (coloriture, rivestimenti, ecc.)
Centrale termica/ cogenerazione/elettrica	-	-	-	-
Impianto di depurazione	-	-	-	-
Camini e filtri	-	-	-	-
Tralicci e condutture aeree	-	-	-	-
Serbatoi e silos	-	-	-	-
Altri impianti	-	-	-	-

12 – Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)

<u>Parcheggi privati pertinenziali</u> per interventi <u>sugli edifici esistenti</u> (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.):
Per gli interventi che comportino:
1) Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari:
- residenza : 35 mq ogni 100 mq di SU
- altre destinazioni d'uso : secondo quanto definito all'art. 22 delle NTA :
2) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili:
in caso di cambio della destinazione che comporta il passaggio ad una diversa categoria funzionale come indicate dall' art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. che comporti aumento del carico urbanistico secondo i seguenti parametri:
- residenza 35 mq ogni 100 mq di SU
- altre destinazioni d'uso secondo quanto definito all'art. 22 delle NTA :
Sostituzione edilizia dell'immobile originario: -
Caratteristiche costruttive:
la realizzazione di parcheggi coperti è consentita limitatamente al piano terra degli edifici.
La realizzazione dei parcheggi a raso è consentita nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
realizzazione di una superficie a verde non inferiore al 10% del lotto di interventi;
realizzazione di un rapporto di superficie drenante fondiario non inferiore al 60% comprensiva delle sistemazioni a verde;
piantumazione di essenza ad alto fusto nel numero di una pianta ogni tre posti auto.

<u>Parcheggi privati pertinenziali</u> negli interventi di nuova costruzione <u>residenziale</u>:
1) 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile)
2) Caratteristiche costruttive:
La realizzazione de parcheggi raso è consentita nel rispetto delle seguenti prescrizioni:
realizzazione di una superficie a verde non inferiore al 10% del lotto di interventi;
realizzazione di un rapporto di superficie drenante fondiario non inferiore al 60% comprensiva delle sistemazioni a verde;
piantumazione di essenza ad alto fusto nel numero di una pianta ogni tre posti auto.

<u>Parcheggi privati non pertinenziali</u>:
1) Parametri dimensionali: 35mq su mq. 100 di SU
2) Caratteristiche costruttive:

	la realizzazione di parcheggi coperti è consentita limitatamente al piano terra degli edifici. **La realizzazione de parcheggi raso è consentita nel rispetto delle seguenti prescrizioni:** **realizzazione di una superficie a verde non inferiore al 10% del lotto di interventi;** **realizzazione di un rapporto di superficie drenante fondiario non inferiore al 60% comprensiva delle sistemazioni a verde;** **piantumazione di essenza ad alto fusto nel numero di una pianta ogni tre posti auto.**
13 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	**Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444** **1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a 60% in misura superiore al valori minimi obbligatori di legge** **2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a 30 % in misura superiore al valori minimi obbligatori di legge**
14 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)	**Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione: m.10 tra pareti finestrate e pareti di edifici fronti stanti,** **Mediante la redazione di uno schema di assetto, relativo a gruppi di edifici (<u>allegato alle presenti norme</u>), avente valore plani volumetrico vincolante, è ammesso stabilire distanze inferiori a 10 metri tra pareti frontistanti misurate in modo ortogonale:**
15 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	**Viabilità V1:** **nuove costruzioni m. 5,00** **recinzioni e muri di cinta m.1,00** **Per le altre strade non sono individuati limiti di distanza.** **Fuori dai centri urbani le distanze delle costruzioni dalle strade sono definite in funzione della classificazione delle strade come indicate dal Decreto Legislativo n°285 del 30.04.1992 relativo al "Nuovo codice della strada" al suo Regolamento di attuazione ed alle sue successive modifiche ed integrazioni.**
16 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	**(Indicare se si vuole applicare l'opzione indicata nel comma 2 dell'art. 71 della l.r. 16/2008 e s.m.): NO**
17 – Regole per la qualità progettuale degli interventi.	**Indicare le norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per determinate tipologie di intervento, alla sistemazione degli spazi aperti, alla costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:** **<u>nuova costruzione:</u>** **Tipologia ammessa : edificio mono-bi o tri familiare con esclusione della aggregazione anche parziale tra più unità tipologiche** **Non è consentito la realizzazione nelle falde di copertura di abbaini** **Parcheggi** **Nella realizzazione di parcheggi a raso la pavimentazione dovrà essere realizzata con materiale drenante (ghiaia, terra battuta, elementi autobloccanti di tipo drenante ecc.) che garantisca un coefficiente di permeabilità almeno del 60%** **Superficie permeabile** **Nelle sistemazioni esterne per gli interventi di nuova edificazione e per gli interventi su aree di pertinenza di edifici esistenti dovrà essere garantito un coefficiente di permeabilità fondiario non inferiore al 40% .** **Opere di drenaggio e captazione delle acque piovane** **In tutte le opere di sistemazione esterna e nella realizzazione di manufatti dovrà essere garantita la corretta esecuzione e dimensionamento delle opere di drenaggio e captazione delle acque meteoriche, nonché il sistema di deflusso e recapito finale.** **Recinzioni**

	Le recinzioni di pertinenza delle abitazioni potranno essere realizzate con altezza complessiva non superiore a m.1,80 e con basamento in muratura di altezza massima di m. 1,00. **Sistemazioni aree di pertinenza** **nella sistemazione dei giardini ed aree di pertinenza degli edifici esistenti e di nuova costruzione è ammessa la realizzazione di:** **- gazebo aperti con superficie non superiore a mq. 20** **- forni** **- tettoie per legnaie con superficie coperta non superiore a mq. 6 ed altezza massima di m.2,40** **- pergolati con superficie non superiore a mq. 25 per ogni unità immobiliare** **- vasche d'acqua e piscine sia ad uso privato che condominiale.**
18 – Disciplina geologica e microzonazione sismica	**Norme geologiche di attuazione.** **Classe 1 - Suscettività d'uso non condizionata - Classe 2 - Suscettività d'uso moderatamente condizionata** **Zona C (MPPS) liquefazione potenziale**
19 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	
20 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	**NO**
21 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	**Tipo di Intervento:** **1) Titolo abilitativo diretto: SI** **2) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 22): NO**
22 - Dotazioni territoriali obbligatorie per interventi soggetti ad obbligo di convenzione urbanistica/atto unilaterale d'obbligo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	
23 – Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma	
24– Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS	

25 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro dell'Ambito:** **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):** **5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata:** **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture:** **7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:**
26 – Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro)	

COMUNE DI ZIGNAGO
PROVINCIA DELLA SPEZIA



SCHEDE NORMATIVE
AI SENSI DELLA L.R. 36/97

RQ-TPA1

Redattori del Piano :
Dott. Ing. Marco Traversone
Aspetti geologici Dott. Geologo Denjs Tassisto

Collaboratore
Dott. Arch. Arianna Mazzi

RUP Dott. Arch. Adonai Apollaro

SCHEDA NORMATIVA PER GLI AMBITI DI CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO DEL P.U.C.	**14**

1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico

Sigla Ambito:	**Localizzazione territoriale dell'Ambito:**	**Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:**
RQ – TPA -1	**Territori di produzione agricola che interessano le frazioni di Torpiana, Valgiuncata, Sasseta e Imara nella parte nord del territorio e le frazioni di Pieve, Vezzola e Serò nella parte sud del territorio.** **Descrizione sintetica:** **Sono i territori di produzione agricola caratterizzati da analoghe caratteristiche territoriali interessate prevalentemente da aspetti di dissesto idrogeologico** **Superficie territoriale dell'Ambito: ha 253.51.37** **Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):** **Ambito n.13. AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEI TERRITORI DI PRODUZIONE AGRICOLA**	**Zona D**

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:
- **Vincolo idrogeologico: 100%**
- **Vincoli imposti dai Piani di Bacino Pg3.pg4**

3 -
Ambito territoriale N: 99a
Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: MANTENIMENTO - CONSOLIDAMENTO
(Mantenimento; Consolidamento; Modificabilità)

Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale (in attesa della adozione del Piano Paesaggistico regionale art. 143 D.Lgs. 42/2004 e s.m.)
(Nota: in sede di adozione del PUC si deve indicare il regime normativo relativo alle eventuali proposte di modifica del PTCP, numerate, e tra parentesi il regime normativo vigente)
IS MA
ANI MA
ID CO

4 - Indicare solo gli eventuali regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito: NO

5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)

Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)	Funzioni principali previste	Funzioni complementari previste (max.% _____ rispetto alle funzioni principali dell'intervento)	Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.	
			per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente
a) residenza	SI			
b) turistico-ricettiva	SI			
c)				
d)				
e) rurale	SI			
f)				
g) servizi	SI			

Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC:
1) per le u.i. aventi destinazione d'uso diversa da quella ammessa dal PUC gli interventi edilizi sono limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria come previsto dall' art. 3, comma 1, lett.a) e b) del D.P.R. 380/2001 e s.m

2) Negli edifici esistenti diversi da quelli destinati a residenza del proprietario/conduttore/addetti del fondo agricolo, sono consentiti i seguenti interventi:

- Attività edilizia libera con indice di permeabilità non inferiore al 60% del lotto di pertinenza degli immobili.
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria con frazionamento/accorpamento delle u.i.
- restauro e risanamento conservativo con cambio di destinazione d'uso compatibile
- ristrutturazione edilizia con:
modifiche esterne
cambio d'uso con opere edilizie
demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico con:
- modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m
- mantenimento della sagoma e del relativo sedime in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m
Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali) senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m..

2) INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

ampliamento volumetrico senza demolizione max 20% del volume esistente mediante ampliamento planimetrico e/o altimetrico con limite altezza max di due piani

<u>Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti stabiliti dal PUC in misura superiore al 20%</u> nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:

- **Densità fondiaria massima: 0.4 mq/mq e comunque con ampliamento non superiore a mc.200**

2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici residenziali</u>

a) edifici di volumetria esistente non superiore a 200 mc: 30% max di cui: in proprio 100 %; - da credito edilizio_____%

b) edifici di volumetria esistente compresa fra 200 mc e 500 mc per la parte eccedente la soglia di 200 mc, entro il limite del 20 % di cui: in proprio 100 %; - da credito edilizio_____%;

c) edifici di volumetria esistente compresa fra 500 mx e 1.000 mc per la parte eccedente la soglia di 500 mc, entro il limite del 10 % di cui: in proprio 100 %; - da credito edilizio_____% ;

d) edifici di volumetria esistente compresa fra 1000 e 1500 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 1.000 mc, entro il limite del 6 % di cui: in proprio 100 %; - da credito edilizio_____%

- **Ampliamento planimetrico: SI**
- **Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI**
- **Solo sopraelevazione: con altezza massima non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti / numero di piani: 2**

3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>pertinenze di edifici residenziali</u>

a) edifici di volumetria esistente non superiore a 200 mc: 30% max di cui: in proprio 100 %; - da credito edilizio_____%

- **Ampliamento planimetrico: SI**
- **Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI**
- **Solo sopraelevazione: h con altezza massima non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti / numero di piani: 2**

4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici non residenziali</u>: max. 35 %, di cui: - proprio 100 %; - da credito edilizio: ____%

- **Ampliamento planimetrico: SI**
- **Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI**
- **Solo sopraelevazione: h con altezza massima non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti / numero di piani: 2**
- **cambio della destinazione d'uso compatibile**

Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti relativi agli interventi di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:

- **Densità fondiaria massima: 0.40 mq/mq**

5) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici residenziali suscettibili di demolizione</u>:

Sono suscettibili di demolizione gli edifici che presentano una o più delle seguenti condizioni:

1) esposizione a rischio idraulico o idrogeologico in base ai vigenti piani di bacino;

2) accertate criticità statico-strutturali3;

3) interferenza rispetto all'attuazione di interventi aventi ad oggetto infrastrutture od opere di pubblica utilità;
4) incompatibilità per contrasto della funzione insediata o della tipologia della costruzione o per degrado rispetto al contesto urbanistico;

- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI**
- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. 35 % di cui:**
  - proprio 100 %; - da credito edilizio_____%;

- **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:**
  a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento max 35 % di cui:
  - proprio 100 %; - da credito edilizio _____%;

  b) trasferimento di volumetria da altro Ambito urbanistico con incremento max __ % di cui:
  - proprio __ %; - da credito edilizio _____%

6) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici non residenziali suscettibili di demolizione</u>:

- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):**
- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max.35 % di cui:**
  - proprio 100 %; -da credito edilizio_____%;
- **cambio della destinazione d'uso**

- **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:**
  a) trasferimento di volumetria demolita dallo stesso Ambito urbanistico con incremento max ___ % di cui:
  - proprio ___ %; - da credito edilizio _____%;
- **cambio della destinazione d'uso**

  b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max ___ % di cui:

3) DISCIPLINA DEL RECUPERO DEI SOTTOTETTI (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)
Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: 4,5 mq/abitante (1 ab.= 25 mq)
Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: m.0,50
Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 10%
Coperture:
Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: finestre complanari alla falda
Dimensione degli abbaini: non è ammessa la realizzazione di abbaini
Tipologia costruttiva dei terrazzi: terrazze di copertura a tetto piano - non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzo
Eventuali requisiti di prestazione energetica: NO
E' ammesso l'intervento di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti.

4) Superficie accessoria realizzabile 50 % della SU

	5) Pertinenze **Volume chiuso non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non eccedente 45 mc** **Parametri edilizi:** **- Altezza max. 3,00 m;** **- Superficie coperta max. 20 mq;** **- Distanza max. dall'edificio principale 15 m;** **- Caratteristiche costruttive:** **paramenti esterni: finitura ad intonaco civile tinteggiato, strutture in legno con paramento in tavolato** **copertura: a falde inclinate** **manto di copertura : in tegole di laterizio o pannelli in rame o con finitura simil rame – non sono ammessi manti di copertura con pannelli in altro materiale o plastica.** **6) dotazione di parcheggi pertinenziali per aumento della SU o cambio della destinazione d'uso con aumento del carico insediativo:** **residenza: 3,5 mq/mq di SU** **altre destinazioni d'uso : come definito all'art. 22 delle NTA**
6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare definiti mediante descrizione del profilo caratterizzante	**Disciplina degli edifici <u>rurali</u> di pregio:** **Modalità di intervento** **Prescrizioni generali** **Gli interventi sugli edifici dovranno attenersi alle prescrizioni indicate nel seguito.** ***a) Caratteri strutturali degli edifici*** **In tutti gli interventi consentiti sugli edifici esistenti dovrà essere adottato il criterio di limitazione del grado di trasformabilità dell'organismo edilizio, valutato in sede di proposta di intervento, finalizzato a preservare le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento; in linea generale sono considerate tali la presenza di elementi architettonici di interesse testimoniale.** ***b) Criteri di composizione delle facciate*** **Tutti gli interventi consentiti dovranno preservare e mantenere i caratteri storico tipologici e gli elementi di valore storico architettonico esistenti.** **In generale gli interventi sulle facciate degli edifici dovranno:** **- essere attuati mediante una lettura critica dell'organizzazione della facciata, finalizzata a preservarne l'immagine tipologica storica, evitando in tal senso la realizzazione di tamponamenti e di nuove aperture considerati anomali;** **- preservare gli elementi architettonici presenti riconosciuti di valenza storica e/o documentaria.** **In caso di presenza di elementi incongrui rispetto alla lettura tipologica originaria dell'edificio, è consentito l'intervento di ricomposizione delle facciate, finalizzato alla definizione di una immagine architettonica e tipologica coerente con il contesto storico** ***c) Coperture*** **Sono considerate conformi le tipologie di copertura a capanna e a padiglione, mentre sono considerate incongrue le coperture piane.** **Gli interventi sulle coperture dovranno essere eseguiti con le seguenti modalità:** **- è consentito l'intervento di modifica della copertura in caso di adeguamento alla tipologia conforme, e di adeguamento per regolarità compositiva.**

	- **è consentito l'incremento dell'altezza di gronda per l'inserimento di cordoli strutturali antisismici che potranno avere altezza non superiore a metà dello spessore della muratura.**
	- **le gronde dovranno essere realizzate <u>con lastre di arenaria con o senza passafuori travicelli in legno, con un aggetto rispetto alla muratura non superiore a cm. 30, oltre il canale di gronda</u>.**
	- **non è consentito l'inserimento nelle falde di copertura di terrazze a pozzo o abbaini.**
	- **è consentita la realizzazione di terrazze piane purché giustificate nella composizione architettonica e tipologica dell'edificio e purché l'intervento risulti compatibile con gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile.**
	- **qualunque intervento di manutenzione o rimaneggiamento del manto di copertura deve, per quanto possibile favorire la conservazione delle caratteristiche originarie del manto esistente quando questi risulti compatibile con la tradizione storica locale.**
	- **Per i manti di copertura dovranno essere esclusivamente utilizzati elementi in lastre di arenaria (ciappe) o laterizio, quali tegole marsigliesi e/o coppi, di tonalità omogenea, mentre non saranno consentiti elementi fiammati o composizioni di diverse tonalità, riferibili a modelli tipologici non locali.**
	- **i manti di copertura tradizionali in ardesia e in lastre di arenaria (ciappe) andranno per quanto possibile mantenuti; qualora tale soluzione non risulti praticabile e consentita la loro sostituzione con tegole marsigliesi e/o coppi.**
	- **è vietata la posa di tegole che, pur costituite con materiali tradizionali, non rispondano alla tradizione storica locale, come: tegole portoghesi, tegole olandesi ecc.**
	- **è vietata la posa in opera di tegole utilizzando materiali diversi da quelli indicati, come cemento, lamiera, impasti bituminosi, ecc.**
	- **i canali di gronda e i pluviali dovranno essere realizzati in rame o lamiera zincata con finitura rame ossidato, è vietato l'uso di grondaie e pluviali a vista in materiali come pvc, acciaio inossidabile, fibrocemento, alluminio;**
	- **Al fine di garantire il rapporto aero illuminante dei locali sottotetto abitabili è consentita la realizzazione di finestre complanari alla falda, purché siano realizzate sulle falde non visibili dalle direttrici di percezione paesistica.**
	
	d) Materiali di facciata
	Ai fini della conservazione e del miglioramento dell'immagine complessiva dell'insediamento, dovranno essere utilizzati i seguenti materiali:
	- **gli intonaci di facciata degli edifici dovranno essere realizzati con malta con finitura al civile preferibilmente con intonaco di calce naturale, senza fasce di lista.**
	- **nel caso di intonaci di particolare valore storico testimoniale, ovvero di intonaci originari in malta di calce aerea o idraulica naturale, i quali versino in stato di grave degrado e che pertanto non sia possibile mantenere si potrà procedere al rifacimento parziale o totale secondo le tecniche analoghe a quella originaria;**
	- **le superfici murarie in pietra a faccia vista e i rivestimenti in materiale lapideo dovranno essere mantenuti e conservati nei caratteri e nelle finiture originari con particolare riguardo al tipo di fughe, di giunti di allettamento e al trattamento delle superfici. La stilatura dei giunti dovrà essere realizzata la con malta di calce naturale.**
	- **le tinteggiature dovranno essere eseguite utilizzando tecniche tradizionali quali:**
	  - **la tinteggiatura stesa su intonaco fresco o semifresco data molto densa e con pennello largo così da consentire un effetto di trasparenza;**
	  - **la tinteggiatura alla calce stesa su intonaco asciutto con pennello largo**
	  - **la tinteggiatura a base di silicati purché stesa a velatura e non coprente**
	  - **intonachino di finitura di calce colorato nella massa**
	- **E' vietato l'uso di:**
	  - **pitture lavabili, anche se traspiranti;**
	  - **tecniche che utilizzino materiali a consistenza plastica da stendere a spatola come, ad esempio, sovraintonaci plastici o graffiati;**
	  - **di vernici al quarzo o a base di resine epossidiche, poliuretaniche, o acriliche ed in generale qualsiasi pittura pellicolante.**

- **Le materie coloranti per le integrazioni pittoriche o per le nuove tinteggiature dovranno essere terre minerali naturali o ossidi naturali, a condizione che siano stabili nel tempo e riconducibili alla gamma cromatica tradizionale dell'architettura locale.**
- **Le originarie decorazioni presenti sui prospetti degli edifici oggetto di intervento manutentivo che preveda anche il solo rifacimento della tinteggiatura, dovranno essere mantenute e realizzate rispettando tecniche e materiali originari. L'inserimento di nuovi elementi decorativi e la modifica di quelli esistenti dovrà essere assentita con parere della C.L.P.**
- **Non è consentita la rifinitura delle bucature con elementi in pietra degli stipiti e dell'architrave.**

e) Balconi

Non è consentita la realizzazione di balconi di qualsivoglia tipologia.

f) Normativa igienico sanitaria

E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie ai sensi dell'art.11 della LR 16/2008 e s.m.i..

Interventi consentiti

In questi edifici fermo restando il rispetto delle criteri generali di interevento e con le limitazioni nel seguito specificate, sono ammessi i seguenti interventi:

1) manutenzione ordinaria;
2) manutenzione straordinaria;
3) edilizia restauro e risanamento conservativo;
***3) interventi di ristrutturazione*.**
4)nuova costruzione

I suddetti interventi possono essere attuati con le seguenti limitazioni:

Indice di permeabilità : min 50%

Mutamento della destinazione d'uso con o senza opere:
è ammesso il cambio della destinazione d'uso compatibile con le destinazioni d'uso d'ambito
non è ammesso il cambio della destinazione d'uso verso la residenza dei locali al piano terra degli edifici con affaccio diretto sulla pubblica via.

Frazionamento/ accorpamento:
SI - gli interventi di frazionamento in due o più unità immobiliari sono ammessi purché non comportino la creazione di singoli alloggi aventi superficie utile inferiore a 50 mq e non comportino sostanziali modifiche delle caratteristiche testimoniali dell'edificio;

Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):
Con mantenimento della sagoma originaria.: SI

demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico: NO
la demolizione con fedele ricostruzione dell'edificio o parte di esso è ammessa esclusivamente in presenza di evidenti e comprovate carenze strutturali (lesioni gravi nelle strutture portanti che interessano per loro estensione e diffusione la totalità dell'edificio), di entità tale da escludere l'esistenza di qualsiasi tipologia di consolidamento mediante tecniche e tecnologie atte alla conservazione delle strutture originarie, a prescindere dalla onerosità dell'intervento.

	modifiche esterne : **ammesse limitatamente al rispetto delle prescrizioni generali;** **interventi di ricomposizione volumetrica e riallineamento dei volumi delle superfetazioni chiaramente eterogenee per materiali, struttura o forma rispetto ai caratteri architettonici dell'edificio principale, anche attraverso il recupero della SU e la trasformazione d'uso delle superfici accessorie purché finalizzati alla costituzione di un organismo architettonico unitario.** **Nuova costruzione** **Ampliamento volumetrico:** **- unità residenziali: non superiore a mq. 6 di SU della singola unità residenziale per i soli edifici con SU non superiore a mq. 60 e a condizione che le consistenze aggiuntive siano finalizzate alla costituzione di un organismo architettonico unitario.** **- attività commerciali e produttive : incremento complessivo non superi i mq. 12,00 di superficie SU necessario per l'adeguamento alle vigenti disposizioni igienico sanitarie a condizione che le consistenze aggiuntive siano finalizzate alla costituzione di un organismo architettonico unitario.** **Incremento di SU** **E' ammessa la realizzazione di soppalchi, anche comportanti incremento di SU in misura non superiore a mq. 25, nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti ed a condizione che l'inserimento rispetti i caratteri tipologici e strutturali dell'edificio.** **Disciplina del recupero dei sottotetti** **caratteristiche tipologiche, formali e strutturali delle coperture ammesse:** **Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda:** **la modifica dell'altezza di gronda potrà essere attuata solo mediante modesti rialzamenti sui fronti secondari eventualmente necessari a rendere omogenea la copertura nella forma geometrica e nella pendenza.** **L'altezza della quota del colmo potrà essere modificata per adeguare o realizzare la pendenza di falda, comunque conn inclinazione non superiore al 35% .** **Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 20 % (max. 20%)** **Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda:** **finestre complanari alla falda, purché siano realizzate sulle falde non visibili dalle direttrici di percezione paesistica.** **Dimensione degli abbaini: Non è consentita la realizzazione di abbaini** **Tipologia costruttiva dei terrazzi: Non è consentita la realizzazione di terrazze a pozzo o a tasca.** **Eventuali requisiti di prestazione energetica: NO** **Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di: intervento non è ammesso** **- Incrementi volumetrico per risparmio energetico : non ammesso**
7 – Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici destinati alle attività di produzione agricola e per allevamenti e	**Prescrizioni generali:** **Nuova edificazione residenziale a servizio dell'attività produttiva** **La nuova edificazione residenziale dovrà essere realizzata all'interno di un lotto minimo edificabile mq. 5.000 costituito da proprietà contigua anche**

sue connessi alloggi da riservare al proprietario/conduttore/addetti (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)	**separata da strada, o da più lotti non contigui ma con distanze in linea d'aria non superiori a m.50;** **L'intervento di nuova edificazione residenziale è comunque subordinato al recupero di eventuali fabbricati esistenti nel lotto di proprietà che potranno essere ampliati sino al raggiungimento delle superfici consentite.** **La realizzazione delle nuove edificazioni ad uso residenziale e per dei manufatti tecnici è sempre subordinata al recupero di manufatti esistenti all'interno dell'azienda e/o del lotto di proprietà che potranno essere incrementati sino al raggiungimento delle superfici consentite.** **La costruzione di serre come definite all'art. 1 della L.R. n. 17/76 e di tunnels (strutture mobili di protezione generalmente con copertura in materiale plastico flessibile) è ammessa con rapporto di copertura fondiaria (Rc) = 60% all'interno di un lotto minimo non inferiore a mq.1000 Altezza massima m. 6,50.**
	Interventi consentiti su tutti gli edifici (produzione agricola e residenza proprietario/conduttore/addetti)
	<u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità min. 60 %
	<u>Manutenzione ordinaria</u>: SI
	Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): NO
	<u>Manutenzione straordinaria</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.:** **2) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI**
	<u>Restauro e risanamento conservativo</u> (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza cambio d'uso:** **2) Con cambio d'uso compatibile: SI**
	<u>Ristrutturazione edilizia</u> (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) **1) Modifiche esterne: SI** **2) Cambio d'uso con opere edilizie: SI** **3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:** **- Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI** **- Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI** **4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):** **- Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI** **- Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI**
	Interventi di nuova costruzione per gli edifici destinati alla produzione agricola e relativi alloggi connessi (proprietario/conduttore/addetti)

	NUOVA COSTRUZIONE (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) **1) Ampliamento volumetrico senza demolizione max. 20% (non superiore al 20% ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.)** **- Ampliamento planimetrico:** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI - numero di piani: 2** **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: 2** **Ampliamenti volumetrici superiori al 20% nel rispetto delle condizioni e dei limiti dimensionali stabiliti dal PUC in funzione della tipologia dell'Ambito agricolo produttivo:** **2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione pertinenze di edifici non residenziali** **edifici di volumetria esistente non superiore a 200 mc: 30% max di cui: in proprio 100 %; - da credito edilizio_____%** **- Ampliamento planimetrico: SI** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI** **- Solo sopraelevazione: h con altezza massima non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti / numero di piani: 2** **3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici non residenziali:** **edifici di volumetria esistente non superiore a 200 mc: 30% max di cui: in proprio 100 %; - da credito edilizio_____%** **- Ampliamento planimetrico: SI** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI** **- Solo sopraelevazione: h con altezza massima non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti / numero di piani: 2** **4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione edifici o parti di edifici destinati alla funzione residenziale:** **a) edifici di volumetria esistente non superiore a 200 mc: 30% max di cui: in proprio 100 %; - da credito edilizio_____%** **b) edifici di volumetria esistente compresa fra 200 mc e 500 mc per la parte eccedente la soglia di 200 mc, entro il limite del 20 % di cui: in proprio 100 %; - da credito edilizio_____%;** **c) edifici di volumetria esistente compresa fra 500 mx e 1.000 mc per la parte eccedente la soglia di 500 mc, entro il limite del 10 % di cui: in proprio 100 %; - da credito edilizio_____% ;** **d) edifici di volumetria esistente compresa fra 1000 e 1500 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 1.000 mc, entro il limite del 6 % di cui: in proprio 100 %; - da credito edilizio_____%** **- Ampliamento planimetrico: SI** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI** **- Solo sopraelevazione: con altezza massima non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti / numero di piani: 2** **Gli incrementi volumetrici relativi agli interventi di ricostruzione di edifici destinati alla produzione agricola di seguito indicati sono stabiliti dal PUC in funzione della tipologia dell'Ambito.** **5) Ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali suscettibili di demolizione:** **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI** **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max.20% di cui:** **- proprio 100%; -da credito edilizio - %;** **- Ricostruzione in altro lotto nello stesso Ambito agricolo produttivo:** **trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento max. 20%;**

6) <u>Costruzione di nuovi edifici</u>:

Superficie aziendale minima

La superficie fondiaria aziendale può essere ottenuta con lotti non contigui, anche separati da lotti con altra destinazione, purché ricadenti nella stesso ambito territoriale, o in ambiti di presidio adiacenti e deve risultare libera da vincoli di asservimento.

Se nell'azienda i tipi di coltura sono più di uno, la superficie fondiaria minima è raggiunta quando la somma delle singole percentuali di ogni tipo di coltura, riferita alla superficie minima di tabella, è pari a 100.

esempio :

sup. oliveto ha 0,5 = 50% di ha.1,0 (vedi tabella)

seminativo ha 1 = 50% di ha.2,0 (vedi tabella)

superficie complessiva 50% + 50% = 100%

E' possibile la costituzione di più aziende sulla stessa proprietà, fermo restando che ogni azienda deve soddisfare i requisiti di superficie fondiaria aziendale minima previsti nelle presenti norme.

Superficie locali a servizio dell'attività:

le dimensioni indicate nelle seguenti tabelle relative alle singole destinazioni d'uso, con esclusione della residenza, possono subire variazioni dimensionali con flessibilità del 50% per ogni destinazione d'uso, purché la superficie complessiva realizzata, non sia superiore alla somma di tutte le superfici indicate.

VIGNETO

Superficie aziendale minima ha 1,00

Destinazione d'uso degli edifici riservati alla produzione ed alle connesse funzioni residenziali	Dimensioni min. e max. degli edifici mq	Indice di copertura max. (% superficie aziendale)	Indice di permeabilità territoriale (% superficie aziendale)	Altezza max edifici	Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive (struttura, finiture esterne prospetti e serramenti, tipo copertura, manto di copertura)
Produzione/lavorazione	**30 mq - 50 mq.**	**0,004**		**Piani n. 1**	Paramento murario esterno con finitura ad intonaco tinteggiato, pietra o legno. Copertura a falde inclinate con pendenza max. 35% con manto di copertura in tegole di laterizio tipo marsigliesi, lastre in arenaria (ciappe), scandole di legno.
Conservazione del prodotto	**20 mq. – 30 mq.**	**0,003**		**Piani n.1**	
Commercializzazione diretta dei prodotti	**12 mq. – 20 mq.**	**0,002**		**Piani n.1**	
Deposito e rimessa macchinari ed attrezzature	**25 mq. – 35 mq**	**0,003**		**Piani n.1**	
Scorte	**-**		**0,025**		
Impianti tecnologici (vasche, cisterne, centrali termiche, generatori, ecc.)	**In funzione delle necessità**	**-**		**-**	**-**
Residenza proprietario/conduttore/addetti (Indice fondiario per questa funzione non può superare 0,01 ma/mq)	**If = 0,01 Su max = q. 180**	**0,01**		**m.7,50**	Edificio mono o bifamiliare Paramento murario esterno con finitura ad intonaco o pietra. Copertura a falde inclinate con pendenza max. 35% con manto

					di copertura in tegole di laterizio tipo marsigliesi o lastre in arenaria (ciappe).

OLIVETO
Superficie aziendale minima ha 1,50

Destinazione d'uso degli edifici riservati alla produzione ed alle connesse funzioni residenziali	Dimensioni min. e max. degli edifici mq	Indice di copertura max. (% superficie aziendale)	Indice di permeabilità territoriale (% superficie aziendale)	Altezza max edifici	Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive (struttura, finiture esterne prospetti e serramenti, tipo copertura, manto di copertura)
Produzione/lavorazione	**-**	**-**		**Piani n. 1**	Paramento murario esterno con finitura ad intonaco tinteggiato, pietra o legno. Copertura a falde inclinate con pendenza max. 35% con manto di copertura in tegole di laterizio tipo marsigliesi o lastre in arenaria (ciappe), scandole di legno.
Conservazione del prodotto	**20 mq. – 30 mq.**	**0,005**		**Piani n.1**	
Commercializzazione diretta dei prodotti	**15 mq. – 25 mq.**	**0,005**		**Piani n.1**	
Deposito e rimessa macchinari ed attrezzature	**25 mq. – 40 mq**	**0,005**		**Piani n.1**	
Scorte	**-**				
Impianti tecnologici (vasche, cisterne, centrali termiche, generatori, ecc.)	**In funzione delle necessità**	**-**	**0,025**	**-**	**-**
Residenza proprietario/conduttore/addetti (Indice fondiario per questa funzione non può superare 0,01 ma/mq)	**If = 0,01** **Su max = q. 180**	**0,01**		**m.7,50**	Edificio mono o bifamiliare Paramento murario esterno con finitura ad intonaco o pietra. Copertura a falde inclinate con pendenza max. 35% con manto di copertura in tegole di laterizio tipo marsigliesi o lastre in arenaria (ciappe).

FRUTTETO
Superficie aziendale minima ha 1,00

Destinazione d'uso degli edifici riservati alla produzione ed alle connesse funzioni residenziali	Dimensioni min. e max. degli edifici mq	Indice di copertura max. (% superficie aziendale)	Indice di permeabilità territoriale (% superficie aziendale)	Altezza max edifici	Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive (struttura, finiture esterne prospetti e serramenti, tipo copertura, manto di copertura)

Produzione/lavorazione	**20 mq - 30 mq.**	**0,004**		**Piani n. 1**	Paramento murario esterno con finitura ad intonaco tinteggiato, pietra o legno. Copertura a falde inclinate con pendenza max. 35% con manto di copertura in tegole di laterizio tipo marsigliesi o lastre in arenaria (ciappe), scandole di legno.
Conservazione del prodotto	**20 mq. – 30 mq.**	**0,004**		**Piani n.1**	
Commercializzazione diretta dei prodotti	**15 mq. – 25 mq.**	**0,0035**		**Piani n.1**	
Deposito e rimessa macchinari ed attrezzature	**25 mq. – 40 mq**	**0,005**		**Piani n.1**	
Scorte	-				
Impianti tecnologici (vasche, cisterne, centrali termiche, generatori, ecc.)	**In funzione delle necessità**	-	**0,04**	-	-
Residenza proprietario/conduttore/addetti (Indice fondiario per questa funzione non può superare 0,01 ma/mq)	**If = 0,01** **Su max = q. 180**	**0,015**		**m.7,50**	Edificio mono o bifamiliare Paramento murario esterno con finitura ad intonaco o pietra. Copertura a falde inclinate con pendenza max. 35% con manto di copertura in tegole di laterizio tipo marsigliesi o lastre in arenaria (ciappe).

ORTICOLO
Superficie aziendale minima ha 0,70

Destinazione d'uso degli edifici riservati alla produzione ed alle connesse funzioni residenziali	**Dimensioni min. e max. degli edifici mq**	**Indice di copertura max. (% superficie aziendale)**	**Indice di permeabilità territoriale (% superficie aziendale)**	**Altezza max edifici**	**Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive (struttura, finiture esterne prospetti e serramenti, tipo copertura, manto di copertura)**
Produzione/lavorazione	**25 mq - 40 mq.**	**0,007**	**0,06**	**Piani n. 1**	Paramento murario esterno con finitura ad intonaco tinteggiato, pietra o legno. Copertura a falde inclinate con pendenza max. 35% con manto di copertura in tegole di laterizio tipo marsigliesi o lastre in arenaria (ciappe), scandole di legno.
Conservazione del prodotto	**20 mq. - 30 mq.**	**0,006**		**Piani n.1**	
Commercializzazione diretta dei prodotti	**15 mq. – 25 mq.**	**0,005**		**Piani n.1**	
Deposito e rimessa macchinari ed attrezzature	**25 mq. – 40 mq**	**0,007**		**Piani n.1**	
Scorte	-				
Impianti tecnologici (vasche, cisterne, centrali termiche, generatori, ecc.)	**In funzione delle necessità**	-		-	-

Residenza proprietario/conduttore/addetti (Indice fondiario per questa funzione non può superare 0,01 ma/mq)	**If = 0,01 Su max = q. 180**	**0,035**		**m.7,50**	Edificio mono o bifamiliare Paramento murario esterno con finitura ad intonaco o pietra. Copertura a falde inclinate con pendenza max. 35% con manto di copertura in tegole di laterizio tipo marsigliesi o lastre in arenaria (ciappe).

SEMINATIVI
Superficie aziendale minima ha 0,70

Destinazione d'uso degli edifici riservati alla produzione ed alle connesse funzioni residenziali	**Dimensioni min. e max. degli edifici mq**	**Indice di copertura max. (% superficie aziendale)**	**Indice di permeabilità territoriale (% superficie aziendale)**	**Altezza max edifici**	**Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive (struttura, finiture esterne prospetti e serramenti, tipo copertura, manto di copertura)**
Produzione/lavorazione	-	-		**Piani n. 1**	Paramento murario esterno con finitura ad intonaco tinteggiato, pietra o legno. Copertura a falde inclinate con pendenza max. 35% con manto di copertura in tegole di laterizio tipo marsigliesi o lastre in arenaria (ciappe), scandole di legno.
Conservazione del prodotto	**25 mq. - 40 mq.**	**0,007**		**Piani n.1**	
Commercializzazione diretta dei prodotti	**15 mq. – 25 mq.**	**0,005**		**Piani n.1**	
Deposito e rimessa macchinari ed attrezzature	**25 mq. – 40 mq**	**0,007**		**Piani n.1**	
Scorte	-				
Impianti tecnologici (vasche, cisterne, centrali termiche, generatori, ecc.)	**In funzione delle necessità**	-	**0,06**	-	-
Residenza proprietario/conduttore/addetti (Indice fondiario per questa funzione non può superare 0,01 ma/mq)	**If = 0,01 Su max = q. 180**	**0,035**		**m.7,50**	Edificio mono o bifamiliare Paramento murario esterno con finitura ad intonaco o pietra. Copertura a falde inclinate con pendenza max. 35% con manto di copertura in tegole di laterizio tipo marsigliesi o lastre in arenaria (ciappe).

SEMINATIVI ARBORATI
Superficie aziendale minima ha 2,00

Destinazione d'uso degli edifici riservati alla produzione ed alle connesse funzioni residenziali	Dimensioni min. e max. degli edifici mq	Indice di copertura max. (% superficie aziendale)	Indice di permeabilità territoriale (% superficie aziendale)	Altezza max edifici	Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive (struttura, finiture esterne prospetti e serramenti, tipo copertura, manto di copertura)
Produzione/lavorazione	**-**	**-**		**Piani n. 1**	Paramento murario esterno con finitura ad intonaco tinteggiato, pietra o legno. Copertura a falde inclinate con pendenza max. 35% con manto di copertura in tegole di laterizio tipo marsigliesi o lastre in arenaria (ciappe), scandole di legno.
Conservazione del prodotto	**15 mq. - 25 mq.**	**0,0018**		**Piani n.1**	
Commercializzazione diretta dei prodotti	**15 mq. – 25 mq.**	**0,0018**		**Piani n.1**	
Deposito e rimessa macchinari ed attrezzature	**20 mq. – 30 mq**	**0,002**		**Piani n.1**	
Scorte	**-**				
Impianti tecnologici (vasche, cisterne, centrali termiche, generatori, ecc.)	**In funzione delle necessità**	**-**	**0,02**	**-**	**-**
Residenza proprietario/conduttore/addetti (Indice fondiario per questa funzione non può superare 0,01 ma/mq)	**If = 0,01 Su max = q. 180**	**0,015**		**m.7,50**	Edificio mono o bifamiliare Paramento murario esterno con finitura ad intonaco o pietra. Copertura a falde inclinate con pendenza max. 35% con manto di copertura in tegole di laterizio tipo marsigliesi o lastre in arenaria (ciappe).

SERRE E TUNNEL
Superficie aziendale minima ha 0,10

Destinazione d'uso degli edifici riservati alla produzione ed alle connesse funzioni residenziali	Dimensioni min. e max. degli edifici mq	Indice di copertura max. (% superficie aziendale)	Indice di permeabilità territoriale (% superficie aziendale)	Altezza max edifici	Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive (struttura, finiture esterne prospetti e serramenti, tipo copertura, manto di copertura)
Produzione/lavorazione	**-**	**-**	**0,15**	**Piani n. 1**	Paramento murario esterno con

Deposito e rimessa macchinari ed attrezzature	**12 mq. – 20 mq**	**0,003**		**Piani n.1**	pendenza max. 35% con manto di copertura in tegole di laterizio tipo marsigliesi o lastre in arenaria (ciappe), scandole di legno.
Scorte	-				
Impianti tecnologici (vasche, cisterne, centrali termiche, generatori, ecc.)	**In funzione delle necessità**	**-**		**-**	**-**
Residenza proprietario/conduttore/addetti (Indice fondiario per questa funzione non può superare 0,01 ma/mq)	**-**	**-**		**-**	**-**

FLOROVIVAISTICO

Superficie aziendale minima ha 0,70

Destinazione d'uso degli edifici riservati alla produzione ed alle connesse funzioni residenziali	**Dimensioni min. e max. degli edifici mq**	**Indice di copertura max. (% superficie aziendale)**	**Indice di permeabilità territoriale (% superficie aziendale)**	**Altezza max edifici**	**Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive (struttura, finiture esterne prospetti e serramenti, tipo copertura, manto di copertura)**
Produzione/lavorazione	**20 mq. - 30 mq.**	**0,005**		**Piani n. 1**	Paramento murario esterno con finitura ad intonaco tinteggiato, pietra o legno. Copertura a falde inclinate con pendenza max. 35% con manto di copertura in tegole di laterizio tipo marsigliesi o lastre in arenaria (ciappe), scandole di legno.
Conservazione del prodotto	**20 mq. - 30 mq.**	**0,005**		**Piani n.1**	
Commercializzazione diretta dei prodotti	**15 mq. – 25 mq.**	**0,005**		**Piani n.1**	
Deposito e rimessa macchinari ed attrezzature	**15 mq. – 25 mq**	**0,005**		**Piani n.1**	
Scorte	-				
Impianti tecnologici (vasche, cisterne, centrali termiche, generatori, ecc.)	**In funzione delle necessità**	**-**	**0,05**	**-**	**-**
Residenza proprietario/conduttore/addetti (Indice fondiario per questa funzione non può superare 0,01 ma/mq)	**If = 0,01 Su max = q. 180**	**0,025**		**m.7,50**	Edificio mono o bifamiliare Paramento murario esterno con finitura ad intonaco o pietra. Copertura a falde inclinate con pendenza max. 35% con manto di copertura in tegole di laterizio tipo marsigliesi o lastre in arenaria (ciappe).

PRATI E PASCOLI
Superficie aziendale minima ha 6,00

Destinazione d'uso degli edifici riservati alla produzione ed alle connesse funzioni residenziali	Dimensioni min. e max. degli edifici mq	Indice di copertura max. (% superficie aziendale)	Indice di permeabilità territoriale (% superficie aziendale)	Altezza max edifici	Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive (struttura, finiture esterne prospetti e serramenti, tipo copertura, manto di copertura)
Produzione/lavorazione	-	-		-	Paramento murario esterno con finitura ad intonaco tinteggiato, pietra o legno. Copertura a falde inclinate con pendenza max. 35% con manto di copertura in tegole di laterizio tipo marsigliesi o lastre in arenaria (ciappe), scandole di legno, scandole di legno.
Conservazione del prodotto	-	-		-	
Commercializzazione diretta dei prodotti	-	-		-	
Deposito e rimessa macchinari ed attrezzature	**30 mq. – 50 mq**	**0,001**		**Piani n.1**	
Scorte	-	-			
Impianti tecnologici (vasche, cisterne, centrali termiche, generatori, ecc.)	**In funzione delle necessità**	-	**0,007**	-	-
Residenza proprietario/conduttore/addetti (Indice fondiario per questa funzione non può superare 0,01 ma/mq)	**If = 0,01** **Su max = q. 180**	**0,003**		**m.7,50**	Edificio mono o bifamiliare Paramento murario esterno con finitura ad intonaco o pietra. Copertura a falde inclinate con pendenza max. 35% con manto di copertura in tegole di laterizio tipo marsigliesi o lastre in arenaria (ciappe).

SILVICOLTURA
Superficie aziendale minima ha 15,0

Destinazione d'uso degli edifici riservati alla produzione ed alle connesse funzioni residenziali	Dimensioni min. e max. degli edifici mq	Indice di copertura max. (% superficie aziendale)	Indice di permeabilità territoriale (% superficie aziendale)	Altezza max edifici	Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive (struttura, finiture esterne prospetti e serramenti, tipo copertura, manto di copertura)
Produzione/lavorazione	**30 mq. - 50 mq.**	**0,004**	~~0,025~~	**Piani n. 1**	Paramento murario esterno con

Commercializzazione diretta dei prodotti	**15 mq. – 25 mq.**	**0,0025**		**Piani n.1**	pietra o legno. Copertura a falde inclinate con pendenza max. 35% con manto di copertura in tegole di laterizio tipo marsigliesi o lastre in arenaria (ciappe), scandole di legno.
Deposito e rimessa macchinari ed attrezzature	**25 mq. – 40 mq**	**0,0035**		**Piani n.1**	
Scorte	-	-			
Impianti tecnologici (vasche, cisterne, centrali termiche, generatori, ecc.)	**In funzione delle necessità**	-		-	-
Residenza proprietario/conduttore/addetti (Indice fondiario per questa funzione non può superare 0,01 ma/mq)	**If = 0,01 Su max = q. 180**	**0,015**		**m.7,50**	Edificio mono o bifamiliare Paramento murario esterno con finitura ad intonaco o pietra. Copertura a falde inclinate con pendenza max. 35% con manto di copertura in tegole di laterizio tipo marsigliesi o lastre in arenaria (ciappe).

CASTAGNETO DA FRUTTO

Superficie aziendale minima ha 2,50

Destinazione d'uso degli edifici riservati alla produzione ed alle connesse funzioni residenziali	**Dimensioni min. e max. degli edifici mq**	**Indice di copertura max. (% superficie aziendale)**	**Indice di permeabilità territoriale (% superficie aziendale)**	**Altezza max edifici**	**Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive (struttura, finiture esterne prospetti e serramenti, tipo copertura, manto di copertura)**
Produzione/lavorazione		-		**Piani n. 1**	Paramento murario esterno con finitura ad intonaco tinteggiato, pietra o legno. Copertura a falde inclinate con pendenza max. 35% con manto di copertura in tegole di laterizio tipo marsigliesi o lastre in arenaria (ciappe), scandole di legno.
Conservazione del prodotto	**25 mq. - 40 mq.**	**0,002**		**Piani n.1**	
Commercializzazione diretta dei prodotti	**30 mq. – 50 mq.**	**0,0025**		**Piani n.1**	
Deposito e rimessa macchinari ed attrezzature	**15 mq. – 25 mq**	**0,0015**		**Piani n.1**	
Scorte	-	-	**0,02**		
Impianti tecnologici (vasche, cisterne, centrali termiche, generatori, ecc.)	**In funzione delle necessità**	-		-	-
Residenza proprietario/conduttore/addetti (Indice fondiario per questa funzione non può superare 0,01	**If = 0,01 Su max = q. 180**	**0,008**		**m.7,50**	Edificio mono o bifamiliare Paramento murario esterno con finitura ad intonaco o pietra. Copertura a falde inclinate con

ma/mq)					pendenza max. 35% con manto di copertura in tegole di laterizio tipo marsigliesi o lastre in arenaria (ciappe).

ELICICOLTURAA
Superficie aziendale minima ha 0,5

Destinazione d'uso degli edifici riservati alla produzione ed alle connesse funzioni residenziali	**Dimensioni min. e max. degli edifici mq**	**Indice di copertura max. (% superficie aziendale)**	**Indice di permeabilità territoriale (% superficie aziendale)**	**Altezza max edifici**	**Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive (struttura, finiture esterne prospetti e serramenti, tipo copertura, manto di copertura)**
Produzione/lavorazione		**-**		**Piani n. 1**	Paramento murario esterno con finitura ad intonaco tinteggiato, pietra o legno. Copertura a falde inclinate con pendenza max. 35% con manto di copertura in tegole di laterizio tipo marsigliesi o lastre in arenaria (ciappe), scandole di legno.
Conservazione del prodotto	**25 mq. - 40 mq.**	**0,01**		**Piani n.1**	
Commercializzazione diretta dei prodotti	**10 mq. – 20 mq.**	**0,006**		**Piani n.1**	
Deposito e rimessa macchinari ed attrezzature	**20 mq. – 35 mq**	**0,008**		**Piani n.1**	
Scorte	-	-	**0,035**		
Impianti tecnologici (vasche, cisterne, centrali termiche, generatori, ecc.)	**In funzione delle necessità**	-		-	-
Residenza proprietario/conduttore/addetti (Indice fondiario per questa funzione non può superare 0,01 ma/mq)	-	-		-	-

ZOOTECNIA
Numero capi minimo/ ha :
equini 4 capi / 2 ha
Bovini 4 capi / 2 ha
Ovocaprini 30 capi / 2,5 ha
Suini 14 capi / 3,5 ha
Animali da cortile 500 capi / 2,5 ha
Api – alveari -- / 20 ha

Destinazione d'uso degli edifici riservati alla produzione ed alle connesse funzioni residenziali	Dimensioni min. e max. degli edifici (mq o mc)	Indice di copertura max. (% superficie aziendale)	Indice di permeabilità territoriale (% superficie aziendale)	Altezza max edifici	Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive (struttura, finiture esterne prospetti e serramenti, tipo copertura, manto di copertura)
Produzione/lavorazione	**In funzione del numero di capi definito in rapporto allo studio agronomico**				Paramento murario esterno con finitura ad intonaco tinteggiato, pietra o legno. Copertura a falde inclinate con pendenza max. 35% con manto di copertura in tegole di laterizio tipo marsigliesi o lastre in arenaria (ciappe), scandole di legno.
Conservazione del prodotto	-				
Commercializzazione diretta dei prodotti					
Deposito e rimessa macchinari ed attrezzature	**30**				
Scorte	-				
Impianti tecnologici (vasche, cisterne, centrali termiche, generatori, ecc.)	**In rapporto alle esigenze dell'attività**				
Residenza proprietario/conduttore/addetti (Indice fondiario per questa funzione non può superare 0,01 ma/mq)	**If = 0,01** **Su max = q. 180**				Edificio mono o bifamiliare Paramento murario esterno con finitura ad intonaco o pietra. Copertura a falde inclinate con pendenza max. 35% con manto di copertura in tegole di laterizio tipo marsigliesi o lastre in arenaria (ciappe).

	La realizzazione di sistemi di protezione temporanei per il riparo di foraggi o fieno, quali tunnel amovibili o simili, è sempre consentita. **Tipologia dei manufatti** **Stalle con copertura a falda a capanna o falda unica**
8 – Disciplina recupero sottotetti ed altri locali per uso residenziale o turistico ricettivo connesso all'attività agricola produttiva (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	**Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:** - **Edifici: -** - **Coperture: a falda a capanna o padiglione**
	Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: m.1,00
	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 20 % (max. 20%)
	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: finestre complanari alla falda
	Dimensione degli abbaini: non è ammessa la realizzazione di abbaini
	Tipologia costruttiva dei terrazzi: terrazze di copertura a tetto piano - non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzo
	Eventuali requisiti di prestazione energetica: NO
	Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di: - **Intervento ammesso: SI** - **Intervento non ammesso: -**
9 – Parcheggi pertinenziali alla residenza a servizio di aziende agricole (art. 19, comma 6 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Per gli interventi sugli edifici esistenti ad uso residenziale a servizio delle aziende agricole che comportino:** **1) Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari: 35 mq ogni 100 mq di SU** **2) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili: 35 mq ogni 100 mq di SU** **La costruzione di parcheggi pertinenziali negli interventi di nuova costruzione ad uso residenziale a servizio di aziende agricole è disciplinata all'art. 19, comma 1, della l.r. 16/2008 e s.m. con le seguenti caratteristiche costruttive:** **Paramento murario esterno con finitura ad intonaco tinteggiato, pietra o legno.** **Copertura a falde inclinate con pendenza max. 35% con manto di copertura in tegole di laterizio tipo marsigliesi o lastre in arenaria (ciappe), scandole di legno.**
10 – Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	**Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge:** **1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a 60% in misura superiore al valori minimi obbligatori di legge** **2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a 30 % in misura superiore al valori minimi obbligatori di legge**
11 – Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Distanze tra gli edifici, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione: ml. 10,00** **Mediante la redazione di uno schema di assetto, relativo a gruppi di edifici (allegato alle presenti norme), avente valore plani volumetrico vincolante, è ammesso stabilire distanze inferiori a 10 metri tra pareti frontistanti misurate in modo ortogonale: NO**
12 – Distanze delle costruzioni dalle	**Le distanze delle costruzioni dalle strade sono definite in funzione della classificazione delle strade come indicate dal Decreto Legislativo n°285 del**

strade (art. 12 R.R. 2/2017)	**30.04.1992 relativo al "Nuovo codice della strada" al suo Regolamento di attuazione ed alle sue successive modifiche ed integrazioni.**
13 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Applicazione dell' opzione indicata nel comma 2 dell'art. 71 della l.r. 16/2008 e s.m. per le aziende agricole esistenti: NO**
14 – Regole per la qualità progettuale degli interventi	**Indicare le norme di intervento relative agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, alla sistemazione degli spazi aperti, alle recinzioni, alla costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:** **Patrimonio edilizi esistente** **per tutti gli interventi sugli edifici esistenti con muratura portante in sasso dovrà essere valutata l'eventuale presenza di caratteri di valore storico architettonico presenti al fine di garantire la conservazione degli elementi di valore e il rispetto delle caratteristiche tipologiche.** **Nel caso di edifici non censiti dal PUC quali edifici testimoniali, ma che in virtù della presenza di caratteristiche tipologiche e/o di materiali e tecniche costruttive e/o di finiture e decorazioni come descritte al punto 6) siano riconducibili ad essi, potranno essere inseriti e a tal fine catalogati come tali in sede di esame della pratica edilizia dall'Ufficio Tecnico o dalla Commissione Locale del Paesaggio o su segnalazione di chiunque ne faccia richiesta.** **Sistemazione di spazi aperti** **Nella sistemazione dei giardini ed aree di pertinenza degli edifici è ammessa la realizzazione di:** **-gazebo con superficie non superiore a mq. 20** **-forni** **-legnaie con superficie coperta non superiore a mq. 6 ed altezza massima di m.2,40** **-pergolati con superficie non superiore a mq. 25 per ogni unità immobiliare** **-vasche d'acqua e piscine sia ad uso privato che condominiale.** **Parcheggi** **Nella realizzazione di parcheggi a raso la pavimentazione dovrà essere realizzata con materiale drenante (ghiaia, terra battuta, elementi autobloccanti di tipo drenante ecc.) che garantisca un coefficiente di permeabilità almeno del 60%** **Strade** **Il tracciato delle strade di accesso ai fondi o alle abitazioni dovrà essere definito in modo minimizzare l'impatto sul paesaggio, tali da adeguare il tracciato all'andamento orografico del territorio riducendo al minimo la demolizione di muri di contenimento in pietra di interesse storico-ambientale e scegliendo di norma i percorsi più brevi. Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti condizioni:** **larghezza della carreggiata non superiore a ml. 2,50 con esclusione di eventuali slarghi di manovra o allargamenti di tornanti** **le eventuali opere di sostegno dovranno essere realizzate con opere di ingegneria naturalistica o con muri di sostegno rivestiti in pietra con altezza di norma non superiore a m.2,00** **il fondo stradale dovrà essere realizzato preferibilmente in terra battuta, pietrisco e ghiaia, o altri materiali naturali che consentono la permeabilità del suolo, limitando le opere di asfaltatura ai tratti con eccessive pendenze.** **Opere di drenaggio e captazione delle acque piovane** **In tutte le opere di sistemazione esterna e nella realizzazione di manufatti dovrà essere garantita la corretta esecuzione e dimensionamento delle opere di drenaggio e captazione delle acque meteoriche, nonché il sistema di deflusso e recapito finale.** **Opere di sostegno, sistemazioni esterne** **Le sistemazione delle aree esterne dovranno essere attuate mediante limitati movimenti di terra sia in scavo che in riporto, conformando per quanto possibile le sistemazioni con l'andamento orografico del terreno; le opere di sostegno dovranno essere eseguite con opere di ingegneria naturalistica,**

	muri in pietra naturale o muri con rivestimento in pietra naturale realizzati a secco o con stilatura dei giunti profonda. **Recinzioni** **Le recinzioni dei terreni agricoli potranno essere realizzate con le seguenti modalità:** **staccionate con pali in legno con altezza massima di m. 1,50 direttamente infissi nel terreno o con opere di fondazione in calcestruzzo non sporgenti dal piano di campagna;** **recinzioni con paletti in acciaio e rete in filo zincato anche di tipo plastificato in colore verde o altra tipologia con opere di fondazione in calcestruzzo non sporgenti dal piano di campagna.** **Tipologie di recinzione diverse da quelle precedenti possono essere acconsentite in caso di specifiche esigenze, se adeguatamente motivate, legate alla produzione agricola.** **Le recinzioni di pertinenza delle abitazioni potranno essere realizzate con altezza complessiva non superiore a m.1,80 e con basamento in muratura di altezza massima di m. 1,00.** **Nuova edificazione.** **La collocazione degli interventi di nuova realizzazione all'interno del lotto di proprietà dovrà essere individuata, rispetto all'orografia dei luoghi, in modo da contenere le opere di sbancamento ed in genere i movimenti di terreno.** **La collocazione inoltre dovrà essere preferibilmente adiacente al percorsi esistenti al fine di ridurre lo sviluppo della viabilità interna di accesso.** **Sistemazioni aree di pertinenza** **nella sistemazione dei giardini ed aree di pertinenza degli edifici esistenti e di nuova costruzione è ammessa la realizzazione di:** **- gazebo aperti con superficie non superiore a mq. 20** **- forni** **- tettoie per legnaie con superficie coperta non superiore a mq. 6 ed altezza massima di m.2,40** **- pergolati con superficie non superiore a mq. 25 per ogni unità immobiliare** **- vasche d'acqua e piscine sia ad uso privato che condominiale.**
15 – Disciplina geologica e microzonazione sismica	**Norme Geologiche/microzonazione sismica del PUC**
16 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	
17 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	
18 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	**Tipo di Intervento:** **1) Titolo abilitativo diretto: per interventi sul patrimonio edilizio esistente** **2) Permesso di costruire convenzionato: interventi connessi alla nuova edificazione a servizio delle aziende agricole.**

19 – Prestazioni ambientali, interventi strutturali e di integrazione della armatura viaria, delle reti tecnologiche e delle dotazioni territoriali a servizio dell'ambito agricolo produttivo (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	
20 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro dell'Ambito:** **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):** **5) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture:** **6) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:**

COMUNE DI ZIGNAGO
PROVINCIA DELLA SPEZIA



SCHEDE NORMATIVE
AI SENSI DELLA L.R. 36/97

RQ-TPA2

Redattori del Piano :
Dott. Ing. Marco Traversone
Aspetti geologici Dott. Geologo Denjs Tassisto

Collaboratore
Dott. Arch. Arianna Mazzi

RUP Dott. Arch. Adonai Apollaro

SCHEDA NORMATIVA PER GLI AMBITI DI CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO DEL P.U.C.	**15**

1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico

Sigla Ambito:	**Localizzazione territoriale dell'Ambito:** **Aree i di produzione agricola ubicati nelle zone montane prative montane ad est del territorio.** **Descrizione sintetica:** **Sono i territori di produzione agricola caratterizzati prevalente da alti pascoli con presenza di aziende agricole legate all'allevamento.** **Superficie territoriale dell'Ambito: ha 165.94.95** **Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):** **Ambito n.13. AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEI TERRITORI DI PRODUZIONE AGRICOLA**	**Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:** **Zona D**
RQ – TPA-2		

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:

- **Vincolo idrogeologico: 100%**
- **Vincoli imposti dai Piani di Bacino Pg3.pg4**
- **Vincolo paesaggistico art. 136 - Complesso paesistico Monte Dragnone Monte Fiorito – Dm/85**
- **Area ZSC Monte Dragnone Monte Fiorito**

3 -

Ambito territoriale N: 99a

Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: MANTENIMENTO

(Mantenimento; Consolidamento; Modificabilità)

Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale (in attesa della adozione del Piano Paesaggistico regionale art. 143 D.Lgs. 42/2004 e s.m.)
(Nota: in sede di adozione del PUC si deve indicare il regime normativo relativo alle eventuali proposte di modifica del PTCP, numerate, e tra parentesi il regime normativo vigente)
IS MA
ANI MA

4 - Indicare solo gli eventuali regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito:
DGR 537 del 4/7/17 – misure di conservazione per le zone speciali di conservazione

5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)

Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)	Funzioni principali previste	Funzioni complementari previste (max.% _____ rispetto alle funzioni principali dell'intervento)	Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.	
			per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente
a) residenza	SI			
b) turistico-ricettiva	SI			
c)				
d)				
e) rurale	SI			
f)				
g) servizi	SI			

Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC:
1) Negli edifici residenziali esistenti diversi da quelli destinati a residenza del proprietario/conduttore/addetti del fondo agricolo, sono consentiti i seguenti interventi:

- Attività edilizia libera con indice di permeabilità non inferiore al 60% del lotto di pertinenza degli immobili.
- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria con frazionamento/accorpamento delle u.i.
- restauro e risanamento conservativo con cambio di destinazione d'uso compatibile
- ristrutturazione edilizia con:
modifiche esterne
cambio d'uso con opere edilizie
demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico con:
- modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m
- mantenimento della sagoma e del relativo sedime in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m
Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali) senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m..

	2) INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE **ampliamento volumetrico senza demolizione max 20% del volume esistente mediante ampliamento planimetrico e/o altimetrico con limite altezza max di due piani** **3) DISCIPLINA DEL RECUPERO DEI SOTTOTETTI (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)** **Dotazioni funzionali minime per la realizzazione di unità immobiliari superiori al doppio di quelle esistenti: 4,5 mq/abitante (1 ab.= 25 mq)** **Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: m.0,50** **Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 10%** **Coperture:** **Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: finestre complanari alla falda** **Dimensione degli abbaini: non è ammessa la realizzazione di abbaini** **Tipologia costruttiva dei terrazzi: terrazze di copertura a tetto piano - non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzo** **Eventuali requisiti di prestazione energetica: NO** **E' ammesso l'intervento di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti.** **4) Superficie accessoria realizzabile 50 % della SU** **5) Pertinenze** **Volume chiuso non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non eccedente 45 mc** **Parametri edilizi:** **- Altezza max. 3,00 m;** **- Superficie coperta max. 20 mq;** **- Distanza max. dall'edificio principale 15 m;** **- Caratteristiche costruttive:** **paramenti esterni: finitura ad intonaco civile tinteggiato, strutture in legno con paramento in tavolato** **copertura: a falde inclinate** **manto di copertura : in tegole di laterizio o pannelli in rame o con finitura simil rame – non sono ammessi manti di copertura con pannelli in altro materiale o plastica.** **6) dotazione di parcheggi pertinenziali per aumento della SU o cambio della destinazione d'uso con aumento del carico insediativo:** **residenza: 3,5 mq/mq di SU** **altre destinazioni d'uso : come definito all'art. 22 delle NTA**
6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare definiti mediante descrizione del profilo caratterizzante	**Disciplina degli edifici <u>rurali</u> di pregio:** **Modalità di intervento** **Prescrizioni generali** **Gli interventi sugli edifici dovranno attenersi alle prescrizioni indicate nel seguito.**

	a) ***Caratteri strutturali degli edifici*** **In tutti gli interventi consentiti sugli edifici esistenti dovrà essere adottato il criterio di limitazione del grado di trasformabilità dell'organismo edilizio, valutato in sede di proposta di intervento, finalizzato a preservare le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento; in linea generale sono considerate tali la presenza di elementi architettonici di interesse testimoniale.** ***b)*** ***Criteri di composizione delle facciate*** **Tutti gli interventi consentiti dovranno preservare e mantenere i caratteri storico tipologici e gli elementi di valore storico architettonico esistenti.** **In generale gli interventi sulle facciate degli edifici dovranno:** - **essere attuati mediante una lettura critica dell'organizzazione della facciata, finalizzata a preservarne l'immagine tipologica storica, evitando in tal senso la realizzazione di tamponamenti e di nuove aperture considerati anomali;** - **preservare gli elementi architettonici presenti riconosciuti di valenza storica e/o documentaria.** **In caso di presenza di elementi incongrui rispetto alla lettura tipologica originaria dell'edificio, è consentito l'intervento di ricomposizione delle facciate, finalizzato alla definizione di una immagine architettonica e tipologica coerente con il contesto storico** ***c)*** ***Coperture*** **Sono considerate conformi le tipologie di copertura a capanna e a padiglione, mentre sono considerate incongrue le coperture piane.** **Gli interventi sulle coperture dovranno essere eseguiti con le seguenti modalità:** - **è consentito l'intervento di modifica della copertura in caso di adeguamento alla tipologia conforme, e di adeguamento per regolarità compositiva.** - **è consentito l'incremento dell'altezza di gronda per l'inserimento di cordoli strutturali antisismici che potranno avere altezza non superiore a metà dello spessore della muratura.** - **le gronde dovranno essere realizzate <u>con lastre di arenaria con o senza passafuori travicelli in legno, con un aggetto rispetto alla muratura non superiore a cm. 30, oltre il canale di gronda</u>.** - **non è consentito l'inserimento nelle falde di copertura di terrazze a pozzo o abbaini.** - **è consentita la realizzazione di terrazze piane purché giustificate nella composizione architettonica e tipologica dell'edificio e purché l'intervento risulti compatibile con gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile.** - **qualunque intervento di manutenzione o rimaneggiamento del manto di copertura deve, per quanto possibile favorire la conservazione delle caratteristiche originarie del manto esistente quando questi risulti compatibile con la tradizione storica locale.** - **Per i manti di copertura dovranno essere esclusivamente utilizzati elementi in lastre di arenaria (ciappe) o laterizio, quali tegole marsigliesi e/o coppi, di tonalità omogenea, mentre non saranno consentiti elementi fiammati o composizioni di diverse tonalità, riferibili a modelli tipologici non locali.** - **i manti di copertura tradizionali in ardesia e in lastre di arenaria (ciappe) andranno per quanto possibile mantenuti; qualora tale soluzione non risulti praticabile e consentita la loro sostituzione con tegole marsigliesi e/o coppi.** - **è vietata la posa di tegole che, pur costituite con materiali tradizionali, non rispondano alla tradizione storica locale, come: tegole portoghesi, tegole olandesi ecc.** - **è vietata la posa in opera di tegole utilizzando materiali diversi da quelli indicati, come cemento, lamiera, impasti bituminosi, ecc.** - **i canali di gronda e i pluviali dovranno essere realizzati in rame o lamiera zincata con finitura rame ossidato, è vietato l'uso di grondaie e pluviali a vista in materiali come pvc, acciaio inossidabile, fibrocemento, alluminio;** - **Al fine di garantire il rapporto aero illuminante dei locali sottotetto abitabili è consentita la realizzazione di finestre complanari alla falda, purché siano realizzate sulle falde non visibili dalle direttrici di percezione paesistica.** ***d)*** ***Materiali di facciata***

Ai fini della conservazione e del miglioramento dell'immagine complessiva dell'insediamento, dovranno essere utilizzati i seguenti materiali:

- **gli intonaci di facciata degli edifici dovranno essere realizzati con malta con finitura al civile preferibilmente con intonaco di calce naturale, senza fasce di lista.**
- **nel caso di intonaci di particolare valore storico testimoniale, ovvero di intonaci originari in malta di calce aerea o idraulica naturale, i quali versino in stato di grave degrado e che pertanto non sia possibile mantenere si potrà procedere al rifacimento parziale o totale secondo le tecniche analoghe a quella originaria;**
- **le superfici murarie in pietra a faccia vista e i rivestimenti in materiale lapideo dovranno essere mantenuti e conservati nei caratteri e nelle finiture originari con particolare riguardo al tipo di fughe, di giunti di allettamento e al trattamento delle superfici. La stilatura dei giunti dovrà essere realizzata la con malta di calce naturale.**
- **le tinteggiature dovranno essere eseguite utilizzando tecniche tradizionali quali:**
  - **la tinteggiatura stesa su intonaco fresco o semifresco data molto densa e con pennello largo così da consentire un effetto di trasparenza;**
  - **la tinteggiatura alla calce stesa su intonaco asciutto con pennello largo**
  - **la tinteggiatura a base di silicati purché stesa a velatura e non coprente**
  - **intonachino di finitura di calce colorato nella massa**
- **E' vietato l'uso di:**
  - **pitture lavabili, anche se traspiranti;**
  - **tecniche che utilizzino materiali a consistenza plastica da stendere a spatola come, ad esempio, sovraintonaci plastici o graffiati;**
  - **di vernici al quarzo o a base di resine epossidiche, poliuretaniche, o acriliche ed in generale qualsiasi pittura pellicolante.**
- **Le materie coloranti per le integrazioni pittoriche o per le nuove tinteggiature dovranno essere terre minerali naturali o ossidi naturali, a condizione che siano stabili nel tempo e riconducibili alla gamma cromatica tradizionale dell'architettura locale.**
- **Le originarie decorazioni presenti sui prospetti degli edifici oggetto di intervento manutentivo che preveda anche il solo rifacimento della tinteggiatura, dovranno essere mantenute e realizzate rispettando tecniche e materiali originari. L'inserimento di nuovi elementi decorativi e la modifica di quelli esistenti dovrà essere assentita con parere della C.L.P.**
- **Non è consentita la rifinitura delle bucature con elementi in pietra degli stipiti e dell'architrave.**

e) Balconi

<u>Non è consentita la realizzazione di balconi di qualsivoglia tipologia</u>.

f) Normativa igienico sanitaria

E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie ai sensi dell'art.11 della LR 16/2008 e s.m.i..

Interventi consentiti

In questi edifici fermo restando il rispetto delle criteri generali di interevento e con le limitazioni nel seguito specificate, sono ammessi i seguenti interventi:

1) manutenzione ordinaria;
2) manutenzione straordinaria;
3) edilizia restauro e risanamento conservativo;
***3) interventi di ristrutturazione*.**
4)nuova costruzione

	I suddetti interventi possono essere attuati con le seguenti limitazioni: **Indice di permeabilità : min 50%** **Mutamento della destinazione d'uso con o senza opere:** **è ammesso il cambio della destinazione d'uso compatibile con le destinazioni d'uso d'ambito** **non è ammesso il cambio della destinazione d'uso verso la residenza dei locali al piano terra degli edifici con affaccio diretto sulla pubblica via.** **Frazionamento/ accorpamento:** **SI - gli interventi di frazionamento in due o più unità immobiliari sono ammessi purché non comportino la creazione di singoli alloggi aventi superficie utile inferiore a 50 mq e non comportino sostanziali modifiche delle caratteristiche testimoniali dell'edificio;** **Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):** **Con mantenimento della sagoma originaria.: SI** **demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico: NO** **la demolizione con fedele ricostruzione dell'edificio o parte di esso è ammessa esclusivamente in presenza di evidenti e comprovate carenze strutturali (lesioni gravi nelle strutture portanti che interessano per loro estensione e diffusione la totalità dell'edificio), di entità tale da escludere l'esistenza di qualsiasi tipologia di consolidamento mediante tecniche e tecnologie atte alla conservazione delle strutture originarie, a prescindere dalla onerosità dell'intervento.** **modifiche esterne :** **ammesse limitatamente al rispetto delle prescrizioni generali;** **interventi di ricomposizione volumetrica e riallineamento dei volumi delle superfetazioni chiaramente eterogenee per materiali, struttura o forma rispetto ai caratteri architettonici dell'edificio principale, anche attraverso il recupero della SU e la trasformazione d'uso delle superfici accessorie purché finalizzati alla costituzione di un organismo architettonico unitario.** **Nuova costruzione** **Ampliamento volumetrico:** **- unità residenziali: non superiore a mq. 6 di SU della singola unità residenziale per i soli edifici con SU non superiore a mq. 60 e a condizione che le consistenze aggiuntive siano finalizzate alla costituzione di un organismo architettonico unitario.** **- attività commerciali e produttive : incremento complessivo non superi i mq. 12,00 di superficie SU necessario per l'adeguamento alle vigenti disposizioni igienico sanitarie a condizione che le consistenze aggiuntive siano finalizzate alla costituzione di un organismo architettonico unitario.** **Incremento di SU** **E' ammessa la realizzazione di soppalchi, anche comportanti incremento di SU in misura non superiore a mq. 25, nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti ed a condizione che l'inserimento rispetti i caratteri tipologici e strutturali dell'edificio.** **Disciplina del recupero dei sottotetti**

	caratteristiche tipologiche, formali e strutturali delle coperture ammesse: **Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda:** **la modifica dell'altezza di gronda potrà essere attuata solo mediante modesti rialzamenti sui fronti secondari eventualmente necessari a rendere omogenea la copertura nella forma geometrica e nella pendenza.** **L'altezza della quota del colmo potrà essere modificata per adeguare o realizzare la pendenza di falda, comunque conn inclinazione non superiore al 35% .** **Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 20 % (max. 20%)** **Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda:** **finestre complanari alla falda, purché siano realizzate sulle falde non visibili dalle direttrici di percezione paesistica.** **Dimensione degli abbaini: Non è consentita la realizzazione di abbaini** **Tipologia costruttiva dei terrazzi: Non è consentita la realizzazione di terrazze a pozzo o a tasca.** **Eventuali requisiti di prestazione energetica: NO** **Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di: intervento non è ammesso** **- Incrementi volumetrico per risparmio energetico : non ammesso**
7 – Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici destinati alle attività di produzione agricola e per allevamenti e sue connessi alloggi da riservare al proprietario/conduttore/addetti (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)	**Prescrizioni generali:** **Nuova edificazione residenziale a servizio dell'attività produttiva è consentita esclusivamente nelle aree non interessate dalla presenza dei territori ZSC ed esterni all'ambito ANI MA del PTCP** **La nuova edificazione residenziale dovrà essere realizzata all'interno di un lotto minimo edificabile mq. 5.000 costituito da proprietà contigua anche separata da strada, o da più lotti non contigui ma con distanze in linea d'aria non superiori a m.50;** **L'intervento di nuova edificazione residenziale è comunque subordinato al recupero di eventuali fabbricati esistenti nel lotto di proprietà che potranno essere ampliati sino al raggiungimento delle superfici consentite.** **La realizzazione delle nuove edificazioni ad uso residenziale e per dei manufatti tecnici è sempre subordinata al recupero di manufatti esistenti all'interno dell'azienda e/o del lotto di proprietà che potranno essere incrementati sino al raggiungimento delle superfici consentite.** **La costruzione di serre come definite all'art. 1 della L.R. n. 17/76 e di tunnels (strutture mobili di protezione generalmente con copertura in materiale plastico flessibile) è ammessa con rapporto di copertura fondiaria (Rc) = 60% all'interno di un lotto minimo non inferiore a mq.1000 Altezza massima m. 6,50.**
	Interventi consentiti su tutti gli edifici (produzione agricola e residenza proprietario/conduttore/addetti)
	<u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità min. 60 %
	<u>Manutenzione ordinaria</u>: SI
	Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): NO

	<u>Manutenzione straordinaria</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.:** **2) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI**
	<u>Restauro e risanamento conservativo</u> (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza cambio d'uso:** **2) Con cambio d'uso compatibile: SI**
	<u>Ristrutturazione edilizia</u> (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) **1) Modifiche esterne: SI** **2) Cambio d'uso con opere edilizie: SI** **3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:** **- Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI** **- Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI** **4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):** **- Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI** **- Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI**
	Interventi di nuova costruzione per gli edifici destinati alla produzione agricola e relativi alloggi connessi (proprietario/conduttore/addetti)
	<u>NUOVA COSTRUZIONE</u> (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) **1) Ampliamento volumetrico senza demolizione max. 20% (non superiore al 20% ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.)** **- Ampliamento planimetrico:** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI - numero di piani: 2** **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: 2** **<u>Ampliamenti volumetrici superiori al 20%</u> nel rispetto delle condizioni e dei limiti dimensionali stabiliti dal PUC in funzione della tipologia dell'Ambito agricolo produttivo:** **2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>pertinenze di edifici non residenziali</u> max. ____ %, di cui: - proprio _____%; - da credito edilizio:_____%** **- Ampliamento planimetrico:** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico:** **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** **3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici non residenziali</u>: max. _____ %, di cui: - proprio _____%; - da credito edilizio:_____%** **- Ampliamento planimetrico:**

- **Ampliamento planimetrico e altimetrico:**
- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:**

4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici o parti di edifici destinati alla funzione residenziale</u>: max. _____ %, di cui: - proprio _____%; - da credito edilizio___%

- **Ampliamento planimetrico:**
- **Ampliamento planimetrico e altimetrico:**
- **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:**

<u>Gli incrementi volumetrici</u> relativi agli interventi di ricostruzione di edifici destinati alla produzione agricola di seguito indicati sono stabiliti dal PUC in funzione della tipologia dell'Ambito.

5) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici non residenziali suscettibili di demolizione</u>:

- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI**
- **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max.20% di cui: - proprio 20%; -da credito edilizio - %;**
- **Ricostruzione in altro lotto nello stesso Ambito agricolo produttivo: a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento max. 20%;**

6) <u>Costruzione di nuovi edifici</u>:

Superficie aziendale minima

La superficie fondiaria aziendale può essere ottenuta con lotti non contigui, anche separati da lotti con altra destinazione, purché ricadenti nella stesso ambito territoriale, e deve risultare libera da vincoli di asservimento.

Se nell'azienda i tipi di coltura sono più di uno, la superficie fondiaria minima è raggiunta quando la somma delle singole percentuali di ogni tipo di coltura, riferita alla superficie minima di tabella, è pari a 100.

esempio :

sup. oliveto ha 0,5 = 50% di ha.1,0 (vedi tabella)

seminativo ha 1 = 50% di ha.2,0 (vedi tabella)

superficie complessiva 50% + 50% = 100%

E' possibile la costituzione di più aziende sulla stessa proprietà, fermo restando che ogni azienda deve soddisfare i requisiti di superficie fondiaria aziendale minima previsti nelle presenti norme.

Superficie locali a servizio dell'attività:

le dimensioni indicate nelle seguenti tabelle relative alle singole destinazioni d'uso, con esclusione della residenza, possono subire variazioni dimensionali con flessibilità del 50% per ogni destinazione d'uso, purché la superficie complessiva realizzata, non sia superiore alla somma di tutte le superfici indicate.

VIGNETO

Superficie aziendale minima ha 1,00

Destinazione d'uso degli edifici riservati alla produzione ed alle	Dimensioni min. e max. degli	Indice di copertura	Indice di permeabilità	Altezza max	Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive

		-				arenaria (ciappe), scandole di legno.
	connesse funzioni residenziali	edifici mq	max. (% superficie aziendale)	territoriale (% superficie aziendale)	edifici	(struttura, finiture esterne prospetti e serramenti, tipo copertura, manto di copertura)
	Impianti tecnologici (vasche, cisterne, centrali termiche, generatori, ecc.)	In funzione delle necessità				
	Produzione/lavorazione	30 mq - 50 mq.	0,004		Piani n. 1	Paramento murario esterno con finitura ad intonaco tinteggiato,
	Conservazione del prodotto	20 mq. – 30 mq.	0,003		Piani n.1	pietra o legno.
	Commercializzazione diretta dei prodotti	12 mq. – 20 mq.	0,002		Piani n.1	Copertura a falde inclinate con pendenza max. 35% con manto di copertura in tegole di laterizio tipo marsigliesi o lastre in arenaria (ciappe), scandole di legno.
	Deposito e rimessa macchinari ed attrezzature	25 mq. – 35 mq	0,003		Piani n.1	
Scort	Scorte	-				
	Impianti tecnologici (vasche, cisterne, centrali termiche, generatori, ecc.)	In funzione delle necessità	-	0,025	-	-
FRUTTETO Superficie aziendale minima ha 1,00	Residenza proprietario/conduttore/addetti (indice fondiario per questa funzione non può superare 0,01 mc/mq)	If = 0,01 Su max = q. 180				Edificio mono o bifamiliare Paramento murario esterno con finitura ad intonaco o pietra. Copertura a falde inclinate con pendenza max. 35% con manto di copertura in tegole di laterizio tipo marsigliesi o lastre in arenaria (ciappe), scandole di legno.
	Destinazione d'uso degli edifici riservati alla produzione ed alle connesse funzioni residenziali	Dimensioni min. e max. degli edifici mq	Indice di copertura max. (% superficie aziendale)	Indice di permeabilità territoriale (% superficie aziendale)	Altezza max edifici mt,50	Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive (struttura, finiture esterne prospetti e serramenti, tipo copertura, manto di copertura)
	Produzione/lavorazione	20 mq - 30 mq.	0,004	0,04	Piani n. 1	Paramento murario esterno con finitura ad intonaco tinteggiato, pietra o legno. Copertura a falde inclinate con pendenza max. 35% con manto di copertura in tegole di laterizio tipo marsigliesi o lastre in arenaria (ciappe), scandole di legno.
	Conservazione del prodotto	20 mq. – 30 mq.	0,004		Piani n.1	
OLIVETO Superficie aziendale minima ha 1,50	Commercializzazione diretta dei prodotti	15 mq. – 25 mq.	0,0035		Piani n.1	
	Deposito e rimessa macchinari ed attrezzature	25 mq. – 40 mq	0,005		Piani n.1	
Scort	Scorte	-				
	Impianti tecnologici (vasche, cisterne, centrali termiche, generatori, ecc.)	In funzione delle necessità	-		-	-

Residenza proprietario/conduttore/addetti (Indice fondiario per questa funzione non può superare 0,01 ma/mq)	**If = 0,01 Su max = q. 180**	**0,015**		**m.7,50**	**Edificio mono o bifamiliare** Paramento murario esterno con finitura ad intonaco o pietra. Copertura a falde inclinate con pendenza max. 35% con manto di copertura in tegole di laterizio tipo marsigliesi o lastre in arenaria (ciappe).

ORTICOLO
Superficie aziendale minima ha 0,70

Destinazione d'uso degli edifici riservati alla produzione ed alle connesse funzioni residenziali	**Dimensioni min. e max. degli edifici mq**	**Indice di copertura max. (% superficie aziendale)**	**Indice di permeabilità territoriale (% superficie aziendale)**	**Altezza max edifici**	**Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive (struttura, finiture esterne prospetti e serramenti, tipo copertura, manto di copertura)**
Produzione/lavorazione	**25 mq - 40 mq.**	**0,007**		**Piani n. 1**	**Paramento murario esterno con finitura ad intonaco tinteggiato, pietra o legno.** Copertura a falde inclinate con pendenza max. 35% con manto di copertura in tegole di laterizio tipo marsigliesi o lastre in arenaria (ciappe), scandole di legno.
Conservazione del prodotto	**20 mq. - 30 mq.**	**0,006**		**Piani n.1**	
Commercializzazione diretta dei prodotti	**15 mq. – 25 mq.**	**0,005**		**Piani n.1**	
Deposito e rimessa macchinari ed attrezzature	**25 mq. – 40 mq**	**0,007**		**Piani n.1**	
Scorte	**-**				
Impianti tecnologici (vasche, cisterne, centrali termiche, generatori, ecc.)	**In funzione delle necessità**	**-**	**0,06**	**-**	**-**
Residenza proprietario/conduttore/addetti (Indice fondiario per questa funzione non può superare 0,01 ma/mq)	**If = 0,01 Su max = q. 180**	**0,035**		**m.7,50**	**Edificio mono o bifamiliare** Paramento murario esterno con finitura ad intonaco o pietra. Copertura a falde inclinate con pendenza max. 35% con manto di copertura in tegole di laterizio tipo marsigliesi o lastre in arenaria (ciappe).

SETTORE TURISTICO

Superficie aziendale minima ha 0,70

Destinazione d'uso degli edifici riservati alla produzione ed alle connesse funzioni residenziali	Dimensioni min. e max. degli edifici mq	Indice di copertura max. (% superficie aziendale)	Indice di permeabilità territoriale (% superficie aziendale)	Altezza max edifici	Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive (struttura, finiture esterne prospetti e serramenti, tipo copertura, manto di copertura)
Produzione/lavorazione	20 mq. - 30 mq.	0,005	0,06	Piani n. 1	Paramento murario esterno con finitura ad intonaco tinteggiato, pietra o legno. Copertura a falde inclinate con pendenza max. 35% con manto di copertura in tegole di laterizio tipo marsigliesi o lastre in arenaria (ciappe), scandole di legno.
Conservazione del prodotto	20 mq. - 30 mq.	0,003		Piani n.1	
Commercializzazione diretta dei prodotti	15 mq. – 25 mq.	0,005		Piani n.1	
Deposito e rimessa macchinari ed attrezzature	25 mq. – 40 mq	0,003		Piani n.1	
Scorte	-				
Impianti tecnologici (vasche, cisterne, centrali termiche, generatori, ecc.)	In funzione delle necessità	-		-	-
Residenza proprietario/conduttore/addetti (indice fondiario per questa funzione non può superare 0,01 ma/mq)	If = 0,01 Sumax=mq. 180	0,025		m.7,50	Edificio mono o bifamiliare Paramento murario esterno con finitura ad intonaco o pietra. Copertura a falde inclinate con pendenza max. 35% con manto di copertura in tegole di laterizio tipo marsigliesi o lastre in arenaria (ciappe).

SEMINATIVI ARBORATI

Superficie aziendale minima ha 2,00

PRATI E PASCOLI

Superficie aziendale minima ha 6,00

Destinazione d'uso degli edifici riservati alla produzione ed alle connesse funzioni residenziali	Dimensioni min. e max. degli edifici mq	Indice di copertura max. (% superficie aziendale)	Indice di permeabilità territoriale (% superficie aziendale)	Altezza max edifici	Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive (struttura, finiture esterne prospetti e serramenti, tipo copertura, manto di copertura)
Produzione/lavorazione	-	-		-	**Paramento murario esterno con finitura ad intonaco tinteggiato, pietra o legno.** Copertura a falde inclinate con pendenza max. 35% con manto di copertura in tegole di laterizio tipo marsigliesi o lastre in arenaria (ciappe), scandole di legno, scandole di legno.
Conservazione del prodotto	-	-		-	
Commercializzazione diretta dei prodotti	-	-		-	
Deposito e rimessa macchinari ed attrezzature	**30 mq. – 50 mq**	**0,001**		**Piani n.1**	
Scorte	-	-			
Impianti tecnologici (vasche, cisterne, centrali termiche, generatori, ecc.)	**In funzione delle necessità**	-		-	-
Residenza proprietario/conduttore/addetti (Indice fondiario per questa funzione non può superare 0,01 ma/mq)	**If = 0,01 Su max = q. 180**	**0,003**	**0,007**	**m.7,50**	**Edificio mono o bifamiliare** Paramento murario esterno con finitura ad intonaco o pietra. Copertura a falde inclinate con pendenza max. 35% con manto di copertura in tegole di laterizio tipo marsigliesi o lastre in arenaria (ciappe).

SILVICOLTURA
Superficie aziendale minima ha 15,0

Destinazione d'uso degli edifici riservati alla produzione ed alle connesse funzioni residenziali	Dimensioni min. e max. degli edifici mq	Indice di copertura max. (% superficie aziendale)	Indice di permeabilità territoriale (% superficie aziendale)	Altezza max edifici	Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive (struttura, finiture esterne prospetti e serramenti, tipo copertura, manto di copertura)
Produzione/lavorazione	**30 mq. - 50 mq.**	**0,004**		**Piani n. 1**	**Paramento murario esterno con finitura ad intonaco tinteggiato, pietra o legno.** Copertura a falde inclinate con pendenza max. 35% con manto
Conservazione del prodotto	-	-	**0,025**	**Piani n.1**	
Commercializzazione diretta dei prodotti	**15 mq. – 25 mq.**	**0,0025**		**Piani n.1**	
Deposito e rimessa macchinari ed	**25 mq. – 40 mq**	**0,0035**		**Piani n.1**	

attrezzature					di copertura in tegole di laterizio tipo marsigliesi o lastre in arenaria (ciappe), scandole di legno.
Scort Scorte	-	-			
Impianti tecnologici (vasche, cisterne, centrali termiche, generatori, ecc.)	**In funzione delle necessità**	-		-	-
Residenza proprietario/conduttore/addetti (Indice fondiario per questa funzione non può superare 0,01 ma/mq)	**If = 0,01 Su max = q. 180**	**0,015**		**m.7,50**	**Edificio mono o bifamiliare** Paramento murario esterno con finitura ad intonaco o pietra. Copertura a falde inclinate con pendenza max. 35% con manto di copertura in tegole di laterizio tipo marsigliesi o lastre in arenaria (ciappe).

CASTAGNETO DA FRUTTO
Superficie aziendale minima ha 2,50

Destinazione d'uso degli edifici riservati alla produzione ed alle connesse funzioni residenziali	**Dimensioni min. e max. degli edifici mq**	**Indice di copertura max. (% superficie aziendale)**	**Indice di permeabilità territoriale (% superficie aziendale)**	**Altezza max edifici**	**Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive (struttura, finiture esterne prospetti e serramenti, tipo copertura, manto di copertura)**
Produzione/lavorazione		-	**0,02**	**Piani n. 1**	**Paramento murario esterno con finitura ad intonaco tinteggiato, pietra o legno.** Copertura a falde inclinate con pendenza max. 35% con manto di copertura in tegole di laterizio tipo marsigliesi o lastre in arenaria (ciappe), scandole di legno.
Conservazione del prodotto	**25 mq. - 40 mq.**	**0,002**		**Piani n.1**	
Commercializzazione diretta dei prodotti	**30 mq. – 50 mq.**	**0,0025**		**Piani n.1**	
Deposito e rimessa macchinari ed attrezzature	**15 mq. – 25 mq**	**0,0015**		**Piani n.1**	
Scort Scorte	-	-			
Impianti tecnologici (vasche, cisterne, centrali termiche, generatori, ecc.)	**In funzione delle necessità**	-		-	-
Residenza proprietario/conduttore/addetti (Indice fondiario per questa	**If = 0,01 Su max = q. 180**	**0,008**		**m.7,50**	**Edificio mono o bifamiliare** Paramento murario esterno con finitura ad intonaco o pietra.

Destinazione d'uso degli edifici riservati alla produzione ed alle connesse funzioni residenziali	Dimensioni min. e max. degli edifici mq	Indice di copertura max. (% superficie aziendale)	Indice di permeabilità territoriale (% superficie aziendale)	Altezza max edifici	Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive (struttura, finiture esterne prospetti e serramenti, tipo copertura, manto di copertura)
Produzione/lavorazione		-		**Piani n. 1**	**Paramento murario esterno con finitura ad intonaco tinteggiato, pietra o legno.** Copertura a falde inclinate con pendenza max. 35% con manto di copertura in tegole di laterizio tipo marsigliesi o lastre in arenaria (ciappe), scandole di legno.
Conservazione del prodotto	**25 mq. - 40 mq.**	**0,01**	**0,035**	**Piani n.1**	
Commercializzazione diretta dei prodotti	**10 mq. – 20 mq.**	**0,006**		**Piani n.1**	
Deposito e rimessa macchinari ed attrezzature	**20 mq. – 35 mq**	**0,008**		**Piani n.1**	
Scorte	-	-			
Impianti tecnologici (vasche, cisterne, centrali termiche, generatori, ecc.)	**In funzione delle necessità**	-		-	-
Residenza proprietario/conduttore/addetti (Indice fondiario per questa funzione non può superare 0,01 ma/mq)	-	-		-	-

ELICICOLTURA
Superficie aziendale minima ha 0,5

ZOOTECNIA
Numero capi minimo/ ha :
equini 4 capi / 2 ha
Bovini 4 capi / 2 ha
Ovocaprini 30 capi / 2,5 ha
Suini 14 capi / 3,5 ha
Animali da cortile 500 capi / 2,5 ha
Api – alveari -- / 20 ha

Destinazione d'uso degli edifici riservati alla produzione ed alle connesse funzioni residenziali	Dimensioni min. e max. degli edifici (mq o mc)	Indice di copertura max. (% superficie aziendale)	Indice di permeabilità territoriale (% superficie aziendale)	Altezza max edifici	Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive (struttura, finiture esterne prospetti e serramenti, tipo copertura, manto di copertura)

Scort	**Produzione/lavorazione**	**In funzione del numero di capi definito in rapporto allo studio agronomico**				**Paramento murario esterno con finitura ad intonaco tinteggiato, pietra o legno.** Copertura a falde inclinate con pendenza max. 35% con manto di copertura in tegole di laterizio tipo marsigliesi o lastre in arenaria (ciappe), scandole di legno.
	Conservazione del prodotto	**-**				
	Commercializzazione diretta dei prodotti					
	Deposito e rimessa macchinari ed attrezzature	**30**				
	Scorte	**-**				
	Impianti tecnologici (vasche, cisterne, centrali termiche, generatori, ecc.)	**In rapporto alle esigenze dell'attività**				
	Residenza proprietario/conduttore/addetti (Indice fondiario per questa funzione non può superare 0,01 ma/mq)	**If = 0,01** **Su max = q. 180**				**Edificio mono o bifamiliare** Paramento murario esterno con finitura ad intonaco o pietra. Copertura a falde inclinate con pendenza max. 35% con manto di copertura in tegole di laterizio tipo marsigliesi o lastre in arenaria (ciappe).

La realizzazione di sistemi di protezione temporanei per il riparo di foraggi o fieno, quali tunnel amovibili o simili, è sempre consentita.
Tipologia dei manufatti
Stalle con copertura a falda a capanna o falda unica

8 – Disciplina recupero sottotetti ed altri locali per uso residenziale o turistico ricettivo connesso all'attività agricola produttiva (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	**Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:** - **Edifici: -** - **Coperture: a falda a capanna o padiglione**
	Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: m.1,00
	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 20 % (max. 20%)
	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: finestre complanari alla falda
	Dimensione degli abbaini: non è ammessa la realizzazione di abbaini

	Tipologia costruttiva dei terrazzi: terrazze di copertura a tetto piano - non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzo
	Eventuali requisiti di prestazione energetica: NO
	Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di: - **Intervento ammesso: SI** - **Intervento non ammesso: -**
9 – Parcheggi pertinenziali alla residenza a servizio di aziende agricole (art. 19, comma 6 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Per gli interventi sugli edifici esistenti ad uso residenziale a servizio delle aziende agricole che comportino:** **1) Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari: 35 mq ogni 100 mq di SU** **2) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili: 35 mq ogni 100 mq di SU** **La costruzione di parcheggi pertinenziali negli interventi di nuova costruzione ad uso residenziale a servizio di aziende agricole è disciplinata all'art. 19, comma 1, della l.r. 16/2008 e s.m. con le seguenti caratteristiche costruttive:** **Paramento murario esterno con finitura ad intonaco tinteggiato, pietra o legno.** **Copertura a falde inclinate con pendenza max. 35% con manto di copertura in tegole di laterizio tipo marsigliesi o lastre in arenaria (ciappe), scandole di legno.**
10 – Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	**Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge:** **1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a 60% in misura superiore al valori minimi obbligatori di legge** **2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a 30 % in misura superiore al valori minimi obbligatori di legge**
11 – Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Distanze tra gli edifici, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione: ml. 10,00** **Mediante la redazione di uno schema di assetto, relativo a gruppi di edifici (allegato alle presenti norme), avente valore plani volumetrico vincolante, è ammesso stabilire distanze inferiori a 10 metri tra pareti frontistanti misurate in modo ortogonale: NO**
12 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	**Le distanze delle costruzioni dalle strade sono definite in funzione della classificazione delle strade come indicate dal Decreto Legislativo n°285 del 30.04.1992 relativo al "Nuovo codice della strada" al suo Regolamento di attuazione ed alle sue successive modifiche ed integrazioni.**
13 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Applicazione dell' opzione indicata nel comma 2 dell'art. 71 della l.r. 16/2008 e s.m. per le aziende agricole esistenti: NO**
14 – Regole per la qualità progettuale degli interventi	**Indicare le norme di intervento relative agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, alla sistemazione degli spazi aperti, alle recinzioni, alla costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:** **Patrimonio edilizi esistente** **per tutti gli interventi sugli edifici esistenti con muratura portante in sasso dovrà essere valutata l'eventuale presenza di caratteri di valore storico architettonico presenti al fine di garantire la conservazione degli elementi di valore e il rispetto delle caratteristiche tipologiche.** **Nel caso di edifici non censiti dal PUC quali edifici testimoniali, ma che in virtù della presenza di caratteristiche tipologiche e/o di materiali e tecniche costruttive e/o di finiture e decorazioni come descritte al punto 6) siano riconducibili ad essi, potranno essere inseriti e a tal fine catalogati come tali in sede di esame della pratica edilizia dall'Ufficio Tecnico o dalla Commissione Locale del Paesaggio o su segnalazione di chiunque ne faccia richiesta.**

	Sistemazione di spazi aperti **Nella sistemazione dei giardini ed aree di pertinenza degli edifici è ammessa la realizzazione di:** **-gazebo con superficie non superiore a mq. 20** **-forni** **-legnaie con superficie coperta non superiore a mq. 6 ed altezza massima di m.2,40** **-pergolati con superficie non superiore a mq. 25 per ogni unità immobiliare** **-vasche d'acqua e piscine sia ad uso privato che condominiale.** **Parcheggi** **Nella realizzazione di parcheggi a raso la pavimentazione dovrà essere realizzata con materiale drenante (ghiaia, terra battuta, elementi autobloccanti di tipo drenante ecc.) che garantisca un coefficiente di permeabilità almeno del 60%** **Strade** **Il tracciato delle strade di accesso ai fondi o alle abitazioni dovrà essere definito in modo minimizzare l'impatto sul paesaggio, tali da adeguare il tracciato all'andamento orografico del territorio riducendo al minimo la demolizione di muri di contenimento in pietra di interesse storico-ambientale e scegliendo di norma i percorsi più brevi. Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti condizioni:** **larghezza della carreggiata non superiore a ml. 2,50 con esclusione di eventuali slarghi di manovra o allargamenti di tornanti** **le eventuali opere di sostegno dovranno essere realizzate con opere di ingegneria naturalistica o con muri di sostegno rivestiti in pietra con altezza di norma non superiore a m.2,00** **il fondo stradale dovrà essere realizzato preferibilmente in terra battuta, pietrisco e ghiaia, o altri materiali naturali che consentono la permeabilità del suolo, limitando le opere di asfaltatura ai tratti con eccessive pendenze.** **Opere di drenaggio e captazione delle acque piovane** **In tutte le opere di sistemazione esterna e nella realizzazione di manufatti dovrà essere garantita la corretta esecuzione e dimensionamento delle opere di drenaggio e captazione delle acque meteoriche, nonché il sistema di deflusso e recapito finale.** **Opere di sostegno, sistemazioni esterne** **Le sistemazione delle aree esterne dovranno essere attuate mediante limitati movimenti di terra sia in scavo che in riporto, conformando per quanto possibile le sistemazioni con l'andamento orografico del terreno; le opere di sostegno dovranno essere eseguite con opere di ingegneria naturalistica, muri in pietra naturale o muri con rivestimento in pietra naturale realizzati a secco o con stilatura dei giunti profonda.** **Recinzioni** **Le recinzioni dei terreni agricoli potranno essere realizzate con le seguenti modalità:** **staccionate con pali in legno con altezza massima di m. 1,50 direttamente infissi nel terreno o con opere di fondazione in calcestruzzo non sporgenti dal piano di campagna;** **recinzioni con paletti in acciaio e rete in filo zincato anche di tipo plastificato in colore verde o altra tipologia con opere di fondazione in calcestruzzo non sporgenti dal piano di campagna.** **Tipologie di recinzione diverse da quelle precedenti possono essere acconsentite in caso di specifiche esigenze, se adeguatamente motivate, legate alla produzione agricola.** **Le recinzioni di pertinenza delle abitazioni potranno essere realizzate con altezza complessiva non superiore a m.1,80 e con basamento in muratura di altezza massima di m. 1,00.** **Nuova edificazione.**

	La collocazione degli interventi di nuova realizzazione all'interno del lotto di proprietà dovrà essere individuata, rispetto all'orografia dei luoghi, in modo da contenere le opere di sbancamento ed in genere i movimenti di terreno. **La collocazione inoltre dovrà essere preferibilmente adiacente al percorsi esistenti al fine di ridurre lo sviluppo della viabilità interna di accesso.** **Sistemazioni aree di pertinenza** **nella sistemazione dei giardini ed aree di pertinenza degli edifici esistenti e di nuova costruzione è ammessa la realizzazione di:** **- gazebo aperti con superficie non superiore a mq. 20** **- forni** **- tettoie per legnaie con superficie coperta non superiore a mq. 6 ed altezza massima di m.2,40** **- pergolati con superficie non superiore a mq. 25 per ogni unità immobiliare** **- vasche d'acqua e piscine sia ad uso privato che condominiale.**
15 – Disciplina geologica e microzonazione sismica	
16 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	
17 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	
18 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	**Tipo di Intervento:** **1) Titolo a20bilitativo diretto: per interventi sul patrimonio edilizio esistente** **2) Permesso di costruire convenzionato: interventi connessi alla nuova edificazione a servizio delle aziende agricole.**
19 – Prestazioni ambientali, interventi strutturali e di integrazione della armatura viaria, delle reti tecnologiche e delle dotazioni territoriali a servizio dell'ambito agricolo produttivo (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	
20 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro dell'Ambito:** **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):**

	5) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: **6) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:**

COMUNE DI ZIGNAGO
PROVINCIA DELLA SPEZIA



SCHEDE NORMATIVE
AI SENSI DELLA L.R. 36/97

RQ-TPrA 1

Redattori del Piano :
Dott. Ing. Marco Traversone
Aspetti geologici Dott. Geologo Denjs Tassisto

Collaboratore
Dott. Arch. Arianna Mazzi

RUP Dott. Arch. Adonai Apollaro

SCHEDA NORMATIVA PER GLI AMBITI DI CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO DEL P.U.C.	**16**

1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico

Sigla Ambito:	**Localizzazione territoriale dell'Ambito:** **territori a presidio ambientali : Torpiana- Valgiuncata – Debbio _ Sasseta – Vezzola - Serò** **Descrizione sintetica:** **territori in abbandono prevalentemente interessati da fenomeni di dissesto idrogeologico per i quali è richiesto il presidio ai fini della salvaguardia e del recupero** **Superficie territoriale dell'Ambito: ha 65.99.22** **Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):** **Ambito n.14 AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TERRITORIDI PRESIDIO AMBIENTALE**	**Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:**
RQ-TP rA - 1		**E**

- **Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:**
- **Vincolo idrogeologico: 100%**
- **Vincoli imposti dai Piani di Bacino Pg3.pg4**

3
Ambito territoriale N: 99A
Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: MANTENIMENTO - CONSOLIDAMENTO

Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale (in attesa della adozione del Piano Paesaggistico regionale art. 143 D.Lgs. 42/2004 e s.m.)
IS MA
ID CO

4 - Indicare solo gli eventuali regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito:
PdB Magra PG3 PG4

5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)**	**Funzioni principali previste**	**Funzioni complementari previste (max. 30% rispetto**	**Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.**	
				per utilizzi all'interno della stessa categoria	**per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela**

			alle funzioni principali)	comma 1	dell'ambiente
	a) residenza	SI			
	b) turistico-ricettiva	SI			
	c) produttiva-direzionale	NO			
	d)				
	e) rurale	SI			
	f)				
	g) servizi	SI			
	Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: **per le u.i. aventi destinazione d'uso diversa da quella ammessa dal PUC gli interventi edilizi sono limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria come previsto dall' art. 3, comma 1, lett.a) e b) del D.P.R. 380/2001 e s.m**				

6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare definiti mediante descrizione del profilo caratterizzante

Disciplina degli edifici <u>rurali</u> di pregio:

Modalità di intervento

Prescrizioni generali

Gli interventi sugli edifici dovranno attenersi alle prescrizioni indicate nel seguito.

a) Caratteri strutturali degli edifici

In tutti gli interventi consentiti sugli edifici esistenti dovrà essere adottato il criterio di limitazione del grado di trasformabilità dell'organismo edilizio, valutato in sede di proposta di intervento, finalizzato a preservare le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento; in linea generale sono considerate tali la presenza di elementi architettonici di interesse testimoniale.

b) Criteri di composizione delle facciate

Tutti gli interventi consentiti dovranno preservare e mantenere i caratteri storico tipologici e gli elementi di valore storico architettonico esistenti.

In generale gli interventi sulle facciate degli edifici dovranno:

- **essere attuati mediante una lettura critica dell'organizzazione della facciata, finalizzata a preservarne l'immagine tipologica storica, evitando in tal senso la realizzazione di tamponamenti e di nuove aperture considerati anomali;**
- **preservare gli elementi architettonici presenti riconosciuti di valenza storica e/o documentaria.**

In caso di presenza di elementi incongrui rispetto alla lettura tipologica originaria dell'edificio, è consentito l'intervento di ricomposizione delle facciate, finalizzato alla definizione di una immagine architettonica e tipologica coerente con il contesto storico

c) Coperture

Sono considerate conformi le tipologie di copertura a capanna e a padiglione, mentre sono considerate incongrue le coperture piane.

Gli interventi sulle coperture dovranno essere eseguiti con le seguenti modalità:

- **è consentito l'intervento di modifica della copertura in caso di adeguamento alla tipologia conforme, e di adeguamento per regolarità compositiva.**

	- **è consentito l'incremento dell'altezza di gronda per l'inserimento di cordoli strutturali antisismici che potranno avere altezza non superiore a metà dello spessore della muratura.**
	- **le gronde dovranno essere realizzate <u>con lastre di arenaria con o senza passafuori travicelli in legno, con un aggetto rispetto alla muratura non superiore a cm. 30, oltre il canale di gronda</u>.**
	- **non è consentito l'inserimento nelle falde di copertura di terrazze a pozzo o abbaini.**
	- **è consentita la realizzazione di terrazze piane purché giustificate nella composizione architettonica e tipologica dell'edificio e purché l'intervento risulti compatibile con gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile.**
	- **qualunque intervento di manutenzione o rimaneggiamento del manto di copertura deve, per quanto possibile favorire la conservazione delle caratteristiche originarie del manto esistente quando questi risulti compatibile con la tradizione storica locale.**
	- **Per i manti di copertura dovranno essere esclusivamente utilizzati elementi in lastre di arenaria (ciappe) o laterizio, quali tegole marsigliesi e/o coppi, di tonalità omogenea, mentre non saranno consentiti elementi fiammati o composizioni di diverse tonalità, riferibili a modelli tipologici non locali.**
	- **i manti di copertura tradizionali in ardesia e in lastre di arenaria (ciappe) andranno per quanto possibile mantenuti; qualora tale soluzione non risulti praticabile e consentita la loro sostituzione con tegole marsigliesi e/o coppi.**
	- **è vietata la posa di tegole che, pur costituite con materiali tradizionali, non rispondano alla tradizione storica locale, come: tegole portoghesi, tegole olandesi ecc.**
	- **è vietata la posa in opera di tegole utilizzando materiali diversi da quelli indicati, come cemento, lamiera, impasti bituminosi, ecc.**
	- **i canali di gronda e i pluviali dovranno essere realizzati in rame o lamiera zincata con finitura rame ossidato, è vietato l'uso di grondaie e pluviali a vista in materiali come pvc, acciaio inossidabile, fibrocemento, alluminio;**
	- **Al fine di garantire il rapporto aero illuminante dei locali sottotetto abitabili è consentita la realizzazione di finestre complanari alla falda, purché siano realizzate sulle falde non visibili dalle direttrici di percezione paesistica.**
	
	d) Materiali di facciata
	Ai fini della conservazione e del miglioramento dell'immagine complessiva dell'insediamento, dovranno essere utilizzati i seguenti materiali:
	- **gli intonaci di facciata degli edifici dovranno essere realizzati con malta con finitura al civile preferibilmente con intonaco di calce naturale, senza fasce di lista.**
	- **nel caso di intonaci di particolare valore storico testimoniale, ovvero di intonaci originari in malta di calce aerea o idraulica naturale, i quali versino in stato di grave degrado e che pertanto non sia possibile mantenere si potrà procedere al rifacimento parziale o totale secondo le tecniche analoghe a quella originaria;**
	- **le superfici murarie in pietra a faccia vista e i rivestimenti in materiale lapideo dovranno essere mantenuti e conservati nei caratteri e nelle finiture originari con particolare riguardo al tipo di fughe, di giunti di allettamento e al trattamento delle superfici. La stilatura dei giunti dovrà essere realizzata la con malta di calce naturale.**
	- **le tinteggiature dovranno essere eseguite utilizzando tecniche tradizionali quali:**
	  - **la tinteggiatura stesa su intonaco fresco o semifresco data molto densa e con pennello largo così da consentire un effetto di trasparenza;**
	  - **la tinteggiatura alla calce stesa su intonaco asciutto con pennello largo**
	  - **la tinteggiatura a base di silicati purché stesa a velatura e non coprente**
	  - **intonachino di finitura di calce colorato nella massa**
	- **E' vietato l'uso di:**
	  - **pitture lavabili, anche se traspiranti;**
	  - **tecniche che utilizzino materiali a consistenza plastica da stendere a spatola come, ad esempio, sovraintonaci plastici o graffiati;**
	  - **di vernici al quarzo o a base di resine epossidiche, poliuretaniche, o acriliche ed in generale qualsiasi pittura pellicolante.**

- **Le materie coloranti per le integrazioni pittoriche o per le nuove tinteggiature dovranno essere terre minerali naturali o ossidi naturali, a condizione che siano stabili nel tempo e riconducibili alla gamma cromatica tradizionale dell'architettura locale.**
- **Le originarie decorazioni presenti sui prospetti degli edifici oggetto di intervento manutentivo che preveda anche il solo rifacimento della tinteggiatura, dovranno essere mantenute e realizzate rispettando tecniche e materiali originari. L'inserimento di nuovi elementi decorativi e la modifica di quelli esistenti dovrà essere assentita con parere della C.L.P.**
- **Non è consentita la rifinitura delle bucature con elementi in pietra degli stipiti e dell'architrave.**

e) Balconi

Non è consentita la realizzazione di balconi di qualsivoglia tipologia.

f) Normativa igienico sanitaria

E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie ai sensi dell'art.11 della LR 16/2008 e s.m.i..

Interventi consentiti

In questi edifici fermo restando il rispetto delle criteri generali di interevento e con le limitazioni nel seguito specificate, sono ammessi i seguenti interventi:

1) manutenzione ordinaria;
2) manutenzione straordinaria;
3) edilizia restauro e risanamento conservativo;
***3) interventi di ristrutturazione*.**
4)nuova costruzione

I suddetti interventi possono essere attuati con le seguenti limitazioni:

Indice di permeabilità : min 50%

Mutamento della destinazione d'uso con o senza opere:
è ammesso il cambio della destinazione d'uso compatibile con le destinazioni d'uso d'ambito
non è ammesso il cambio della destinazione d'uso verso la residenza dei locali al piano terra degli edifici con affaccio diretto sulla pubblica via.

Frazionamento/ accorpamento:
SI - gli interventi di frazionamento in due o più unità immobiliari sono ammessi purché non comportino la creazione di singoli alloggi aventi superficie utile inferiore a 50 mq e non comportino sostanziali modifiche delle caratteristiche testimoniali dell'edificio;

Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):
Con mantenimento della sagoma originaria.: SI

demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico: NO
la demolizione con fedele ricostruzione dell'edificio o parte di esso è ammessa esclusivamente in presenza di evidenti e comprovate carenze strutturali (lesioni gravi nelle strutture portanti che interessano per loro estensione e diffusione la totalità dell'edificio), di entità tale da escludere l'esistenza di qualsiasi tipologia di consolidamento mediante tecniche e tecnologie atte alla conservazione delle strutture originarie, a prescindere dalla onerosità dell'intervento.

	modifiche esterne : **ammesse limitatamente al rispetto delle prescrizioni generali;** **interventi di ricomposizione volumetrica e riallineamento dei volumi delle superfetazioni chiaramente eterogenee per materiali, struttura o forma rispetto ai caratteri architettonici dell'edificio principale, anche attraverso il recupero della SU e la trasformazione d'uso delle superfici accessorie purché finalizzati alla costituzione di un organismo architettonico unitario.** **Nuova costruzione** **Ampliamento volumetrico:** **- unità residenziali: non superiore a mq. 6 di SU della singola unità residenziale per i soli edifici con SU non superiore a mq. 60 e a condizione che le consistenze aggiuntive siano finalizzate alla costituzione di un organismo architettonico unitario.** **- attività commerciali e produttive : incremento complessivo non superi i mq. 12,00 di superficie SU necessario per l'adeguamento alle vigenti disposizioni igienico sanitarie a condizione che le consistenze aggiuntive siano finalizzate alla costituzione di un organismo architettonico unitario.** **Incremento di SU** **E' ammessa la realizzazione di soppalchi, anche comportanti incremento di SU in misura non superiore a mq. 25, nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti ed a condizione che l'inserimento rispetti i caratteri tipologici e strutturali dell'edificio.** **Disciplina del recupero dei sottotetti** **caratteristiche tipologiche, formali e strutturali delle coperture ammesse:** **Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda:** **la modifica dell'altezza di gronda potrà essere attuata solo mediante modesti rialzamenti sui fronti secondari eventualmente necessari a rendere omogenea la copertura nella forma geometrica e nella pendenza.** **L'altezza della quota del colmo potrà essere modificata per adeguare o realizzare la pendenza di falda, comunque conn inclinazione non superiore al 35% .** **Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 20 % (max. 20%)** **Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda:** **finestre complanari alla falda, purché siano realizzate sulle falde non visibili dalle direttrici di percezione paesistica.** **Dimensione degli abbaini: Non è consentita la realizzazione di abbaini** **Tipologia costruttiva dei terrazzi: Non è consentita la realizzazione di terrazze a pozzo o a tasca.** **Eventuali requisiti di prestazione energetica: NO** **Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di: intervento non è ammesso** **- Incrementi volumetrico per risparmio energetico : non ammesso**
7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)	**Prescrizioni generali:** **per le u.i. aventi destinazione d'uso diversa da quella ammessa dal PUC gli interventi edilizi sono limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria come previsto dall' art. 3, comma 1, lett.a) e b) del D.P.R. 380/2001 e s.m**
	Interventi consentiti

	<u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità max.50%
	<u>Manutenzione ordinaria</u>: SI
	Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): -
	<u>Manutenzione straordinaria</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.:** **2) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI**
	<u>Restauro e risanamento conservativo</u> (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza cambio d'uso:** **2) Con cambio d'uso compatibile: SI**
	<u>Ristrutturazione edilizia</u> (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) **1) Modifiche esterne: SI** **2) Cambio d'uso con opere edilizie: SI** **3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:** **- Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.; SI** **- Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI** **4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):** **- Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI** **- Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI**
	<u>NUOVA COSTRUZIONE</u> (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) **1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione max. 20% con indicazione della % di ampliamento in funzione della destinazione d'uso prevista di cui al campo 5.** **- Ampliamento planimetrico:** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI l'altezza massima non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti** **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: SI l'altezza massima non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti** **<u>Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti stabiliti dal PUC in misura superiore al 20%</u> nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:** **- Densità fondiaria massima: 0,4 mq/mq e comunque con ampliamento non superiore a mc.200** **2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici residenziali</u>** **a) edifici di volumetria esistente non superiore a 200 mc: 30% max di cui: in proprio 100 %; - da credito edilizio_____%** **b) edifici di volumetria esistente compresa fra 200 mc e 500 mc per la parte eccedente la soglia di 200 mc, entro il limite del 20 % di cui: in proprio 100 %; - da credito edilizio_____%;** **c) edifici di volumetria esistente compresa fra 500 mx e 1.000 mc per la parte eccedente la soglia di 500 mc, entro il limite del 10 % di cui: in proprio 100 %; - da credito edilizio_____% ;** **d) edifici di volumetria esistente compresa fra 1000 e 1500 metri cubi per la parte eccedente la soglia di 1.000 mc, entro il limite del 6 % di cui: in proprio 100 %; - da credito edilizio_____%**

	- **Ampliamento planimetrico: SI** - **Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI** - **Solo sopraelevazione: con altezza massima non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti / numero di piani: 2** **3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>pertinenze di edifici residenziali</u>** **a) edifici di volumetria esistente non superiore a 200 mc: 30% max di cui: in proprio 100 %; - da credito edilizio_____%** - **Ampliamento planimetrico: SI** - **Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI** - **Solo sopraelevazione: h con altezza massima non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti / numero di piani: 2** **4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici non residenziali</u>: max. 35 %, di cui: - proprio 100 %; - da credito edilizio: ____%** - **Ampliamento planimetrico: SI** - **Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI** - **Solo sopraelevazione: h con altezza massima non superiore all'altezza degli edifici preesistenti e circostanti / numero di piani: 2** **Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) relativi agli interventi di ricostruzione di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:** - **Densità fondiaria massima: 0,4 mq/mq** **5) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici residenziali suscettibili di demolizione</u>:** **Sono suscettibili di demolizione gli edifici che presentano una o più delle seguenti condizioni:** **1) esposizione a rischio idraulico o idrogeologico in base ai vigenti piani di bacino;** **2) accertate criticità statico-strutturali3;** **3) interferenza rispetto all'attuazione di interventi aventi ad oggetto infrastrutture od opere di pubblica utilità;** **4) incompatibilità per contrasto della funzione insediata o della tipologia della costruzione o per degrado rispetto al contesto urbanistico;** - **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI** - **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max. 35 % di cui:** **- proprio 100 %; - da credito edilizio_____%;** - **Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:** **a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento max 35 % di cui:** **- proprio 100 %; - da credito edilizio _____%;** **b) trasferimento di volumetria da altro Ambito urbanistico con incremento max __ % di cui:** **- proprio __ %; - da credito edilizio _____%**

	6) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici non residenziali suscettibili di demolizione</u>: **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max.35 % di cui:** **- proprio 100 %; -da credito edilizio_____%;** **- Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:** **a) trasferimento di volumetria demolita dallo stesso Ambito urbanistico con incremento max 35 % di cui:** **- proprio 100 %; - da credito edilizio _____%;** **b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max ___ % di cui:** **- proprio ___ %:; - da credito edilizio _____%;** **7) Costruzione di nuovi edifici:** **la realizzazione di nuovi edifici è ammessa con un lotto minimo di proprietà asservito non inferiore a m.10.000** **- Indice di edificabilità fondiario 0,01 mq/mq (nn. 4 e 14 RET)** **- Indice di edificabilità fondiario per uso residenziale 0,01 mq/mq** **- Indice di copertura IC max 0,01 % (n. 11 RET)** **- Indice di permeabilità territoriale/fondiario IP min 60 % (n. 10 RET)** **- Numero di piani max 2 (n. 25 RET)** **- Altezza dell'edificio max 7,50 m (n. 28 RET)**
7 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	**Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:** **- Edifici: -** **- Coperture: a falda a capanna o padiglione**
	Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: m.1,00
	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 20 % (max. 20%)
	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: finestre complanari alla falda
	Dimensione degli abbaini: non è ammessa la realizzazione di abbaini
	Tipologia costruttiva dei terrazzi: terrazze di copertura a tetto piano - non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzo
	Eventuali requisiti di prestazione energetica: NO
	Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di: **- Intervento ammesso: SI** **- Intervento non ammesso: -**
	Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse: **- Edifici: -** **- Coperture: a falda a capanna o padiglione**
8 - Disciplina della quantificazione della	**Superficie accessoria realizzabile 60 % della SU**

superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)	
9 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Volume chiuso max. 45 mc (non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non eccedente 45 mc)** **Parametri edilizi:** **- Altezza max. 3,00 m;** **- Superficie coperta max. 20 mq;** **- Distanza max. dall'edificio principale 15 m;** **- Caratteristiche costruttive:** **paramenti esterni: finitura ad intonaco civile tinteggiato** **copertura: a falde inclinate** **manto di copertura : in tegole di laterizio o pannelli in rame o con finitura simil rame – non sono ammessi manti di copertura con pannelli plastica.**
10 - Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 della l.r. 16/2008 e s.m.)	**<u>Parcheggi privati pertinenziali</u> per interventi <u>sugli edifici esistenti</u> (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.):** **Per gli interventi che comportino:** **1) Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari:** **- residenza : 35 mq ogni 100 mq di SU** **- altre destinazioni d'uso : secondo quanto definito all'art. 22 delle NTA** **2) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili:** **in caso di cambio della destinazione che comporta il passaggio ad una diversa categoria funzionale come indicate dall' art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. che comporti aumento del carico urbanistico secondo i seguenti parametri:** **- residenza 35 mq ogni 100 mq di SU** **- altre destinazioni d'uso secondo quanto definito all'art. 22 delle NTA** **Sostituzione edilizia dell'immobile originario:** **3) Caratteristiche costruttive:** **la realizzazione di parcheggi coperti è consentita limitatamente al piano terra degli edifici.** **La realizzazione dei parcheggi a raso è consentita nel rispetto delle seguenti prescrizioni:** **realizzazione di una superficie a verde non inferiore al 10% del lotto di interventi;** **realizzazione di un rapporto di superficie drenante fondiario non inferiore al 60% comprensiva delle sistemazioni a verde;** **piantumazione di essenza ad alto fusto nel numero di una pianta ogni tre posti auto.**
	<u>Parcheggi privati pertinenziali</u> negli interventi di nuova costruzione <u>residenziale</u>: **1) 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile)** **2) Caratteristiche costruttive:** **la realizzazione di parcheggi coperti è consentita limitatamente al piano terra degli edifici.** **La realizzazione dei parcheggi a raso è consentita nel rispetto delle seguenti prescrizioni:** **realizzazione di una superficie a verde non inferiore al 10% del lotto di interventi;** **realizzazione di un rapporto di superficie drenante fondiario non inferiore al 60% comprensiva delle sistemazioni a verde;** **piantumazione di essenza ad alto fusto nel numero di una pianta ogni tre posti auto.**
11 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r.	**Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento per cento rispetto ai valori minimi**

16/2008 e s.m.)	**obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444** **1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a 60% in misura superiore al valori minimi obbligatori di legge** **2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a 30 % in misura superiore al valori minimi obbligatori di legge**
12 – Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione: m.10** **Mediante la redazione di uno schema di assetto, relativo a gruppi di edifici (allegato alle presenti norme), avente valore plani volumetrico vincolante, è ammesso stabilire distanze inferiori a 10 metri tra pareti frontistanti misurate in modo ortogonale: NO**
13 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	**Le distanze delle costruzioni dalle strade sono definite in funzione della classificazione delle strade come indicate dal Decreto Legislativo n°285 del 30.04.1992 relativo al "Nuovo codice della strada" al suo Regolamento di attuazione ed alle sue successive modifiche ed integrazioni.**
14 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Applicazione dell' opzione indicata nel comma 2 dell'art. 71 della l.r. 16/2008 e s.m. per le aziende agricole esistenti: NO**
15 – Regole per la qualità progettuale degli interventi	**Indicare le norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per determinate tipologie di intervento, alla sistemazione degli spazi aperti, alla costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:** **Indicare le norme di intervento relative agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, alla sistemazione degli spazi aperti, alle recinzioni, alla costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:** **Patrimonio edilizi esistente** **per tutti gli interventi sugli edifici esistenti con muratura portante in sasso dovrà essere valutata l'eventuale presenza di caratteri di valore storico architettonico presenti al fine di garantire la conservazione degli elementi di valore e il rispetto delle caratteristiche tipologiche.** **Nel caso di edifici non censiti dal PUC quali edifici testimoniali, ma che in virtù della presenza di caratteristiche tipologiche e/o di materiali e tecniche costruttive e/o di finiture e decorazioni come descritte al punto 6) siano riconducibili ad essi, potranno essere inseriti e a tal fine catalogati come tali in sede di esame della pratica edilizia dall'Ufficio Tecnico o dalla Commissione Locale del Paesaggio o su segnalazione di chiunque ne faccia richiesta.** **Sistemazione di spazi aperti** **Nella sistemazione dei giardini ed aree di pertinenza degli edifici è ammessa la realizzazione di:** **-gazebo con superficie non superiore a mq. 20** **-forni** **-legnaie con superficie coperta non superiore a mq. 6 ed altezza massima di m.2,40** **-pergolati con superficie non superiore a mq. 25 per ogni unità immobiliare** **-vasche d'acqua e piscine sia ad uso privato che condominiale.** **Parcheggi** **Nella realizzazione di parcheggi a raso la pavimentazione dovrà essere realizzata con materiale drenante (ghiaia, terra battuta, elementi autobloccanti di tipo drenante ecc.) che garantisca un coefficiente di permeabilità almeno del 60%** **Strade** **Il tracciato delle strade di accesso ai fondi o alle abitazioni dovrà essere definito in modo minimizzare l'impatto sul paesaggio, tali da adeguare il tracciato all'andamento orografico del territorio riducendo al minimo la demolizione di muri di contenimento in pietra di interesse storico-ambientale e scegliendo di norma i percorsi più brevi. Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti condizioni:** **larghezza della carreggiata non superiore a ml. 2,50 con esclusione di eventuali slarghi di manovra o allargamenti di tornanti** **le eventuali opere di sostegno dovranno essere realizzate con opere di ingegneria naturalistica o con muri di sostegno rivestiti in pietra con altezza di**

	norma non superiore a m.2,00 **il fondo stradale dovrà essere realizzato preferibilmente in terra battuta, pietrisco e ghiaia, o altri materiali naturali che consentono la permeabilità del suolo, limitando le opere di asfaltatura ai tratti con eccessive pendenze.** **Opere di drenaggio e captazione delle acque piovane** **In tutte le opere di sistemazione esterna e nella realizzazione di manufatti dovrà essere garantita la corretta esecuzione e dimensionamento delle opere di drenaggio e captazione delle acque meteoriche, nonché il sistema di deflusso e recapito finale.** **Opere di sostegno, sistemazioni esterne** **Le sistemazione delle aree esterne dovranno essere attuate mediante limitati movimenti di terra sia in scavo che in riporto, conformando per quanto possibile le sistemazioni con l'andamento orografico del terreno; le opere di sostegno dovranno essere eseguite con opere di ingegneria naturalistica, muri in pietra naturale o muri con rivestimento in pietra naturale realizzati a secco o con stilatura dei giunti profonda.** **Recinzioni** **Le recinzioni dei terreni agricoli potranno essere realizzate con le seguenti modalità:** **staccionate con pali in legno con altezza massima di m. 1,50 direttamente infissi nel terreno o con opere di fondazione in calcestruzzo non sporgenti dal piano di campagna;** **recinzioni con paletti in acciaio e rete in filo zincato anche di tipo plastificato in colore verde o altra tipologia con opere di fondazione in calcestruzzo non sporgenti dal piano di campagna.** **Tipologie di recinzione diverse da quelle precedenti possono essere acconsentite in caso di specifiche esigenze, se adeguatamente motivate, legate alla produzione agricola.** **Le recinzioni di pertinenza delle abitazioni potranno essere realizzate con altezza complessiva non superiore a m.1,80 e con basamento in muratura di altezza massima di m. 1,00.** **Nuova edificazione.** **La collocazione degli interventi di nuova realizzazione all'interno del lotto di proprietà dovrà essere individuata, rispetto all'orografia dei luoghi, in modo da contenere le opere di sbancamento ed in genere i movimenti di terreno.** **La collocazione inoltre dovrà essere preferibilmente adiacente al percorsi esistenti al fine di ridurre lo sviluppo della viabilità interna di accesso.** **Sistemazioni aree di pertinenza** **nella sistemazione dei giardini ed aree di pertinenza degli edifici esistenti e di nuova costruzione è ammessa la realizzazione di:** **- gazebo aperti con superficie non superiore a mq. 20** **- forni** **- tettoie per legnaie con superficie coperta non superiore a mq. 6 ed altezza massima di m.2,40** **- pergolati con superficie non superiore a mq. 25 per ogni unità immobiliare** **- vasche d'acqua e piscine sia ad uso privato che condominiale.**
16 – Disciplina geologica e microzonazione sismica	
17 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	

18 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	
19 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	**Tipo di Intervento:** **1) Titolo abilitativo diretto: per interventi sul patrimonio edilizio esistente** **2) Permesso di costruire convenzionato: interventi connessi alla nuova edificazione**
20 – Prestazioni ambientali, interventi strutturali e di integrazione della armatura viaria, delle reti tecnologiche e delle dotazioni territoriali a servizio dell'ambito agricolo produttivo (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	
21 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro dell'Ambito:** **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** **negli ambiti di presidio è ammessa l'applicazione delle norme previste per gli ambiti di riqualificazione RQ-TPA-1 nel caso di interventi finalizzati alla realizzazione di aziende agricole.** **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):** **5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata:** **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture:** **7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:**

COMUNE DI ZIGNAGO
PROVINCIA DELLA SPEZIA



SCHEDE NORMATIVE
AI SENSI DELLA L.R. 36/97

RQ-TPrA 2

Redattori del Piano :
Dott. Ing. Marco Traversone
Aspetti geologici Dott. Geologo Denjs Tassisto

Collaboratore
Dott. Arch. Arianna Mazzi

RUP Dott. Arch. Adonai Apollaro

SCHEDA NORMATIVA PER GLI AMBITI DI CONSERVAZIONE, RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO DEL P.U.C.	**17**

1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico

Sigla Ambito: **RQ-TP rA - 2**	**Localizzazione territoriale dell'Ambito:** **località Vezzanelli** **Descrizione sintetica:** **territori con destinazione uso turistico ricettiva all'aperto – campeggio** **Superficie territoriale dell'Ambito: mq 55.296** **Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):** **Ambito n.14 AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI TERRITORIDI PRESIDIO AMBIENTALE**	**Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:** **E**

- **Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:**
- **Vincolo idrogeologico: 100%**

3
Ambito territoriale N: 99A
Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: MANTENIMENTO

Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale (in attesa della adozione del Piano Paesaggistico regionale art. 143 D.Lgs. 42/2004 e s.m.)
4) ANI TR AI (ANI MA)

4 - Indicare solo gli eventuali regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito:

5 - Disciplina delle destinazioni d'uso	**Categorie funzionali art.13,**	**Funzioni principali**	**Funzioni**	**Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.**

<table>
<tr><td rowspan="10">(Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td>comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)</td><td>previste</td><td>complementari previste (max. 30% rispetto alle funzioni principali)</td><td>per utilizzi all’interno della stessa categoria comma 1</td><td>per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell’ambiente</td></tr>
<tr><td>a) residenza</td><td>NO</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>b) turistico-ricettiva</td><td>SI</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>c) produttiva-direzionale</td><td>NO</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>d)</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>e) rurale</td><td>NO</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>f)</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>g) servizi</td><td>SI</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td colspan="5">Disciplina transitoria delle destinazioni d’uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC:</td></tr>
<tr><td></td></tr>
<tr><td>6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare (Localizzazione sulla Tav. _____ di Struttura del PUC ovvero mediante descrizione del profilo caratterizzante)</td><td colspan="5">Disciplina degli edifici <u>rurali</u> di pregio:</td></tr>
<tr><td rowspan="11">7 - Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)</td><td colspan="5">Prescrizioni generali:</td></tr>
<tr><td colspan="5">Interventi consentiti</td></tr>
<tr><td colspan="5"><u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità max.50%</td></tr>
<tr><td colspan="5"><u>Manutenzione ordinaria</u>: SI</td></tr>
<tr><td colspan="5">Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d’uso senza opere edilizie (di cui all’art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): -</td></tr>
<tr><td colspan="5"><u>Manutenzione straordinaria</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.):
1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.:
2) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI</td></tr>
<tr><td colspan="5"><u>Restauro e risanamento conservativo</u> (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.):
1) Senza cambio d’uso:
2) Con cambio d’uso compatibile: SI</td></tr>
<tr><td colspan="5"><u>Ristrutturazione edilizia</u> (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.)
1) Modifiche esterne: SI
2) Cambio d’uso con opere edilizie: SI</td></tr>
<tr><td></td></tr>
<tr><td></td></tr>
</table>

	3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico: **- Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.; SI** **- Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI** **4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):** **- Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI** **- Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI**
	<u>NUOVA COSTRUZIONE</u> (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) **1) Ampliamento volumetrico di edificio esistente (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) senza demolizione max. - % con indicazione della % di ampliamento in funzione della destinazione d'uso prevista di cui al campo 5.** **- Ampliamento planimetrico:-** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI l'altezza massima non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti -** **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: SI l'altezza massima non può superare l'altezza degli edifici preesistenti e circostanti-** **<u>Ampliamenti volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) stabiliti dal PUC in misura superiore al 20%</u> nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:** **- Densità fondiaria massima: _____mq/mq** **2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici residenziali</u> max. _____ %, di cui: - proprio _____%; - da credito edilizio_____%** **- Ampliamento planimetrico:** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico:** **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: _____** **3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>pertinenze di edifici residenziali</u> max. ____ %, di cui: - proprio _____%; - da credito edilizio: _____%** **- Ampliamento planimetrico:** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico:** **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** **4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici non residenziali</u>: max. _____ %, di cui: - proprio _____%; - da credito edilizio: ____%** **- Ampliamento planimetrico:** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico:** **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** **Gli incrementi volumetrici di edifici esistenti (nota: la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) relativi agli interventi di ricostruzione di**

	seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC: **- Densità fondiaria massima: _____mq/mq** **5) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici residenziali suscettibili di demolizione</u>:** **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max._____% di cui:** **- proprio _____%; - da credito edilizio_____%;** **- Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:** **a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico con incremento max_____% di cui:** **- proprio _____%; - da credito edilizio _____%;** **b) trasferimento di volumetria da altro Ambito urbanistico con incremento max_____% di cui:** **- proprio _____%; - da credito edilizio _____%** **(Nota: Per la ricostruzione di volumetria proveniente da altri Ambiti urbanistici indicare gli <u>Ambiti di provenienza</u> e, se ritenuto necessario, la correlativa percentuale di incremento volumetrico ammessa nell'Ambito in funzione della provenienza del credito edilizio)** **6) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici non residenziali suscettibili di demolizione</u>:** **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** **- Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max._____% di cui:** **- proprio _____%; -da credito edilizio_____%;** **- Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito:** **a) trasferimento di volumetria demolita dallo stesso Ambito urbanistico con incremento max_____% di cui:** **- proprio _____%; - da credito edilizio _____%;** **b) trasferimento di volumetria demolita da altro Ambito urbanistico con incremento max_____% di cui:** **- proprio _____%:; - da credito edilizio _____%;** **(Nota: per la ricostruzione di volumetria proveniente da altri Ambiti urbanistici indicare gli <u>Ambiti di provenienza</u> e, se ritenuto necessario, la correlativa percentuale di incremento volumetrico ammessa nell'Ambito in funzione della provenienza del credito edilizio)** **7) Costruzione di nuovi edifici:** **realizzazione di servizi pertinenti all'attività di campeggio comprendenti:** **servizi igienici e servizi di ristoro m.150** **alloggio custode mq. 70** **parametri :** **- Indice di edificabilità territoriale 0,004 mq/mq (nn. 4 e 14 RET)** **- Indice di edificabilità fondiario per uso residenziale -- mq/mq** **- Indice di copertura IC max 0,005 % (n. 11 RET)** **- Indice di permeabilità territoriale IP min 99 % (n. 10 RET)** **- Numero di piani max 1 (n. 25 RET)** **- Altezza dell'edificio max 3.5 m (n. 28 RET)**

7 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	**Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:** **- Edifici: -** **- Coperture: a falda a capanna o padiglione**
	Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: -
	Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: - % (max. 20%)
	Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: -
	Dimensione degli abbaini: -
	Tipologia costruttiva dei terrazzi: terrazze di copertura a tetto piano - -
	Eventuali requisiti di prestazione energetica: -
	Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di: **- Intervento ammesso: -** **- Intervento non ammesso: -**
	Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse: **- Edifici: -** **- Coperture: a falda a capanna o padiglione**
8 - Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)	**Superficie accessoria realizzabile**
9 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Volume chiuso max. - mc (non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non eccedente 45 mc)** **Parametri edilizi:** **- Altezza max. - m;** **- Superficie coperta max. - mq;** **- Distanza max. dall'edificio principale - m;** **- Caratteristiche costruttive:** **paramenti esterni: finitura ad intonaco civile tinteggiato** **copertura: a falde inclinate** **manto di copertura : in tegole di laterizio o pannelli in rame o con finitura simil rame – non sono ammessi manti di copertura con pannelli plastica.**
10 - Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 della l.r. 16/2008 e s.m.)	**<u>Parcheggi privati pertinenziali</u> per interventi <u>sugli edifici esistenti</u> (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.):** **Per gli interventi che comportino:** **1) Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari:** **- residenza :** **- Mutamento di destinazione d'uso degli immobili:** **in caso di cambio della destinazione che comporta il passaggio ad una diversa categoria funzionale come indicate dall' art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. che comporti aumento del carico urbanistico secondo i seguenti parametri:** **- residenza** **- altre destinazioni d'uso** **Sostituzione edilizia dell'immobile originario:** **2) Caratteristiche costruttive:**

	<u>Parcheggi privati pertinenziali</u> negli interventi di nuova costruzione <u>residenziale</u>: **1)** **2) Caratteristiche costruttive:** **piantumazione di essenza ad alto fusto nel numero di una pianta ogni tre posti auto.**
11 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	**Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444** **1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a - in misura superiore al valori minimi obbligatori di legge** **2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a 30 % in misura superiore al valori minimi obbligatori di legge**
12 – Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Indicare le distanze, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione: m.10** **Mediante la redazione di uno schema di assetto, relativo a gruppi di edifici (allegato alle presenti norme), avente valore plani volumetrico vincolante, è ammesso stabilire distanze inferiori a 10 metri tra pareti frontistanti misurate in modo ortogonale: NO**
13 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	**Le distanze delle costruzioni dalle strade sono definite in funzione della classificazione delle strade come indicate dal Decreto Legislativo n°285 del 30.04.1992 relativo al "Nuovo codice della strada" al suo Regolamento di attuazione ed alle sue successive modifiche ed integrazioni.**
14 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Applicazione dell' opzione indicata nel comma 2 dell'art. 71 della l.r. 16/2008 e s.m. per le aziende agricole esistenti: NO**
15 – Regole per la qualità progettuale degli interventi	**Indicare le norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per determinate tipologie di intervento, alla sistemazione degli spazi aperti, alla costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:** **Parcheggi** **Nella realizzazione di parcheggi a raso la pavimentazione dovrà essere realizzata con materiale drenante (ghiaia, terra battuta, elementi autobloccanti di tipo drenante ecc.) che garantisca un coefficiente di permeabilità almeno del 60%** **Strade** **Il tracciato delle strade di accesso ai fondi o alle abitazioni dovrà essere definito in modo minimizzare l'impatto sul paesaggio, tali da adeguare il tracciato all'andamento orografico del territorio riducendo al minimo la demolizione di muri di contenimento in pietra di interesse storico-ambientale e scegliendo di norma i percorsi più brevi. Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti condizioni:** **larghezza della carreggiata non superiore a ml. 3,50** **le eventuali opere di sostegno dovranno essere realizzate con opere di ingegneria naturalistica o con muri di sostegno rivestiti in pietra con altezza di norma non superiore a m.2,00** **il fondo stradale dovrà essere realizzato preferibilmente in terra battuta, pietrisco e ghiaia, o altri materiali naturali che consentono la permeabilità del suolo, limitando le opere di asfaltatura ai tratti con eccessive pendenze.** **Opere di drenaggio e captazione delle acque piovane** **In tutte le opere di sistemazione esterna e nella realizzazione di manufatti dovrà essere garantita la corretta esecuzione e dimensionamento delle**

	opere di drenaggio e captazione delle acque meteoriche, nonché il sistema di deflusso e recapito finale. **Opere di sostegno, sistemazioni esterne** **Le sistemazione delle aree esterne dovranno essere attuate mediante limitati movimenti di terra sia in scavo che in riporto, conformando per quanto possibile le sistemazioni con l'andamento orografico del terreno; le opere di sostegno dovranno essere eseguite con opere di ingegneria naturalistica, muri in pietra naturale o muri con rivestimento in pietra naturale realizzati a secco o con stilatura dei giunti profonda.** **Recinzioni** **Le recinzioni potranno essere realizzate con le seguenti modalità:** **staccionate con pali in legno con altezza massima di m. 1,50 direttamente infissi nel terreno o con opere di fondazione in calcestruzzo non sporgenti dal piano di campagna;** **recinzioni con paletti in acciaio e rete in filo zincato anche di tipo plastificato in colore verde o altra tipologia con opere di fondazione in calcestruzzo non sporgenti dal piano di campagna.** **Tipologie di recinzione diverse da quelle precedenti possono essere acconsentite in caso di specifiche esigenze, se adeguatamente motivate, legate alla produzione agricola.** **Nuova edificazione.** **La collocazione degli interventi di nuova realizzazione all'interno del lotto di proprietà dovrà essere individuata, rispetto all'orografia dei luoghi, in modo da contenere le opere di sbancamento ed in genere i movimenti di terreno.** **La collocazione inoltre dovrà essere preferibilmente adiacente al percorsi esistenti al fine di ridurre lo sviluppo della viabilità interna di accesso.** **Sistemazioni aree di pertinenza** **nella sistemazione dei giardini ed aree di pertinenza degli edifici esistenti e di nuova costruzione è ammessa la realizzazione di:** **- forni** **- pergolati con superficie non superiore a mq. 50** **- vasche d'acqua e piscine sia ad uso privato che condominiale.**
16 – Disciplina geologica e microzonazione sismica	
17 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	
18 – Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	
19 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	**Tipo di Intervento:** **1) Titolo a8abilitativo diretto: per interventi sul patrimonio edilizio esistente** **2) Permesso di costruire convenzionato:** **realizzazione di strutture per piazzuole campeggio**

	la convenzione dovrà contenere le modalità di attuazione delle dotazioni urbanistiche necessarie in rapporto al calcolo del carico insediativo conseguente alla realizzazione della struttura a campeggio da definire in rapporto al numero delle piazzuole realizzate, in accordo a quanto previsto all'art. 23 delle Norme di Conformità e congruenza.
20 – Prestazioni ambientali, interventi strutturali e di integrazione della armatura viaria, delle reti tecnologiche e delle dotazioni territoriali a servizio dell'ambito agricolo produttivo (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	
21 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro dell'Ambito:** **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):** **5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata:** **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture:** **7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:**

COMUNE DI ZIGNAGO
PROVINCIA DELLA SPEZIA



SCHEDE NORMATIVE
AI SENSI DELLA L.R. 36/97

CE BPN – TERRITORI BOSCHIVI PRATIVI NATURALI

Redattori del Piano :
Dott. Ing. Marco Traversone
Aspetti geologici Dott. Geologo Denjs Tassisto

Collaboratore
Dott. Arch. Arianna Mazzi

RUP Dott. Arch. Adonai Apollaro

SCHEDA NORMATIVA PER I TERRITORI PRATIVI BOSCHIVI E NATURALI DEL P.U.C.	**18**

1 - Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi dell'Ambito urbanistico

Sigla Ambito:	**Localizzazione territoriale dell'Ambito**	**Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:**
CE - BPN	**Descrizione sintetica:** **territori a prevalente carattere naturale, interessati da rare forme insediative, comprendenti aree boscate, le aree prative delle terre alte, e territori naturali .** **Superficie territoriale dell'Ambito:** **Riferimento tipologie Ambiti art. 4 del R.R. n. 2 del 25 /07/2017 (Dotazioni territoriali e funzionali dei P.U.C.):** **Ambito n.19 TERRITORI PRATIVI BOSCHIVI E NATURALI**	**Zona E**

2 - Vincoli e servitù operanti sull'Ambito:
- **Vincolo idrogeologico: 100%**
- **Vincoli imposti dai Piani di Bacino Pg3.pg4**

3
Ambito territoriale N:
Ambito territoriale N: 99a
Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: MANTENIMENTO

Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale (in attesa della adozione del Piano Paesaggistico regionale art. 143 D.Lgs. 42/2004 e s.m.)
IS MA
ANI MA

4 - Indicare solo gli eventuali regimi normativi con efficacia prescrittiva di altri Piani territoriali provinciali/CMGE/Parchi operanti sull'Ambito:

5 - Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Categorie funzionali art.13, comma 1 l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)**	**Funzioni principali previste**	**Funzioni complementari previste (max. 30% rispetto**	**Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r. 16/2008 e s.m.**	
				per utilizzi all'interno della stessa categoria	**per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela**

			alle funzioni principali)	comma 1	dell'ambiente
	a) residenza b) turistico-ricettiva c) - d) - e) rurale f) - g) servizi	SI			
		SI			
		SI			
		SI			
	Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: per le u.i. aventi destinazione d'uso diversa da quella ammessa dal PUC gli interventi edilizi sono limitati alla manutenzione ordinaria e straordinaria come previsto dall' art. 3, comma 1, lett.a) e b) del D.P.R. 380/2001 e s.m				
6 – Disciplina degli edifici di pregio da conservare (Localizzazione sulla Tav. _____ di Struttura del PUC ovvero mediante descrizione del profilo caratterizzante)	Disciplina degli edifici <u>rurali</u> di pregio: edifici classificati B1 Edifici di impianto storico compatibili Modalità di intervento Prescrizioni generali Gli interventi sugli edifici dovranno attenersi alle prescrizioni indicate nel seguito. *a)* *Caratteri strutturali degli edifici* In tutti gli interventi consentiti sugli edifici esistenti dovrà essere adottato il criterio di limitazione del grado di trasformabilità dell'organismo edilizio, valutato in sede di proposta di intervento, finalizzato a preservare le caratteristiche tipologiche, architettoniche e strutturali dell'edificio oggetto di intervento nonché con il contesto di riferimento; in linea generale sono considerate tali la presenza di elementi architettonici di interesse testimoniale. *b)* *Criteri di composizione delle facciate* Tutti gli interventi consentiti dovranno preservare e mantenere i caratteri storico tipologici e gli elementi di valore storico architettonico esistenti. In generale gli interventi sulle facciate degli edifici dovranno: - essere attuati mediante una lettura critica dell'organizzazione della facciata, finalizzata a preservarne l'immagine tipologica storica, evitando in tal senso la realizzazione di tamponamenti e di nuove aperture considerati anomali; - preservare gli elementi architettonici presenti riconosciuti di valenza storica e/o documentaria. In caso di presenza di elementi incongrui rispetto alla lettura tipologica originaria dell'edificio, è consentito l'intervento di ricomposizione delle facciate, finalizzato alla definizione di una immagine architettonica e tipologica coerente con il contesto storico *c)* *Coperture* Sono considerate conformi le tipologie di copertura a capanna e a padiglione, mentre sono considerate incongrue le coperture piane. Gli interventi sulle coperture dovranno essere eseguiti con le seguenti modalità:				

- **è consentito l'intervento di modifica della copertura in caso di adeguamento alla tipologia conforme, e di adeguamento per regolarità compositiva.**
- **è consentito l'incremento dell'altezza di gronda per l'inserimento di cordoli strutturali antisismici che potranno avere altezza non superiore a metà dello spessore della muratura.**
- **le gronde dovranno essere realizzate con lastre di arenaria con o senza passafuori travicelli in legno, con un aggetto rispetto alla muratura non superiore a cm. 30, oltre il canale di gronda.**
- **non è consentito l'inserimento nelle falde di copertura di terrazze a pozzo o abbaini.**
- **è consentita la realizzazione di terrazze piane purché giustificate nella composizione architettonica e tipologica dell'edificio e purché l'intervento risulti compatibile con gli elementi tipologici, formali e strutturali che qualificano il valore dell'immobile.**
- **qualunque intervento di manutenzione o rimaneggiamento del manto di copertura deve, per quanto possibile favorire la conservazione delle caratteristiche originarie del manto esistente quando questi risulti compatibile con la tradizione storica locale.**
- **Per i manti di copertura dovranno essere esclusivamente utilizzati elementi in lastre di arenaria (ciappe) o laterizio, quali tegole marsigliesi e/o coppi, di tonalità omogenea, mentre non saranno consentiti elementi fiammati o composizioni di diverse tonalità, riferibili a modelli tipologici non locali.**
- **i manti di copertura tradizionali in ardesia e in lastre di arenaria (ciappe) andranno per quanto possibile mantenuti; qualora tale soluzione non risulti praticabile e consentita la loro sostituzione con tegole marsigliesi e/o coppi.**
- **è vietata la posa di tegole che, pur costituite con materiali tradizionali, non rispondano alla tradizione storica locale, come: tegole portoghesi, tegole olandesi ecc.**
- **è vietata la posa in opera di tegole utilizzando materiali diversi da quelli indicati, come cemento, lamiera, impasti bituminosi, ecc.**
- **i canali di gronda e i pluviali dovranno essere realizzati in rame o lamiera zincata con finitura rame ossidato, è vietato l'uso di grondaie e pluviali a vista in materiali come pvc, acciaio inossidabile, fibrocemento, alluminio;**
- **Al fine di garantire il rapporto aero illuminante dei locali sottotetto abitabili è consentita la realizzazione di finestre complanari alla falda, purché siano realizzate sulle falde non visibili dalle direttrici di percezione paesistica.**

d) Materiali di facciata

Ai fini della conservazione e del miglioramento dell'immagine complessiva dell'insediamento, dovranno essere utilizzati i seguenti materiali:

- **gli intonaci di facciata degli edifici dovranno essere realizzati con malta con finitura al civile preferibilmente con intonaco di calce naturale, senza fasce di lista.**
- **nel caso di intonaci di particolare valore storico testimoniale, ovvero di intonaci originari in malta di calce aerea o idraulica naturale, i quali versino in stato di grave degrado e che pertanto non sia possibile mantenere si potrà procedere al rifacimento parziale o totale secondo le tecniche analoghe a quella originaria;**
- **le superfici murarie in pietra a faccia vista e i rivestimenti in materiale lapideo dovranno essere mantenuti e conservati nei caratteri e nelle finiture originari con particolare riguardo al tipo di fughe, di giunti di allettamento e al trattamento delle superfici. La stilatura dei giunti dovrà essere realizzata la con malta di calce naturale.**
- **le tinteggiature dovranno essere eseguite utilizzando tecniche tradizionali quali:**
  - **la tinteggiatura stesa su intonaco fresco o semifresco data molto densa e con pennello largo così da consentire un effetto di trasparenza;**
  - **la tinteggiatura alla calce stesa su intonaco asciutto con pennello largo**
  - **la tinteggiatura a base di silicati purché stesa a velatura e non coprente**
  - **intonachino di finitura di calce colorato nella massa**
- **E' vietato l'uso di:**
  - **pitture lavabili, anche se traspiranti;**

- **tecniche che utilizzino materiali a consistenza plastica da stendere a spatola come, ad esempio, sovraintonaci plastici o graffiati;**
- **di vernici al quarzo o a base di resine epossidiche, poliuretaniche, o acriliche ed in generale qualsiasi pittura pellicolante.**

- **Le materie coloranti per le integrazioni pittoriche o per le nuove tinteggiature dovranno essere terre minerali naturali o ossidi naturali, a condizione che siano stabili nel tempo e riconducibili alla gamma cromatica tradizionale dell'architettura locale.**
- **Le originarie decorazioni presenti sui prospetti degli edifici oggetto di intervento manutentivo che preveda anche il solo rifacimento della tinteggiatura, dovranno essere mantenute e realizzate rispettando tecniche e materiali originari. L'inserimento di nuovi elementi decorativi e la modifica di quelli esistenti dovrà essere assentita con parere della C.L.P.**
- **Non è consentita la rifinitura delle bucature con elementi in pietra degli stipiti e dell'architrave.**

e) Balconi

Non è consentita la realizzazione di balconi di qualsivoglia tipologia.

f) Normativa igienico sanitaria

E' ammessa la deroga alle vigenti norme igienico-sanitarie ai sensi dell'art.11 della LR 16/2008 e s.m.i..

Interventi consentiti

In questi edifici fermo restando il rispetto delle criteri generali di interevento e con le limitazioni nel seguito specificate, sono ammessi i seguenti interventi:

1) manutenzione ordinaria;
2) manutenzione straordinaria;
3) edilizia restauro e risanamento conservativo;
***3) interventi di ristrutturazione*.**
4)nuova costruzione

I suddetti interventi possono essere attuati con le seguenti limitazioni:

Indice di permeabilità : min 50%

Mutamento della destinazione d'uso con o senza opere:
è ammesso il cambio della destinazione d'uso compatibile con le destinazioni d'uso d'ambito
non è ammesso il cambio della destinazione d'uso verso la residenza dei locali al piano terra degli edifici con affaccio diretto sulla pubblica via.

Frazionamento/ accorpamento:
SI - gli interventi di frazionamento in due o più unità immobiliari sono ammessi purché non comportino la creazione di singoli alloggi aventi superficie utile inferiore a 50 mq e non comportino sostanziali modifiche delle caratteristiche testimoniali dell'edificio;

Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):
Con mantenimento della sagoma originaria.: SI

	demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico: NO **la demolizione con fedele ricostruzione dell'edificio o parte di esso è ammessa esclusivamente in presenza di evidenti e comprovate carenze strutturali (lesioni gravi nelle strutture portanti che interessano per loro estensione e diffusione la totalità dell'edificio), di entità tale da escludere l'esistenza di qualsiasi tipologia di consolidamento mediante tecniche e tecnologie atte alla conservazione delle strutture originarie, a prescindere dalla onerosità dell'intervento.** **modifiche esterne :** **ammesse limitatamente al rispetto delle prescrizioni generali;** **interventi di ricomposizione volumetrica e riallineamento dei volumi delle superfetazioni chiaramente eterogenee per materiali, struttura o forma rispetto ai caratteri architettonici dell'edificio principale, anche attraverso il recupero della SU e la trasformazione d'uso delle superfici accessorie purché finalizzati alla costituzione di un organismo architettonico unitario.** **Nuova costruzione** **Ampliamento volumetrico:** **- unità residenziali: non superiore a mq. 6 di SU della singola unità residenziale per i soli edifici con SU non superiore a mq. 60 e a condizione che le consistenze aggiuntive siano finalizzate alla costituzione di un organismo architettonico unitario.** **- attività commerciali e produttive : incremento complessivo non superi i mq. 12,00 di superficie SU necessario per l'adeguamento alle vigenti disposizioni igienico sanitarie a condizione che le consistenze aggiuntive siano finalizzate alla costituzione di un organismo architettonico unitario.** **Incremento di SU** **E' ammessa la realizzazione di soppalchi, anche comportanti incremento di SU in misura non superiore a mq. 25, nel rispetto delle norme igienico sanitarie vigenti ed a condizione che l'inserimento rispetti i caratteri tipologici e strutturali dell'edificio.** **Disciplina del recupero dei sottotetti** **caratteristiche tipologiche, formali e strutturali delle coperture ammesse:** **Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda:** **la modifica dell'altezza di gronda potrà essere attuata solo mediante modesti rialzamenti sui fronti secondari eventualmente necessari a rendere omogenea la copertura nella forma geometrica e nella pendenza.** **L'altezza della quota del colmo potrà essere modificata per adeguare o realizzare la pendenza di falda, comunque conn inclinazione non superiore al 35% .** **Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 20 % (max. 20%)** **Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda:** **finestre complanari alla falda, purché siano realizzate sulle falde non visibili dalle direttrici di percezione paesistica.** **Dimensione degli abbaini: Non è consentita la realizzazione di abbaini** **Tipologia costruttiva dei terrazzi: Non è consentita la realizzazione di terrazze a pozzo o a tasca.** **Eventuali requisiti di prestazione energetica: NO**

7- Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree edificabili (Art. 3 D.P.R. 380/2001 e s.m. e l.r. 16/2008 e s.m.)	**Prescrizioni generali:**
	Interventi consentiti
	<u>Attività edilizia libera</u> (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità max60 %
	<u>Manutenzione ordinaria</u>:SI
	Eventuale disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): SI
	<u>Manutenzione straordinaria</u> (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.:** **2) Con Frazionamento/accorpamento delle u.i.: SI** **- nel caso di Ambiti di conservazione di nuclei o porzioni di centri storici o di in presenza di edifici individuati come di particolare pregio, specificare l'ammissibilità di interventi:** **- Senza modifiche alle strutture:** **- Con modifiche alle strutture: SI**
	<u>Restauro e risanamento conservativo</u> (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.): **1) Senza cambio d'uso:** **2) Con cambio d'uso compatibile: SI**
	<u>Ristrutturazione edilizia</u> (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) **1) Modifiche esterne: SI** **2) Cambio d'uso con opere edilizie: SI** **3) Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico:** **- Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.; SI** **- Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI** **4) Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):** **- Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI** **- Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: SI**
	<u>NUOVA COSTRUZIONE</u> (art. 3, comma 1, lett. e), D.P.R. 380/2001 e s.m. ed art. 14 l.r. 16/2008 e s.m.) **1) Ampliamento volumetrico senza demolizione di edifici max. 20 %** **- Ampliamento planimetrico:** **- Ampliamento planimetrico e altimetrico:** **- Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani: 2** **<u>Ampliamenti volumetrici stabiliti dal PUC superiori al 20%</u> nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima per l'uso residenziale stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:** **- Densità fondiaria massima: _____mq/mq** **2) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>pertinenze di edifici residenziali</u> max. ____ %, di cui: - proprio _____%; - da**

	credito edilizio:_____% - **Ampliamento planimetrico:** - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** **3) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici non residenziali</u>: max. _____ %, di cui: - proprio _____%; - da credito edilizio:_____%** - **Ampliamento planimetrico:** - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** **4) Ampliamento volumetrico senza demolizione per riqualificazione <u>edifici residenziali</u>: max. _____ %, di cui: - proprio _____%; - da credito edilizio:_____%** - **Ampliamento planimetrico:** - **Ampliamento planimetrico e altimetrico:** - **Solo sopraelevazione: h. max/numero di piani:** **Gli incrementi volumetrici relativi agli interventi di ricostruzione di edifici di seguito indicati sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima per uso residenziale stabiliti all'art. 10, comma 1, del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:** - **Densità fondiaria massima: _____mq/mq** **5) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici residenziali suscettibili di demolizione</u>:** - **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** - **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max._____% di cui: - proprio _____%; -da credito edilizio_____%;** **6) Ricostruzione per riqualificazione di <u>edifici non residenziali suscettibili di demolizione</u>:** - **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto):** - **Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max._____% di cui: - proprio _____%; -da credito edilizio_____%;** **7) Costruzione di nuovi edifici non residenziali (indicare i parametri urbanistici in funzione della destinazione d'uso e della modalità di intervento p.c.c./p.c.):** - **Indice di edificabilità fondiario (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.)_____mq/mq (nn.4 e 14 RET)** - **Indice di copertura IC max_____ % (n. 11 RET)** - **Indice di permeabilità territoriale/fondiario IP max_____% (n. 10 RET)** - **Numero di piani max_____ (n. 25 RET)** - **Altezza dell'edificio max_____m (n. 28 RET)**
8 - Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)	**Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:** - **Edifici: -**

	- **Coperture: a falda a capanna o padiglione** **Altezza max. consentita per innalzamento del colmo e della gronda: m.1,00** **Percentuale di ampliamento volumetrico nel caso di modifica dell'altezza di colmo e della linea di gronda: 20 % (max. 20%)** **Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: finestre complanari alla falda** **Dimensione degli abbaini: non è ammessa la realizzazione di abbaini** **Tipologia costruttiva dei terrazzi: terrazze di copertura a tetto piano - non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzo** **Eventuali requisiti di prestazione energetica: NO** **Per gli interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti, indicare se si tratta di:** - **Intervento ammesso: SI** - **Intervento non ammesso: -** **Individuazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle coperture ammesse:** - **Edifici: -** - **Coperture: a falda a capanna o padiglione**
9 – Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Volume chiuso max. 45 mc (non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non eccedente 45 mc)** **Parametri edilizi:** - **Altezza max. 3,00 m;** - **Superficie coperta max. 20 mq;** - **Distanza max. dall'edificio principale 15 m;** - **Caratteristiche costruttive:** **paramenti esterni: finitura ad intonaco civile tinteggiato o rivestimento in legno** **copertura: a falde inclinate** **manto di copertura : in tegole di laterizio tipo marsigliesi,o pannelli in rame o lastre con finitura tipo rame – non sono ammessi manti di copertura con pannelli in plastica.**
10 - Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 della l.r. 16/2008 e s.m.)	**<u>Parcheggi privati pertinenziali</u> per interventi <u>sugli edifici esistenti</u> (art. 19, comma 6, l.r. 16/2008 e s.m.):** **Per gli interventi che comportino:** **1) Aumento della superficie utile dell'edificio o delle singole unità immobiliari: 35 mq ogni 100 mq di SU** **- altre destinazioni d'uso : secondo quanto definito all'art. 22 delle NTA :** **2) Mutamento di destinazione d'uso degli immobili: 35 mq ogni 100 mq di SU** **- altre destinazioni d'uso : secondo quanto definito all'art. 22 delle NTA :** **3) Sostituzione edilizia dell'immobile originario:** **4) Caratteristiche costruttive:** **la realizzazione di parcheggi coperti è consentita limitatamente al piano terra degli edifici.** **La realizzazione dei parcheggi a raso è consentita nel rispetto delle seguenti prescrizioni:** **realizzazione di una superficie a verde non inferiore al 10% del lotto di interventi;** **realizzazione di un rapporto di superficie drenante fondiario non inferiore al 60% comprensiva delle sistemazioni a verde;** **piantumazione di essenza ad alto fusto nel numero di una pianta ogni tre posti auto.**

11 - Incrementi volumetrico per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)	**Individuazione dei casi in cui è riconosciuto bonus volumetrico per progetti di nuova costruzione e ristrutturazione edilizia integrale che assicurino copertura dei consumi di calore, elettricità e raffrescamento in misura superiore almeno del 30 per cento per cento rispetto ai valori minimi obbligatori di legge esclusi gli interventi in ambiti assimilabili alle zone di tipo A ex D.M. 2.4.1968, n. 1444** **1) Nuova costruzione: percentuale da conseguire pari a 60% in misura superiore al valori minimi obbligatori di legge** **2) ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari a 30 % in misura superiore al valori minimi obbligatori di legge**
12 - Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Indicare le distanze non inferiori a 10 metri, da misurare come indicato al punto 30 del Regolamento Edilizio tipo regionale, per gli interventi ammessi nell' Ambito comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione: m.10**
13 – Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)	**Le distanze delle costruzioni dalle strade sono definite in funzione della classificazione delle strade come indicate dal Decreto Legislativo n°285 del 30.04.1992 relativo al "Nuovo codice della strada" al suo Regolamento di attuazione ed alle sue successive modifiche ed integrazioni.**
14 – Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)	**Applicazione dell' opzione indicata nel comma 2 dell'art. 71 della l.r. 16/2008 e s.m. per le aziende agricole esistenti: NO**
15 – Regole per la qualità progettuale degli interventi	**Indicare le norme di intervento relative alle tipologie edilizie e costruttive, ai materiali tipici da utilizzare per determinate tipologie di intervento, alla sistemazione degli spazi aperti, alla costruzione di strade e percorsi pedonali ed alle altre opere edilizie di specifico interesse locale:** **Patrimonio edilizi esistente** **per tutti gli interventi sugli edifici esistenti con muratura portante in sasso dovrà essere valutata l'eventuale presenza di caratteri di valore storico architettonico presenti al fine di garantire la conservazione degli elementi di valore e il rispetto delle caratteristiche tipologiche.** **Nel caso di edifici non censiti dal PUC quali edifici testimoniali, ma che in virtù della presenza di caratteristiche tipologiche e/o di materiali e tecniche costruttive e/o di finiture e decorazioni come descritte al punto 6) siano riconducibili ad essi, potranno essere inseriti e a tal fine catalogati come tali in sede di esame della pratica edilizia dall'Ufficio Tecnico o dalla Commissione Locale del Paesaggio o su segnalazione di chiunque ne faccia richiesta.** **Sistemazione di spazi aperti** **Nella sistemazione dei giardini ed aree di pertinenza degli edifici è ammessa la realizzazione di:** **-gazebo con superficie non superiore a mq. 20** **-forni** **-legnaie con superficie coperta non superiore a mq. 6 ed altezza massima di m.2,40** **-pergolati con superficie non superiore a mq. 25 per ogni unità immobiliare** **-vasche d'acqua e piscine sia ad uso privato che condominiale.** **Parcheggi** **Nella realizzazione di parcheggi a raso la pavimentazione dovrà essere realizzata con materiale drenante (ghiaia, terra battuta, elementi autobloccanti di tipo drenante ecc.) che garantisca un coefficiente di permeabilità almeno del 60%** **Strade** **Il tracciato delle strade di accesso ai fondi o alle abitazioni dovrà essere definito in modo minimizzare l'impatto sul paesaggio, tali da adeguare il tracciato all'andamento orografico del territorio riducendo al minimo la demolizione di muri di contenimento in pietra di interesse storico-ambientale e scegliendo di norma i percorsi più brevi. Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti condizioni:** **larghezza della carreggiata non superiore a ml. 2,50 con esclusione di eventuali slarghi di manovra o allargamenti di tornanti** **le eventuali opere di sostegno dovranno essere realizzate con opere di ingegneria naturalistica o con muri di sostegno rivestiti in pietra con altezza di**

	norma non superiore a m.2,00 **il fondo stradale dovrà essere realizzato preferibilmente in terra battuta, pietrisco e ghiaia, o altri materiali naturali che consentono la permeabilità del suolo, limitando le opere di asfaltatura ai tratti con eccessive pendenze.** **Opere di drenaggio e captazione delle acque piovane** **In tutte le opere di sistemazione esterna e nella realizzazione di manufatti dovrà essere garantita la corretta esecuzione e dimensionamento delle opere di drenaggio e captazione delle acque meteoriche, nonché il sistema di deflusso e recapito finale.** **Opere di sostegno, sistemazioni esterne** **Le sistemazione delle aree esterne dovranno essere attuate mediante limitati movimenti di terra sia in scavo che in riporto, conformando per quanto possibile le sistemazioni con l'andamento orografico del terreno; le opere di sostegno dovranno essere eseguite con opere di ingegneria naturalistica, muri in pietra naturale o muri con rivestimento in pietra naturale realizzati a secco o con stilatura dei giunti profonda.** **Recinzioni** **Le recinzioni dei terreni agricoli potranno essere realizzate con le seguenti modalità:** **staccionate con pali in legno con altezza massima di m. 1,50 direttamente infissi nel terreno o con opere di fondazione in calcestruzzo non sporgenti dal piano di campagna;** **recinzioni con paletti in acciaio e rete in filo zincato anche di tipo plastificato in colore verde o altra tipologia con opere di fondazione in calcestruzzo non sporgenti dal piano di campagna.** **Tipologie di recinzione diverse da quelle precedenti possono essere acconsentite in caso di specifiche esigenze, se adeguatamente motivate, legate alla produzione agricola.** **Le recinzioni di pertinenza delle abitazioni potranno essere realizzate con altezza complessiva non superiore a m.1,80 e con basamento in muratura di altezza massima di m. 1,00.** **Sistemazioni aree di pertinenza** **nella sistemazione dei giardini ed aree di pertinenza degli edifici esistenti e di nuova costruzione è ammessa la realizzazione di:** **- gazebo aperti con superficie non superiore a mq. 20** **- forni** **- tettoie per legnaie con superficie coperta non superiore a mq. 6 ed altezza massima di m.2,40** **- pergolati con superficie non superiore a mq. 25 per ogni unità immobiliare** **- vasche d'acqua e piscine sia ad uso privato che condominiale.**
16 – Disciplina geologica e microzonazione sismica	**Norme Geologiche/microzonazione sismica del PUC**
17 – Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	
18 – Modalità di attuazione degli interventi (artt. 48, 49 l.r. 36/1997 e s.m.)	**Tipo di Intervento:** **1) Titolo a11bilitativo diretto : SI** **2) Permesso di costruire convenzionato (vedi campo 19):**

19 – Prestazioni ambientali, interventi strutturali e di integrazione della armatura viaria, delle reti tecnologiche e delle dotazioni territoriali a servizio dell'ambito agricolo produttivo (R.R. 25 luglio 2017 n. 2, art. 5)	
20 – Elementi di flessibilità della disciplina urbanistico-edilizia dell'Ambito (art. 28, comma 4, l.r. 36/1997 e s.m.)	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina dell'Ambito non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **1) perimetro dell'Ambito:** **2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi:** **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive:** **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC):** **5) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture:** **6) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato:**

COMUNE DI ZIGNAGO
PROVINCIA DELLA SPEZIA



SCHEDE NORMATIVE
AI SENSI DELLA L.R. 36/97

DTR

Redattori del Piano :
Dott. Ing. Marco Traversone
Aspetti geologici Dott. Geologo Denjs Tassisto

Collaboratore
Dott. Arch. Arianna Mazzi

RUP Dott. Arch. Adonai Apollaro

SCHEDA NORMATIVA DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE	**19**

1	**N. 1 DISTRETTO**	**Localizzazione territoriale del Distretto:** **dati catastali : Foglio 23 part. nn 250-301-377-415** **Descrizione sintetica:** **area di trasformazione dell'assetto fisico e funzionale del territorio finalizzata alla realizzazione di un polo di carattere produttivo artigianale. localizzata in funzione delle specifiche necessità logistiche funzionali alla attività produttiva** **Stima della densità territoriale esistente al momento dell'adozione del PUC:** **0,00 mq SU/mq St**	**Riferimento alle zone omogenee art. 2 D.M. 2.4.1968:** **Zona D**
QUADRO PROGRAMMATICO e VINCOLI OPERANTI SUL DISTRETTO			
2	**Piani Territoriali**	**P.T.R. : Liguria Natura**	
		P.T.C :	Ambito: Indicazioni prescrittive:
		P.T.C.P. assetto insediativo : IS TR ID (IS MA)	Ambito territoriale N: **99a** Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: insediamenti diffusi (Mantenimento) Regime normativo Livello locale: I STR ID (ANIMA)

3	**Piani di settore**	Piano della Costa: NO	Ambito: Indicazioni prescrittive: NO
		Piano Tutela Ambiente Marino Costiero: NO	Ambito: Indicazioni prescrittive: NO
		Piano del Parco: NO	Indicazioni prescitttive: NO
		Piano di Bacino operante sul Distretto: **Piano di bacino del Fiume Magra e del Torrente Parmignola**	**Regime normativo: PG2**
		P.R.P.(ove presente): NO	Indicazioni prescrittive: NO
4	**- Vincoli e servitù operanti sul Distretto: NO**		

DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI

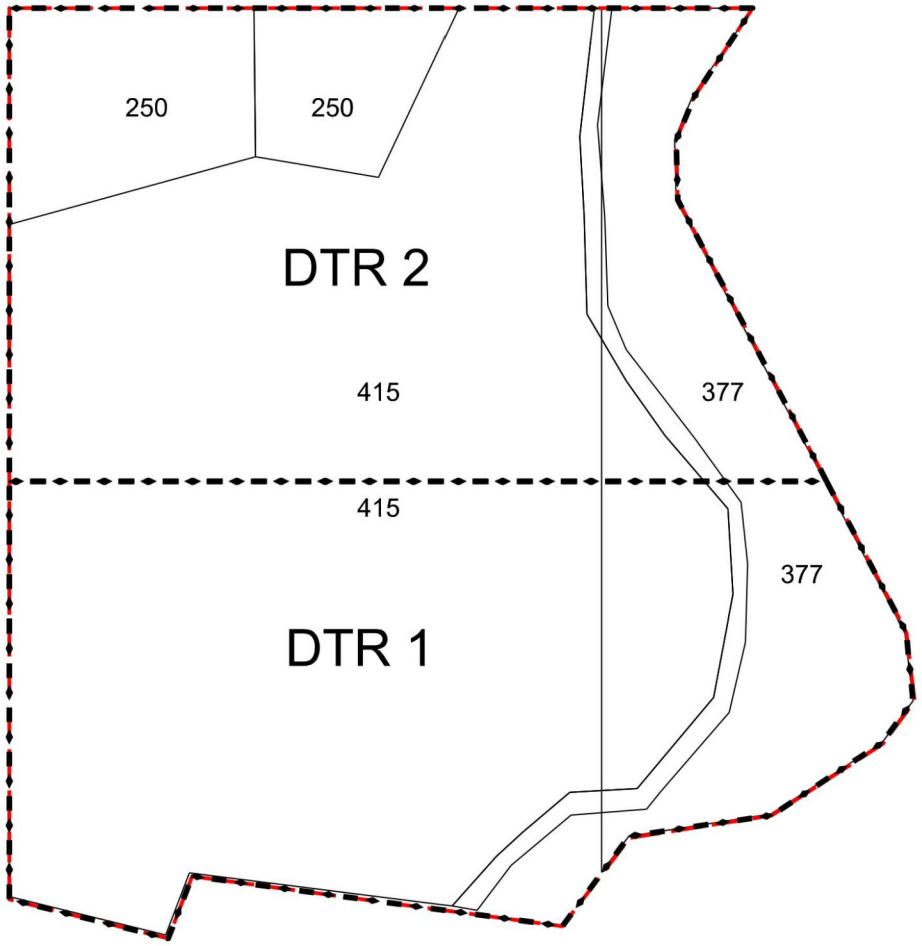
5	**Obiettivo della trasformazione e suo sviluppo operativo.**	**Obiettivo: realizzazione di strutture produttive artigianali - attuazione di aree per isola ecologica.** **Sviluppo operativo : da attuarsi mediante Permesso di Costruire Convenzionato**
6	**Eventuali sviluppi operativi alternativi.**	**NO**
7	**Superficie territoriale (mq)**	**mq. 12.614**
8	**Eventuale suddivisione in settori e relative superfici territoriali (mq)**	**SETTORE DTR 1 mq. 6307** **SETTORE DTR 2 mq. 6307**

9 — Disciplina delle destinazioni d'uso (Art. 13 l.r. 16/2008 e s.m.)

SETTORE DTR 1

Categorie funzionali art. 13, comma 1, l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)	**Funzioni principali previste**	**Funzioni complementari previste (max. %_____ rispetto alle funzioni principali dell'intervento)**	**Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r.16/2008 e s.m.**	
			Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	**Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente**
a)residenza	**NO**			
b)turistico-ricettiva	**NO**			
c)produttiva e direzionale	**SI**			
d)commerciale		**SI 20 %**		

		e)rurale	NO			
		f)autorimesse e rimessaggi	NO			
		g)servizi	SI			
		Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: NO				
		SETTORE DTR 2				
		Categorie funzionali art. 13, comma 1, l.r. 16/2008 e s.m. (richiamo normativo)	Funzioni principali previste	Funzioni complementari previste (max. %_____ rispetto alle funzioni principali dell'intervento)	Eventuali limitazioni di cui all'art. 13, comma 2, l.r.16/2008 e s.m.	
					Per utilizzi all'interno della stessa categoria comma 1	Per assicurare la compatibilità degli interventi con la normativa di tutela dell'ambiente
		a)residenza	NO			
		b)turistico-ricettiva	NO			
		c)produttiva e direzionale	SI			
		d)commerciale		SI 20 %		
		e)rurale	NO			
		f)autorimesse e rimessaggi	NO			
		g)servizi	SI			
		Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC: NO				

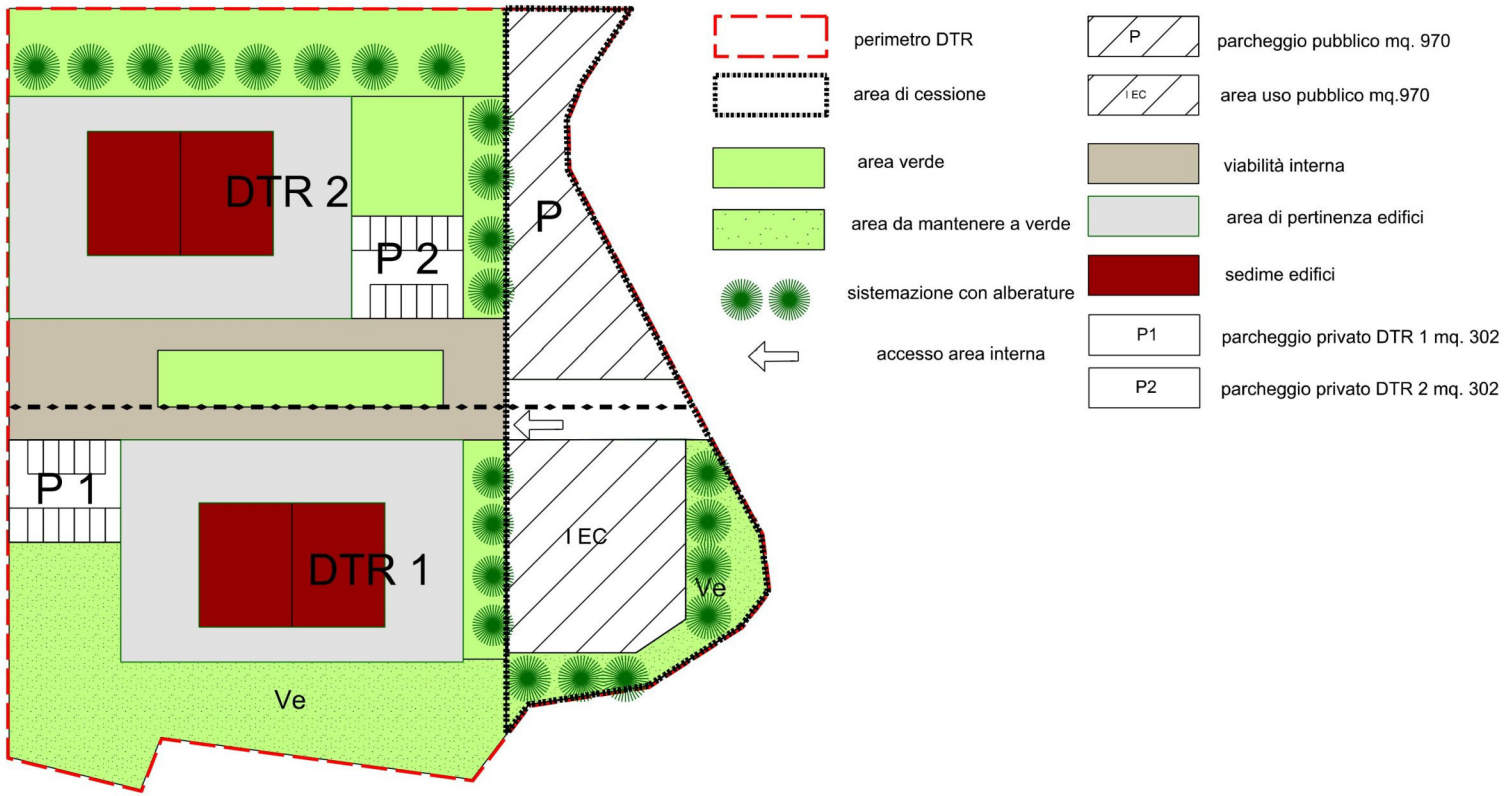


SUDDIVISIONE SETTORI DI ATTUAZIONE

DTR 1 mq. 6307

DTR 1 mq. 6307

SCHEMA DI ASSETTO DTR 1 - DTR2



DTR1

- **Eventuali aree di concentrazione o di rispetto: come da schema di assetto**
- **Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive:**

edifici composti da due corpi di fabbrica affiancati con struttura muraria a "scatola" - copertura con falde spioventi.

- **Altro:**

DTR2

- **Eventuali aree di concentrazione o di rispetto: come da schema di assetto**
- **Caratteristiche tipologiche, formali e costruttive:**

edifici composti da due corpi di fabbrica affiancati con struttura muraria a "scatola" - copertura con falde spioventi.

- **Altro:**

11	**Interventi consentiti sul patrimonio edilizio esistente.**	**- Manutenzione straordinaria: -** **- Frazionamenti/accorpamenti: -** **- Restauro e risanamento conservativo: -** **- Cambio d'uso: -** **- Ristrutturazione edilizia: -** **- Modifiche esterne: -** **- Cambio d'uso con opere edilizie: -** **- Demolizione e ricostruzione: -** **<u>Nuova costruzione</u>:** **- Ampliamento volumetrico senza demolizione - % (art. 14, comma 2bis l.r. 16/2008 e s.m.)** **- Ampliamento volumetrico sup. 20% nel rispetto dei limiti di densità edilizia di cui all'art. 10 del R.R. n. 2 del 25 luglio 2017 : max. - % , di cui da credito edilizio - %** **Densità territoriale massima: - mq/mq;** **- Demolizione e ricostruzione con incremento volumetrico sup. 20% nel rispetto dei limiti di densità edilizia di cui all'art. 10 del R.R. n. 2 del 25 luglio 2017: max. - % , di cui da credito edilizio - %;** **- Densità territoriale massima: - mq/mq;**
12	**Parametri urbanistici per la costruzione di nuovi edifici su aree libere.**	**Per la costruzione di nuovi edifici su aree libere:** **DTR1** **- Indice di edificabilità territoriale (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.) min. 0,12mq/mq e massimo 0,12 mq/mq (n.3 RET) di cui derivante dall'utilizzo di credito edilizio 0 % dell'I.U.I. max;** **- Indice di copertura IC max 0,13 % (n. 11 RET)** **- Indice di permeabilità territoriale IP min 35 % (n. 10 RET)** **- Altro: --** **DTR2** **- Indice di edificabilità territoriale (da esprimere in termini di SU con l'utilizzo dell'I.U.I.) min. 0,12mq/mq e massimo 0,12 mq/mq (n.3 RET) di cui derivante dall'utilizzo di credito edilizio 0 % dell'I.U.I. max;** **- Indice di copertura IC max 0,13 % (n. 11 RET)** **- Indice di permeabilità territoriale IP min 35 % (n. 10 RET)** **- Altro: --**
13	**Distanze tra gli edifici, dalle strade ed altezze degli edifici (Artt. 10, 11 e 12 R.R. 2/2017)**	**DTR1** **Distanze tra edifici e strade : come da schema di assetto** **Altezza massima : m. 8,00** **DTR2** **Distanze tra edifici e strade : come da schema di assetto** **Altezza massima : m. 8,00**

14	**Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)**	**<u>Parcheggi privati pertinenziali</u> negli interventi di nuova costruzione <u>residenziale</u>: NO** **1) 35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile); NO** **2) Caratteristiche costruttive: NO**
		<u>Parcheggi privati pertinenziali</u> negli interventi di nuova costruzione per <u>usi diversi dalla residenza:</u> **1) Parametri dimensionali: 40 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile);** **2) Caratteristiche costruttive:**
		<u>Parcheggi privati non pertinenziali</u>: **1) Parametri dimensionali: NO** **2) Caratteristiche costruttive: NO**
15	**Regole per la qualità progettuale degli interventi.**	**DTR 1** **Struttura e elementi di finitura esterni :** **struttura in cemento armato, acciaio o legno - finiture esterne con materiali e colorazioni atti a consentire una corretta mitigazione nell'ambiente circostante : intonaci colorati in tinte tenui, pannellature in legno, pannelli prefabbricati ma con finitura superficiale adeguata al raggiungimento della mitigazione richiesta.** **Copertura: realizzata a falda a capanna con materiale di copertura in tegoli di laterizio tipo marsigliesi, pannelli in rame o metallici con finitura color rame.** **Sistemazione parcheggi : aree di parcamento con materiali drenanti, con esclusione delle corsie di manovra.** **Aree a verde : sistemazione delle aree verdi con terreno vegetale atto a garantire la crescita di vegetazione, sistemato con cespugli e piante prevalentemente autoctone.** **Filare alberature: realizzazione di filare di alberature con impianto di specie autoctone di medio ed alto fusto.** **Aree da mantenere a verde : sistemazione delle aree esistenti interessate dalla vegetazione, da sistemare mediante pulizia del fondo e selezione delle alberature.** **Sistemazioni esterne : i muri di contenimento con dimensione superiore a m.1,00 dovranno essere realizzati prevalentemente con rivestimento in sasso.** **DTR 2** **Struttura e elementi di finitura esterni :** **struttura in cemento armato, acciaio o legno - finiture esterne con materiali e colorazioni atti a consentire una corretta mitigazione nell'ambiente circostante : intonaci colorati in tinte tenui, pannellature in legno, pannelli prefabbricati ma con finitura superficiale adeguata al raggiungimento della mitigazione richiesta.** **Copertura: realizzata a falda a capanna con materiale di copertura in tegoli di laterizio tipo marsigliesi, pannelli in rame o metallici con finitura color rame.** **Sistemazione parcheggi : aree di parcamento con materiali drenanti, con esclusione delle corsie di manovra.** **Aree a verde : sistemazione delle aree verdi con terreno vegetale atto a garantire la crescita di vegetazione, sistemato con cespugli e piante prevalentemente autoctone.** **Filare alberature: realizzazione di filare di alberature con impianto di specie autoctone di medio ed alto fusto.** **Aree da mantenere a verde : sistemazione delle aree esistenti interessate dalla vegetazione, da sistemare mediante pulizia del fondo e selezione delle alberature.** **Sistemazioni esterne : i muri di contenimento con dimensione superiore a m.1,00 dovranno essere realizzati prevalentemente con rivestimento in sasso**

16	Disciplina geologica e microzonazione sismica.	Norme Geologiche/microzonazione sismica del PUC : classe 1 suscettività d'uso non condizionata classe 1 suscettività d'uso parzialmente condizionata Zona C - Mops . 5% del rerritorio	
17	Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.	DTR1 – DTR2 Progettazione di dettagli delle opere di drenaggio, captazione e convogliamento delle acque superficiali e relativa verifica idrogeologica. Realizzazione di idoneo impianto di depurazione rapportato alla tipologia della attività da insediare. Barriere verdi di mitigazione come previsto dalle schede di assetto.	
18	Disciplina per il controllo dell'urbanizzazione in presenza di stabilimenti soggetti alle disposizioni del D.Lgs. 105/2015 (Rischio di incidente rilevante)	NO	
19	Dotazione territoriali e di infrastrutture espresse in superficie di suolo o lorda di solaio (art. 29 l.r. 36/1997 e s.m. e R.R. n. 2 del 25 luglio 2017).	Determinazione del carico urbanistico del Distretto (art. 33 l.r. 36/1997 e s.m.): DTR1 SU complessiva: mq.756,80 U.C.U. produttivo - stima addetti su/100 : 7,56 coefficiente di riduzione 0,33 UCU complessiva = 2,82 Eventuali fabbisogni pregressi del territorio comunale: NO DTR2 SU complessiva: mq.756,80 U.C.U. produttivo - stima addetti su/100 : 7,56 coefficiente di riduzione 0,33 UCU complessiva = 2,82 Eventuali fabbisogni pregressi del territorio comunale: NO	
		Dotazioni Obbligatorie: DTR 1 sistemazione e cessione di area per raccolta differenziata secondo un progetto di dettaglio approvato dall'amministrazione comprendente la realizzazione la sistemazione della pavimentazione mediante pavimentazione in asfalto delle aree interessate dalle attrezzature e pavimentazioni drenante nelle aree di parcheggio	Dotazioni Aggiuntive:

		DTR2 **sistemazione e cessione di area per la realizzazione la di parcheggio pubblico in fregio alla viabilità, con sistemazione della pavimentazione mediante pavimentazione in asfalto per le aree di manovra e in sistema drenante per le aree di parcheggio**	
20	**Eventuali quote di superficie da riservare alla realizzazione di interventi di ERP/ERS (art. 29, comma 3, lett. fbis) e fter), l.r. 36/1997 e s.m.)**	**NO**	
21	**Modalità di attuazione degli interventi (art. 48, 49, 50 l.r. 36/1997 e s.m.)**	**Tipo di intervento:** **DTR1** **- P.U.O. (indicare se esteso a tutto il Distretto a singoli settori): NO** **- Permesso di costruire convenzionato in presenza di schemi di assetto aventi valore plani volumetrico vincolante: SI** **DTR2** **- P.U.O. (indicare se esteso a tutto il Distretto a singoli settori): NO** **- Permesso di costruire convenzionato in presenza di schemi di assetto aventi valore plani volumetrico vincolante: SI**	
22	**Eventuali compensazioni per la cessione di alloggi di ERS.**	**NO**	
23	**Elementi di flessibilità della disciplina urbanistica del Distretto.**	**Individuazione limiti di flessibilità per attuazione della disciplina del Distretto non incidenti sul carico insediativo e sul fabbisogno di dotazioni territoriali consistenti in indicazioni alternative relative a:** **DTR 1** **1) perimetro del Distretto: SI - perimetro esterno: sono ammesse modeste variazioni del perimetro fermo restando la dimensione territoriale complessiva prevista dalla norma** **Perimetro tra i due distretti: sono ammesse variazioni del limite perimetrale tra i due distretti** **2) disciplina degli interventi previsti: no** **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive: no** **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC): no** **5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata: no** **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture:** **7) modalità di attuazione degli interventi: no** **DTR 2** **1) perimetro del Distretto: SI - perimetro esterno: sono ammesse modeste variazioni del perimetro fermo restando la dimensione territoriale complessiva prevista dalla norma** **Perimetro tra i due distretti: sono ammesse variazioni del limite perimetrale tra i due distretti**	

		2) disciplina degli interventi previsti: no **3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive: no** **4) disciplina geologica (richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC): no** **5) fabbisogno abitativo residenza primaria ed eventuali quote di superficie da riservare a ERS o a edilizia convenzionata: no** **6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture:** **7) mOdalità di attuazione degli interventi: no**
24	**Indicatori per il monitoraggio degli esiti delle trasformazioni previste.**	
25	**Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano il Distretto e che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)**	**No**
26	**Norme transitorie**	**Patrimonio edilizio esistente: no** **Aree libere: no** **Infrastrutture: no**
27	**Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nel Distretto**	**No**

COMUNE DI ZIGNAGO
PROVINCIA DELLA SPEZIA



SCHEDE NORMATIVE
AI SENSI DELLA L.R. 36/97

SSI

Redattori del Piano :
Dott. Ing. Marco Traversone
Aspetti geologici Dott. Geologo Denjs Tassisto

Collaboratore
Dott. Arch. Arianna Mazzi

RUP Dott. Arch. Adonai Apollaro

SCHEDA NORMATIVA DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE DEL P.U.C.	20

PARTE 1

Parametri di riferimento	Sistema delle infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi previsti dal PUC
1 – Localizzazione delle dotazioni obbligatorie del PUC (art. 34, comma 1, lett. d), l.r. 36/1997 e s.m.)	1) Piste ciclabili (compatibilmente con la morfologia del territorio): -- 2) Parcheggi pubblici di quartiere/frazione: 1p – parcheggio località Torpiana – PTCP Ins. NI CO 2p - parcheggio località Torpiana – PTCP Ins. NI CO 3p - parcheggio località Valgiuncata – PTCP Ins. NI CO 4p - parcheggio località Valgiuncata – PTCP Ins. NI CO 5p- parcheggio località Sasseta – PTCP Ins. NI CO 6p- parcheggio località Sasseta – PTCP Ins. NI CO / IS MA 7p- parcheggio località Sasseta – PTCP Ins. NI CO / ANI MA 8p- parcheggio località Imara superiore – PTCP Ins. NI CO 9p- parcheggio località Debbio – PTCP Ins. NI CO 10p- parcheggio località Debbio – PTCP Ins. NI CO 11p-parcheggio località Pieve – PTCP Ins. NI CO 12p-parcheggio località Pieve – PTCP Ins. NI CO 13p-parcheggio località Pieve – PTCP Ins. NI CO 14p-parcheggio località Pieve – PTCP IS MA 15p-parcheggio località Pieve – PTCP Ins. NI CO (IS MA) 16p-parcheggio località Vezzola – PTCP Ins. NI CO 17p-parcheggio località Vezzola – PTCP Ins. NI CO 18p-parcheggio località Vezzola – PTCP Ins. NI CO 19p-parcheggio località Serò – PTCP Ins. NI CO 20p-parcheggio località Serò – PTCP Ins. NI CO 21 p-parcheggio località Serò – PTCP Ins. NI CO / IS MA 22 P parcheggio località Serò – PTCP Ins. NI CO / IS MA 3) Parcheggi a servizio di ambiti storici ed urbani pedonali: — 4) Aree pubbliche riservate alla distribuzione delle merci a servizio degli ambiti storici ed urbani pedonali: -- 5) Viabilità di livello locale: - esistente: prevista: 6) Viabilità di livello sovracomunale: - esistente: prevista:

<table>
<tr><td></td><td colspan="2">7) Altre infrastrutture per la mobilità previste dal Piano:</td></tr>
<tr><td>2- Localizzazione delle eventuali dotazioni aggiuntive del PUC
(art. 34, comma 2, lett. d), l.r. 36/1997 e s.m.)</td><td colspan="2">1) Impianti per la mobilità urbana in sede propria (in presenza dei relativi fabbisogni ed anche a servizio di più Comuni):
2) Mercati annonari comunali a servizio di vasti ambiti territoriali: --
3) Parcheggi pubblici di interscambio (nei Comuni ove sono presenti differenti sistemi di trasporto pubblico): --</td></tr>
<tr><td>3 – Dotazione minima per unità di carico urbanistico prevista dal PUC, in base alla classificazione del Comune di cui all’art. 3 del RR n. 2/2017</td><td colspan="2">Classificazione del Comune: MONTANO dotazione minima per infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi:
Dotazione minima complessiva prevista dal PUC 4,62 mq/U.C.U. per le infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi (art. 3, comma 2, lett. d), RR n. 2/2017)</td></tr>
<tr><td rowspan="6">4 – Disciplina delle destinazioni d’uso complementari eventualmente ammesse negli ambiti riservati alle infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi.</td><td>Funzioni complementari ammesse (max. _____%)</td><td rowspan="6">Eventuali limitazioni di cui all’art. 13, comma 2, l.r. 36/1997 e s.m.:</td></tr>
<tr><td>1) Produttiva direzionale:</td></tr>
<tr><td>2) Commerciale;</td></tr>
<tr><td>3) Autorimesse e rimessaggi:</td></tr>
<tr><td>4) Servizi:</td></tr>
<tr><td>5) Parcheggi privati:</td></tr>
<tr><td rowspan="2">5 – Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree destinati alle infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi</td><td colspan="2">Prescrizioni generali per gli interventi sulle infrastrutture per la mobilità e parcheggi pubblici esistenti:
Sono sempre consentiti interventi per la conservazione in efficienza delle infrastrutture esistenti, mediante opere di modifica o integrazione, finalizzati all’adeguamento normativo, sulla base di progettazione definitiva, approvata anche con effetto di pubblica utilità tenendo conto dei caratteri del paesaggio interessato.
Sugli edifici esistenti funzionali all’esercizio dell’infrastruttura sono consentiti tutti gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia.
Sugli edifici esistenti che interferiscono con le infrastrutture di previsione, sono consentiti tutti gli interventi per la loro conservazione fino al risanamento conservativo.
Negli immobili, o porzioni immobiliari, funzionalmente indipendenti dall’infrastruttura e nelle aree e negli immobili regolarmente esistenti eventualmente sottostanti a viadotti, si applica la disciplina dell’Ambito di Conservazione o di Riqualificazione prevalente al contorno dell’infrastruttura.</td></tr>
<tr><td colspan="2"><u>Demolizione con ricostruzione</u>:
Consentita solo per gli edifici funzionali all’esercizio dell’infrastruttura, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo architettonico o documentario.
<u>Nuova costruzione</u>:
- La realizzazione di grandi infrastrutture di interesse generale è soggetta alla specifica disciplina di settore ed il dimensionamento è definito in sede di progetto dell’opera pubblica, in ragione delle esigenze funzionali e dell’attenuazione dell’impatto sull’ambiente, da valutarsi con i relativi studi prescritti dalla vigente legislazione in materia.
Con la stessa progettazione sono definite anche le eventuali funzioni complementari ammesse e stabiliti i relativi dimensionamenti, con correlativa modificazione della perimetrazione degli ambiti posti al contorno, per quanto necessario all’inserimento di tali funzioni.
Nel rispetto della specifica normativa di settore sono sempre consentiti interventi di sostanziale modifica o integrazione delle infrastrutture generali pubbliche esistenti, finalizzati al loro potenziamento, sulla base di progettazione definitiva approvata anche con effetto di pubblica utilità, tenendo conto dei caratteri del paesaggio interessato.

- La realizzazione di infrastrutture di interesse locale, anche se non espressamente indicate nella pertinente cartografia del Piano, deve risultare conforme alle caratteristiche tecniche di seguito indicate.

- Nel caso di opere pubbliche, oltre all’osservanza della disciplina di carattere generale relativa alle caratteristiche tecniche, il dimensionamento è definito in sede di progetto, in ragione delle esigenze funzionali e del contenimento dell’impatto sull’ambiente, da valutarsi ove prescritto con i relativi studi; con la stessa progettazione sono definite anche le eventuali funzioni complementari ammesse e stabiliti i relativi dimensionamenti, con</td></tr>
</table>

	correlativa modificazione della perimetrazione degli ambiti posti al contorno per quanto necessario all'inserimento di tali funzioni. - E' inoltre consentita la realizzazione di parcheggi interrati, sottostanti alle infrastrutture esistenti e di previsione a condizione della contestuale esecuzione delle infrastrutture previste o del rinnovamento di quelle esistenti. - Nelle aree funzionalmente connesse alle infrastrutture di interesse generale e locale, la nuova costruzione è inoltre consentita per realizzare: impianti di distribuzione di carburanti, nel rispetto della disciplina e delle caratteristiche previste dalla normativa regionale vigente in materia; servizi pubblici compatibili con la tipologia di infrastruttura; parcheggi pubblici.
6 – Sistemazione degli spazi liberi nelle infrastrutture per la mobilità	Nelle aree libere delle infrastrutture per la mobilità sono consentite le seguenti sistemazioni: parcheggi a raso esclusivamente pubblici; manufatti limitatamente a pensiline funzionali all'infrastruttura.
7 – Disciplina delle distanze, fasce di rispetto e deroghe per le infrastrutture per la mobilità	I nuovi edifici funzionali all'esercizio delle infrastrutture di interesse generale e quelli destinati alle funzioni ammesse, devono rispettare le seguenti distanze: - m. 5,00 dai confini di proprietà; - il progetto dell'opera pubblica stabilisce la adeguate distanze dall'infrastruttura da realizzare o esistenti. Le fasce di rispetto previste dalla legislazione vigente a protezione delle infrastrutture non sono riportate cartograficamente nel PUC, trattandosi di parametri stabiliti dalla vigente legislazione in materia.
8 – Caratteristiche tecniche dei parcheggi pubblici	
9 – Norme di progettazione per l'inserimento delle opere nel territorio	Gli interventi di realizzazione di nuove infrastrutture, nonché quelli di adeguamento e modificazione di quelle esistenti devono essere progettati con l'obiettivo di coniugare i livelli di funzionalità ed efficienza necessari con il contenimento dell'impatto sull'ambiente e sul tessuto urbanizzato. A tal fine, ove possibile, devono essere realizzate apposite zone filtro laterali, alberate e arredate con essenze vegetali, eventualmente integrate con barriere antirumore o altri dispositivi atti all'attenuazione dei fattori di scarsa compatibilità. Il progetto esecutivo delle strade pubbliche e di uso pubblico deve riservare una sede apposita per ospitare piste ciclabili e le connessioni con percorsi limitrofi di caratteristiche adeguate al transito ciclistico ove non sia possibile riservare una sede apposita. L'andamento dei tracciati infrastrutturali deve essere definito al fine di attenuare l'entità delle opere di sostegno e contenimento. La dimensione dei muri di sostegno necessari deve essere, ove possibile, contenuta, anche mediante il ricorso a gradonature o al trattamento e rivestimento delle superfici che debbono, preferibilmente, essere rivestite e trattate con vegetazione.
10- Modalità di attuazione	Per la realizzazione di interventi da parte del Comune ed altri Enti pubblici o concessionari di pubblici servizi si applicano le vigenti disposizioni in materia di esecuzione di opere pubbliche. Permesso di costruire convenzionato per interventi relativi alla realizzazione da parte di soggetti privati di parcheggi pubblici.
11 – Margini di flessibilità nella realizzazione di infrastrutture per la mobilità ed i parcheggi pubblici	La progettazione esecutiva delle infrastrutture di previsione e l'adeguamento tecnico funzionale di quelle esistenti, possono discostarsi dal tracciato o dal perimetro indicati, entro un margine massimo di m. 15, al fine di un migliore adattamento allo stato dei luoghi, dell'attenuazione dell'impatto ambientale e della corrispondenza a specifiche esigenze riscontrate all'atto della progettazione. In sede di realizzazione delle opere pubbliche, sono ammesse modificazioni a carattere non sostanziale, dei perimetri, delle superfici individuate, nonché dei parametri dimensionali del progetto, motivate esclusivamente da esigenze tecniche o di miglior inserimento ambientale delle opere stesse
12 – Eventuali previsioni specifiche per la realizzazione di infrastrutture per la mobilità locale e sovralocale	

PARTE 2

Parametri di riferimento	Disciplina del sistema delle dotazioni territoriali previste dal PUC
1 – Localizzazione delle dotazioni obbligatorie del PUC (art. 34, comma 1, lett. a), b), c), l.r. 36/1997 e s.m.)	**a) aree ed edifici per l'istruzione**: 1) asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, anche a servizio di più comuni: **a1 -scuola primaria località Pieve – PTCP Ins. NI CO** 2) istruzione superiore dell'obbligo, in presenza dei relativi fabbisogni: - 3) strutture sportive da riservare all'utilizzo dei complessi per l'istruzione, ove non già presenti negli stessi complessi, anche a servizio di più comuni: - **b) aree ed attrezzature di interesse comune:** 1) edifici per le funzioni amministrative, sanitarie di base, culturali, religiose, in funzione dei relativi fabbisogni: **b2 – municipio località Pieve - PTCP Ins. NI CO** **b3 - edificio polifunzionale Pieve - PTCP Ins. NI CO** **b4 - opere parrocchiali località Torpiana - PTCP Ins. NI CO** 2) edilizia residenziale pubblica, in funzione dei relativi fabbisogni: - 3) mercati comunali di quartiere e/o mercati a "km0": - 4) residenze socio-assistenziali e protette, in funzione dei relativi fabbisogni ed anche a servizio di più comuni: - 5) spazi pubblici dotati di wi-fi con libero accesso: - 6) impianti per la raccolta differenziata ed il trattamento dei rifiuti, anche a servizio di più comuni: NO 7) cimiteri e relativi servizi: **b5 - Cimitero Pieve - PTCP Ins. IS MA** **b6 - Cimitero Serò - PTCP Ins. IS MA** **b7 - Cimitero Valgiuncata - PTCP Ins. NI CO** **b8 - Cimitero Sasseta - PTCP Ins. IS MA** **b9) – Cimitero Torpiana** 8) impianti di protezione civile per le situazioni di soccorso ed emergenza, anche a servizio di più comuni: - NO 9) impianti per l'approvvigionamento, la depurazione e la distribuzione idrica anche a servizio di più Comuni: NO **c) aree per fruizione ludica, ricreativa e sportiva:** passeggiate ed aree pedonali per l'aggregazione sociale e manifestazioni: **c9 - area pedonle Pieve - PTCP Ins. NI CO** **c10 -area Valgiuncata - PTCP Ins. NI CO** **c11 - area Valgiuncata - PTCP Ins. NI CO** **c12 - area Sasseta - PTCP Ins. NI CO** **c13 - area Imara inf - PTCP Ins. NI CO** **c14 - area Serò - PTCP Ins. NI CO / IS MA** **c15 area Torpiana NICO**

<table>
<tr><td></td><td colspan="4">c16 area Vezzola NI CO
c17 area Debbio NI CO
c18 - area polivalente Vezzanelli - PTCP Ins. ANI TR AI (ANI MA)
2) aree di tutela del verde urbano e reti ecologiche:
c19 - area Parco della rimembranza - PTCP Ins. IS MA
3) aree sistemate a giardino o a parco attrezzato locale o di quartiere:
c20 - area verde pubblico Pieve- PTCP Ins. NI CO
4) impianti sportivi locali o di quartiere, in funzione dei relativi fabbisogni:
c21 - area sportiva Sasseta - PTCP Ins. IS MA
c22 - area sportiva attrezzata Pieve - PTCP Ins. IS MA / NI CO
5) spiagge libere e libere attrezzate nei comuni costieri ed aree riservate alla balneazione lungo corsi o specchi d’acqua dotate di apposita regolamentazione: --</td></tr>
<tr><td>2- Localizzazione delle eventuali dotazioni aggiuntive del PUC
(art. 34, comma 2, lett. a),b),c). l.r. 36/1997 e s.m.)</td><td colspan="4">a) aree ed edifici per l’istruzione:
1) istruzione universitaria e relativi servizi residenziali e funzionali, anche a servizio di più comuni: NO
2) centri per la formazione professionale, anche a servizio di più comuni: NO
3) strutture pubbliche per la ricerca e l’innovazione tecnologica: NO
b) aree ed edifici di interesse comune:
1) assistenza sanitaria ospedaliera: NO
2) grandi impianti per lo spettacolo e ricreativi: NO
3) centri fieristici ed espositivi: NO
4) rifugi escursionistici: NO
5) accoglienza per senza dimora e comunità nomadi: NO
6) impianti per lo smaltimento di rifiuti: NO
7) servizi delle Amministrazioni dello Stato: NO
c) impianti per lo sport ed aree naturali attrezzate a parco:
1) grandi impianti sportivi: NO
2) parchi pubblici urbani e territoriali naturali ed attrezzati: NO</td></tr>
<tr><td>3 – Dotazione minima per unità di carico urbanistico prevista dal PUC, in base alla classificazione del Comune di cui all’art. 3 del RR n. 2/2017</td><td colspan="4">Classificazione del Comune: MONTANO dotazione minima per dotazioni territoriali obbligatorie: 4,5 mq/UCU
Dotazione minima complessiva prevista dal PUC 4,66 mq/U.C.U. per le dotazioni territoriali obbligatorie (art. 3, comma 2, lett. a),b), c), RR n. 2/2017)</td></tr>
<tr><td rowspan="5">4 – Disciplina delle destinazioni d’uso complementari eventualmente ammesse negli ambiti riservati alle dotazioni territoriali obbligatorie ed aggiuntive.</td><td>Funzioni complementari ammesse (max. _____%)</td><td>Dotazioni territoriali obbligatorie</td><td>Dotazioni territoriali aggiuntive</td><td>Eventuali limitazioni di cui all’art. 13, comma 2, l.r. 36/1997 e s.m.:</td></tr>
<tr><td>6) Residenza:</td><td></td><td></td><td rowspan="4"></td></tr>
<tr><td>7) Commercio:</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>8) Servizi privati e convenzionati:</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>9) Parcheggi privati:</td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>5 – Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici e sulle aree destinati alle dotazioni territoriali obbligatorie ed aggiuntive.</td><td colspan="4">Prescrizioni generali per gli interventi sugli edifici e relative aree di pertinenza destinati alle dotazioni territoriali obbligatorie ed aggiuntive esistenti:
Negli immobili esistenti, o loro porzioni, funzionalmente indipendenti o che possono essere rese indipendenti dal servizio pubblico senza determinarne la riduzione, le funzioni principali e complementari ammesse corrispondono a quelle dell’ambito di conservazione o di riqualificazione prevalente al contorno;</td></tr>
</table>

	Con i progetti delle opere pubbliche è definito il dimensionamento delle funzioni complementari, Sugli edifici esistenti che interferiscono con i servizi di previsione, sono consentiti tutti gli interventi per la loro conservazione fino al risanamento conservativo. I giardini, i parchi e gli spazi verdi strutturati esistenti, devono essere conservati per le loro caratteristiche morfologiche, vegetazionali e di effettiva fruibilità, non essendo ammessa la loro sostituzione con altri tipi di servizi, ancorché pubblici. La dimensione dei nuovi edifici o dell'ampliamento volumetrico di servizi pubblici esistenti è definita, in sede di progetto dell'opera pubblica, in ragione delle esigenze funzionali e dell'attenuazione dell'impatto sull'ambiente, da valutarsi con i relativi studi prescritti dalla vigente legislazione in materia.
	Ristrutturazione edilizia consentita, senza obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali: - per gli edifici esistenti già adibiti a servizi pubblici o contestualmente al cambio d'uso per l'introduzione di servizi pubblici; - per gli edifici destinati a servizi di uso pubblico e servizi privati esistenti finalizzata al mantenimento dell'attività svolta o alla realizzazione di servizi pubblici. **Demolizione e ricostruzione consentita**, salvo che per gli edifici significativi sotto il profilo monumentale, architettonico, paesaggistico o documentario, anche in relazione al contesto, limitatamente alla realizzazione di edifici destinati a servizi pubblici; nei giardini, parchi e aree verdi strutturate pubbliche, la sostituzione edilizia di edifici esistenti deve essere effettuata soltanto sul relativo sedime e non deve comportare la riduzione delle aree verdi e l'abbattimento di alberature esistenti. **Nuova costruzione,** non consentita nei giardini, parchi e aree verdi strutturate, laddove determini la riduzione degli spazi verdi e l'abbattimento di alberature esistenti, e nei servizi individuati con valore storico paesaggistico dalla cartografia del PUC. Consentita per realizzare servizi pubblici, dimensionati in relazione alle esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica e funzionale delle attività; Sono sempre consentiti interventi di sostanziale modifica o integrazione dei servizi pubblici esistenti, con le limitazioni sopra indicate per i giardini, parchi ed aree verdi strutturate pubbliche, finalizzati al loro potenziamento, sulla base di progettazione definitiva approvata anche con effetto di pubblica utilità tenendo conto dei caratteri del paesaggio interessato.
6 – Sistemazione degli spazi liberi negli edifici destinati alle dotazioni territoriali obbligatorie ed aggiuntive.	Nelle aree libere di pertinenza degli edifici destinati alle dotazioni territoriali obbligatorie ed aggiuntive previste dal Piano, sono consentite le seguenti sistemazioni: Le pertinenze sono consentite limitatamente a ripostigli e impianti tecnologici, centrali termiche, cabine idriche ovvero spazi destinati ad accogliere impianti strumentali per l'utilizzo dell'immobile principale e che non possono essere ubicati al suo interno; Nelle aree dei parchi urbani è consentita la realizzazione di viabilità interna di servizio, piccole serre di servizio e parcheggi a raso funzionali al parco di piccole dimensioni e compatibili sotto il profilo ambientale, a condizione che non comportino la riduzione delle aree verdi e l'abbattimento di alberature esistenti.
7 – Disciplina delle distanze	Gli interventi di ricostruzione e nuova costruzione per le dotazioni territoriali obbligatori ed aggiuntive devono rispettare le seguenti distanze: m. 1,50 dai confini di proprietà; m. 5,00 da strade veicolari pubbliche fatto salvo l'allineamento degli edifici esistenti.
8 – Norme di progettazione per l'inserimento delle opere nel territorio	
9 – Margini di flessibilità nella realizzazione delle dotazioni territoriali obbligatorie ed aggiuntive.	La progettazione definitiva delle dotazioni territoriali, sia obbligatorie che aggiuntive, determina la destinazione d'uso dell'ambito riservato a tali funzioni rispetto alle indicazioni del Piano, fermo restando il vincolo di appartenenza ad una delle categorie di dotazioni territoriali. In sede di realizzazione delle opere pubbliche, sono ammesse modificazioni a carattere non sostanziale, dei perimetri, delle superfici individuate, nonché dei parametri dimensionali del progetto, motivate esclusivamente da esigenze tecniche o di miglior inserimento ambientale delle opere stesse
10 – Eventuali previsioni specifiche per la realizzazione di dotazioni territoriali obbligatorie ed aggiuntive	