COMUNE DI BONASSOLA

Provincia della Spezia

Sindaco: Giorgio Bernardin

PUC

PIANO URBANISTICO COMUNALE

committente:
Comune di Bonassola

Responsabile Ufficio Urbanistica:
Arch. Metella Lopresti

---

progettisti incaricati:
Prof. Ing. Antonio Chirico
Arch. Federica Alcozer

---

gruppo di lavoro:
studi geologici:
Dott. Geol. Eugenio Poggi

studi agronomici:
Dott. Agr. Paola Caffa

elaborazioni cartografiche e GIS
Arch. Valentino Pierantoni

codice elaborato	titolo elaborato			
St_02_2	**NORME AMBITI 4_CE_TIVPP- 5_CE_TEO**			
formato	scala:	file di elaboraz.:	file di stampa:	data di emissione
A4				Agosto 2020

1 Elementi identificativi, denominativi, descrittivi e qualificativi degli Ambiti urbanistici

1.1 ambiti di conservazione di territori insediati di valore paesaggistico e panoramico- Tipologia. ex art. R.R.2/2017 4

Ambito 4.CE_TIVPP.1

- **Localizzazione territoriale dell'ambito:**
  ambito di cornice costiero sul versante a sud-est del centro di Bonassola, servito a mezza costa dalla via Ammiraglio Serra e a monte delimitato dalla Sp 39. Tessuto insediativo prevalentemente residenziale e ricettivo-turistico, di epoca postbellica e anche più recente, sparso con aree verdi pertinenziali e minima presenza di residui lembi coltivati.
- **Superficie territoriale dell'ambito: mq 180.490**….
- **Stima della densità territoriale dell'ambito esistente al momento dell'adozione del PUC: 0,08** mq/mq [SU/St]
- **Stima della densità fondiaria dell'ambito esistente al momento dell'adozione del PUC: 0,08** mq/mq [SU/Sf]
- **Tipologia dell'ambito ex art.4 R.R.2/2017: 4**

Ambito 4. CE_TIVPP.2

- **Localizzazione territoriale dell'ambito:**
  ambito di cornice costiero in località **La Francesca** sul versante sud verso il confine di levante di Bonassola, servito da una derivazione della Sp 39. Complesso insediativo ricettivo-turistico, di epoca recente, composto sparso da minime unità residenziali con aree verdi pertinenziali e strutture pertinenziali per lo sport ed il tempo libero. Area con rilevanti rischi ambientali dovuti a pericolosità idrogeologica (area Pg4)
- **Superficie territoriale dell'ambito: mq 75.471**
- **Stima della densità territoriale dell'ambito esistente al momento dell'adozione del PUC: 0,07** mq/mq [SU/St]
- **Stima della densità fondiaria dell'ambito esistente al momento dell'adozione del PUC: 0,07** mq/mq [SU/Sf]
- **Tipologia dell'ambito ex art.4 R.R.2/2017: 4**

Ambito 4. CE_TIVPP.3

- **Localizzazione territoriale dell'ambito:**
  ambito di cornice costiero in località **Vallesanta** sul versante sud al confine di levante di Bonassola, servito a mezza costa dalla via Vallesanta proveniente dal tracciato costiero che procede da Levanto sul terrapieno ferroviario. Tessuto insediativo prevalentemente residenziale e ricettivo-turistico, di epoca postbellica e anche più recente, sparso con giardini ed aree verdi pertinenziali
- **Superficie territoriale dell'ambito: mq 149.186**
- **Stima della densità territoriale dell'ambito esistente al momento dell'adozione del PUC: 0,06** mq/mq [SU/St]
- **Stima della densità fondiaria dell'ambito esistente al momento dell'adozione del PUC: 0,06** mq/mq [SU/Sf]
- **Tipologia dell'ambito ex art.4 R.R.2/2017: 4**

Ambito 4. CE_TIVPP.4

- **Localizzazione territoriale dell'ambito:**
  ambito di cornice costiero in località **Madonna della Punta** sul versante volto a sud posto sul promontorio che delimita ad ovest la baia di Bonassola, servito a mezza costa dalla via Roma. Tessuto insediativo prevalentemente residenziale e ricettivo-turistico, di epoca postbellica e anche più recente, sparso con aree verdi pertinenziali di pregio e minima presenza di residui lembi coltivati.
- **Superficie territoriale dell'ambito: mq 164.887,00**
- **Stima della densità territoriale dell'ambito esistente al momento dell'adozione del PUC: 0,02** mq/mq [SU/St]
- **Stima della densità fondiaria dell'ambito esistente al momento dell'adozione del PUC: 0,02** mq/mq [SU/Sf]
- **Tipologia dell'ambito ex art.4 R.R.2/2017: 4**

Z.T.O ex Art. 2 D.M. 2/4/68

A

Ambito 4. CE_TIVPP.5

- **Localizzazione territoriale dell'ambito:**
  tessuto edificato di primo versante in località **Ciò** sulle propaggini più alte del promontorio volto a sud-est servito a mezza costa dalla strada per Mortaretto. Tessuto insediativo prevalentemente residenziale, di epoca postbellica e anche più recente, sparso con aree verdi pertinenziali di pregio e minima presenza di residui lembi coltivati.
- **Superficie territoriale dell'ambito: mq 67.022**
- **Stima della densità territoriale dell'ambito esistente al momento dell'adozione del PUC: 0,07** mq/mq [SU/St]
- **Stima della densità fondiaria dell'ambito esistente al momento dell'adozione del PUC: 0,07** mq/mq [SU/Sf]
- **Tipologia dell'ambito ex art.4 R.R.2/2017: 4**

Ambito 4. CE_TIVPP.6

- **Localizzazione territoriale dell'ambito:**
  tessuto edificato di primo versante in località **Rossola** in una conca di Costa colletto. Tessuto insediativo sparso a destinazione turistico ricettiva, di epoca recente, con aree verdi pertinenziali di pregio
- **Superficie territoriale dell'ambito: mq 45.262**
- **Stima della densità territoriale dell'ambito esistente al momento dell'adozione del PUC: 0,01** mq/mq [SU/St]
- **Stima della densità fondiaria dell'ambito esistente al momento dell'adozione del PUC: 0,01** mq/mq [SU/Sf]
- **Tipologia dell'ambito ex art.4 R.R.2/2017: 4**

Z.T.O ex Art. 2 D.M. 2/4/68
A

1.2 finalità generali di PUC per gli ambiti 4_CE_TIVPP

1. **Preservare gli ambiti costieri quale patrimonio e quale risorsa ambientale e paesaggistica della collettività. La disciplina pertanto viene indirizzata ad evitare qualsiasi tipo di trasformazione degli attuali assetti che non sia volta a migliorare le qualità abitative, interdicendone significative intensificazioni che produrrebbero insostenibili aggravamenti di carico sui limitatissimi servizi presenti. (parcheggi ecc.).**
2. **Messa in sicurezza dell'area contraddistinta da elevato rischio idrogeologico (grado elevato PG4 in corrispondenza dell'ambito 4.2 in località La Francesca)**

2 Vincoli e servitù operanti sugli Ambiti

ambito 4. CE_TIVPP.1 **via Ammiraglio Serra**

✖	Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico: BELLEZZA D'INSIEME: ZONA COSTIERA DEI COMUNI DI DEIVA FRAMURA BONASSOLA LEVANTO MONTEROSSO VERNAZZA RIOMAGGIORE LA SPEZIA PORTOVENERE (PARZIALMENTE REVOCATO PER IL COMUNE DI LA SPEZIA DA 070588) VINCOLI ARCHITETTONICI: NO VINCOLO ARCHEOLOGICO:NO
✖	Vincolo idrogeologico: SI per il 100%
	Vincolo per aree percorse da fuoco: NO
	Vincolo cimiteriale: NO
	Vincoli imposti dai Piani di Bacino: NO
	SIC/ZPS: NO
	Rete ecologica: NO
	ZONE RILEVANTI PER LA SALVAGUARDIA: NO
	Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003: NO
	Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ex art. 21 del PTA approvato con DCR n. 32 del 28/3/2016: NO

ambito 4. CE_TIVPP.2	La Francesca	
✖	Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico: BELLEZZA D'INSIEME: ZONA COSTIERA DEI COMUNI DI DEIVA FRAMURA BONASSOLA LEVANTO MONTEROSSO VERNAZZA RIOMAGGIORE LA SPEZIA PORTOVENERE (PARZIALMENTE REVOCATO PER IL COMUNE DI LA SPEZIA DA 070588) VINCOLI ARCHITETTONICI: NO VINCOLO ARCHEOLOGICO: NO	
✖	Vincolo idrogeologico: SI per il 100%	
	Vincolo per aree percorse da fuoco: NO	
	Vincolo cimiteriale: NO	
✖	Vincoli imposti dai Piani di Bacino	Aree in classe Pg3a e Pg3b per il 13% e Pg4 per il 76%
	SIC/ZPS: NO	
✖	Rete ecologica: TAPPE DI ATTRAVERSAMENTO PER SPECIE DI AMBIENTI APERTI per 0,33 ha	
	ZONE RILEVANTI PER LA SALVAGUARDIA: NO	
	Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003: NO	
	Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ex art. 21 del PTA approvato con DCR n. 32 del 28/3/2016: NO	

ambito 4. CE_TIVPP.3	Vallesanta	
✖	Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico: BELLEZZA D'INSIEME: ZONA COSTIERA DEI COMUNI DI DEIVA FRAMURA BONASSOLA LEVANTO MONTEROSSO VERNAZZA RIOMAGGIORE LA SPEZIA PORTOVENERE (PARZIALMENTE REVOCATO PER IL COMUNE DI LA SPEZIA DA 070588) VINCOLI ARCHITETTONICI: NO VINCOLO ARCHEOLOGICO:NO	
✖	Vincolo idrogeologico: SI per il 100%	
	Vincolo per aree percorse da fuoco: NO	
	Vincolo cimiteriale: NO	
✖	Vincoli imposti dai Piani di Bacino	Aree in classe Pg3b per il 19%
	SIC/ZPS: NO	
✖	Rete ecologica: TAPPE DI ATTRAVERSAMENTO PER SPECIE DI AMBIENTI APERTI per 6,2 ha	
	ZONE RILEVANTI PER LA SALVAGUARDIA: NO	
	Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003: NO	
	Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ex art. 21 del PTA approvato con DCR n. 32 del 28/3/2016: NO	

ambito 4. CE_TIVPP.4	Madonna della Punta	
✖	Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico: BELLEZZA D'INSIEME: ZONA COSTIERA DEI COMUNI DI DEIVA FRAMURA BONASSOLA LEVANTO MONTEROSSO VERNAZZA RIOMAGGIORE LA SPEZIA PORTOVENERE (PARZIALMENTE REVOCATO PER IL COMUNE DI LA SPEZIA DA 070588) VINCOLI ARCHITETTONICI: NO VINCOLO ARCHEOLOGICO:NO	
✖	Vincolo idrogeologico: SI per il 100%	
	Vincolo per aree percorse da fuoco: NO	
✖	Vincolo cimiteriale: SI per l'8%	
✖	Vincoli imposti dai Piani di Bacino: NO	
✖	SIC/ZPS: ZSC IT1344216 COSTA DI BONASSOLA – FRAMURA per 2,3 ha	

	Rete ecologica: NO
✖	ZONE RILEVANTI PER LA SALVAGUARDIA: M. PASTORELLI in parte per 5,8 ettari
	Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003: NO
	Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ex art. 21 del PTA approvato con DCR n. 32 del 28/3/2016: NO

ambito 4. CE_TIVPP.5	Ciò
✖	Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico: BELLEZZA D'INSIEME: ZONA COSTIERA DEI COMUNI DI DEIVA FRAMURA BONASSOLA LEVANTO MONTEROSSO VERNAZZA RIOMAGGIORE LA SPEZIA PORTOVENERE (PARZIALMENTE REVOCATO PER IL COMUNE DI LA SPEZIA DA 070588) VINCOLI ARCHITETTONICI: NO VINCOLO ARCHEOLOGICO:NO
	Vincolo idrogeologico: NO
	Vincolo per aree percorse da fuoco: NO
	Vincolo cimiteriale: NO
	Vincoli imposti dai Piani di Bacino: NO
	SIC/ZPS: ZSC IT1344216 COSTA DI BONASSOLA – FRAMURA per 0,9 ha
	Rete ecologica: NO
	ZONE RILEVANTI PER LA SALVAGUARDIA: NO
	Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003: NO
	Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ex art. 21 del PTA approvato con DCR n. 32 del 28/3/2016: NO

ambito 4. CE_TIVPP.6	Rossola
✖	Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico: BELLEZZA D'INSIEME: ZONA COSTIERA DEI COMUNI DI DEIVA FRAMURA BONASSOLA LEVANTO MONTEROSSO VERNAZZA RIOMAGGIORE LA SPEZIA PORTOVENERE (PARZIALMENTE REVOCATO PER IL COMUNE DI LA SPEZIA DA 070588) VINCOLI ARCHITETTONICI: NO VINCOLO ARCHEOLOGICO:NO
✖	Vincolo idrogeologico: SI per il 100%
	Vincolo per aree percorse da fuoco: NO
	Vincolo cimiteriale: NO
	Vincoli imposti dai Piani di Bacino: NO
	SIC/ZPS: NO
✖	Rete ecologica: TAPPE DI ATTRAVERSAMENTO PER SPECIE DI AMBIENTI APERTI per 0,5 ha
	ZONE RILEVANTI PER LA SALVAGUARDIA: NO
	Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003: NO
	Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ex art. 21 del PTA approvato con DCR n. 32 del 28/3/2016: NO

3 P.T.C.P

ambito 4. CE_TIVPP.1 via Ammiraglio Serra

Ambito territoriale P.T.C.P.: n. 91

Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: **Mantenimento**

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

ID-MA Sup. Terr.= 109.870 mq (pari al 61%) **IS-MA** Sup. Terr.= 52.964 mq (pari al 30%)

IS-CE Sup. Terr.= 9.566 mq (pari al 5%) **NI-MA** Sup. Terr.= 8.123 mq (pari al 4%)

ambito 4. CE_TIVPP.2 La Francesca

Ambito territoriale P.T.C.P.: n. 91

Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: **Mantenimento**

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

ID-MA Sup. Terr.= 57.809 mq (pari al 77%) **IS-CE** Sup. Terr.= 17.252 mq (pari al 23%) **IS-MA** Sup. Terr.= 404 mq (pari al 0,5%)

ambito 4. CE_TIVPP.3 Vallesanta

Ambito territoriale P.T.C.P.: n. 92

Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: **Mantenimento**

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

ID-MA Sup. Terr.= 56.427 mq (pari al 38%) **IS-CE** Sup. Terr.= 70.462 mq (pari al 48%) **IS-MA CPA** Sup. Terr.= 21.088 mq (pari al 14%)

ambito 4. CE_TIVPP.4 Madonna della Punta

Ambito territoriale P.T.C.P.: n. 91

Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: **Mantenimento**

Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale: **IS-CE**

IS-CE Sup. Terr.= 162.192 mq (pari al 98%) **ID-MA** Sup. Terr.= 2.333 mq (pari all'1,5%) **NI-CE** Sup. Terr.= 349 mq (pari allo 0,5%)

ambito 4. CE_TIVPP.5 Ciò

Ambito territoriale P.T.C.P.: n. 91

Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: **Mantenimento**

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

IS-MA Sup. Terr.= 63.152 mq (pari all 94%) **IS-CE** Sup. Terr.= 2.099 mq (pari al 3%) **IS-MOb** Sup. Terr.= 1.718 mq (pari allo 3%)

ambito 4. CE_TIVPP.6 Rossola

Ambito territoriale P.T.C.P.: n. 91

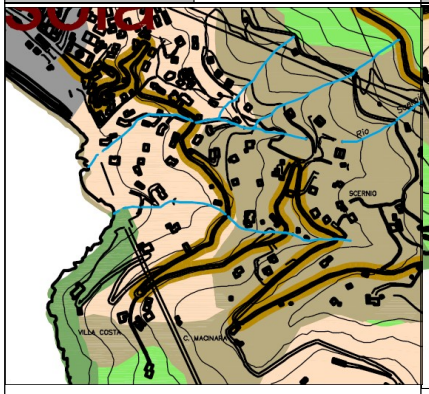
Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: **Mantenimento**

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

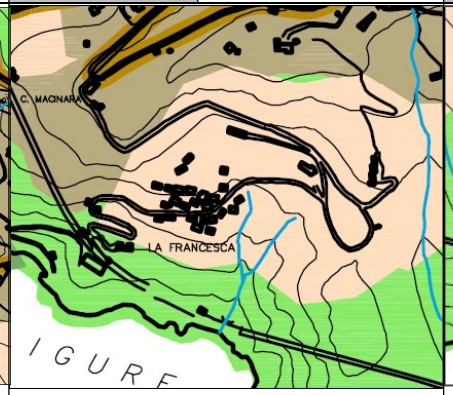
ANI-MOb Sup. Terr.= 14.350 mq (pari al 32%) **ANI-MA** Sup. Terr.= 30.912 mq (pari al 68%)

4.1 altri piani territoriali: PTC La Spezia - indirizzi strutturali

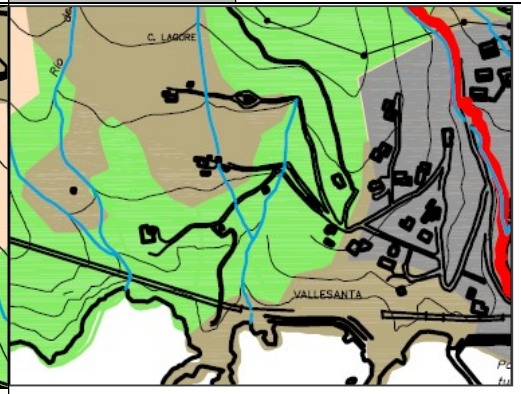
ambito 4.1 via Amm. Serra



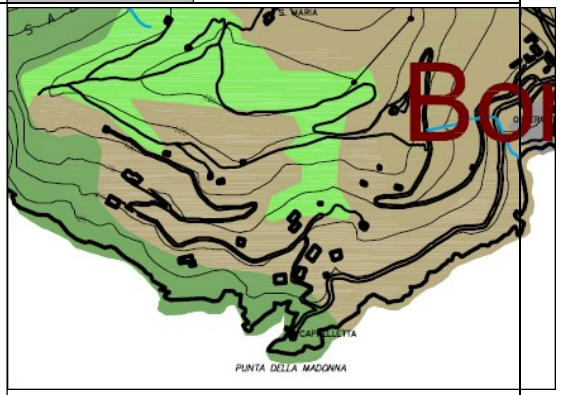
ambito 4.2 La Francesca



ambito 4.3 Vallesanta



ambito 4.4 Madonna della Punta

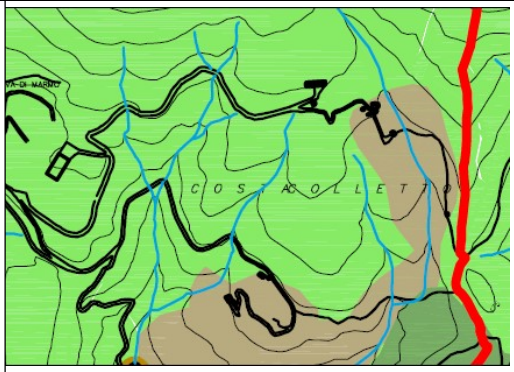


- Periurbano (3° comma)
- Rurale della Produzione Agricola (4° comma)
- Rurale Seminaturale dei Pascoli e Praterie (5° comma)
- Rurale Seminaturale dei Boschi e delle Foreste (6° comma
- Naturale (7° comma)
- Urbano

ambito 4.5 Ciò



ambito 4.6 Rossola



ART. 4.1 POLITICHE PER LA QUALIFICAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI URBANI ED I NUCLEI RURALI

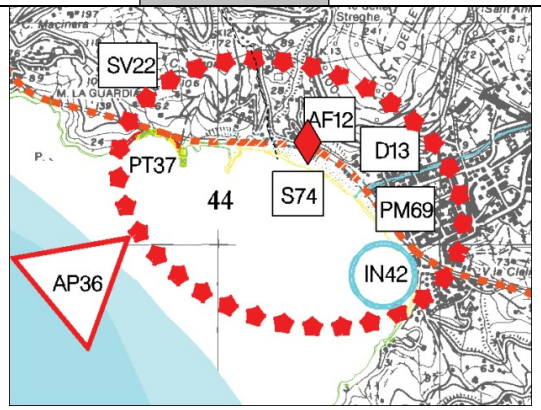
1. Il PTC individua nella sezione 3 della Descrizione Fondativa e Documento degli Obiettivi, relativa allo spazio urbano, i caratteri morfo-funzionali degli insediamenti urbani e dei nuclei rurali, al fine di riconoscerne la struttura, la gerarchia e i processi formazionali, così da indirizzare le decisioni della pianificazione in merito alle addizioni e alle sostituzioni urbane.
2. I Comuni, in relazione ai caratteri ed ai processi evidenziati dal PTC per le diverse tipologie di tessuti, individuano:
a) gli ambiti degradati o defunzionalizzati da assoggettare a politiche di riqualificazione urbana anche attraverso il ricorso a progetti integrati;
b) gli ambiti delle relazioni quotidiane e di vicinato in relazione ai quali articolare le politiche dei servizi;
c) i valori culturali e identitari, i percorsi e la struttura matrice, da considerare come riferimenti per le azioni di tutela e valorizzazione;
d) le polarità urbane, in aggiunta a quelle di rilievo sovracomunale identificate dal PTC

Per la costa della Riviera, i temi e gli obiettivi proposti dal P.T.C. sono:

- lo sviluppo integrato del sistema delle strutture ricettive che nell'ambito di Levanto e seppur più limitatamente, di **Bonassola**, trova le maggiori vocazioni per lo sviluppo della capacità ricettiva terrestre e nautica con valenza per l'intero sistema turistico locale e che presuppone la definizione di un modello integrato, in particolare, sul piano dei servizi accessori alla ricettività e sul piano dei servizi comuni. Lo sviluppo turistico/ricettivo valorizza il ruolo fondamentale del contesto territoriale Levanto/Bonassola quale "porta" di ponente del Parco Nazionale delle 5 Terre;
- la diversificazione e l'integrazione dell'offerta turistica che presuppone la valorizzazione della nautica da diporto, attraverso lo sviluppo di funzioni portuali turistiche, a valenza comprensoriale e di livello provinciale ed il potenziamento delle tipologie di fruizione del mare tra le quali quella subacquea; il tutto compatibilmente con le necessarie tutele di un contesto sensibile (per carattere proprio e per pressione subita) quale quello costiero. Lo sviluppo dell'offerta turistica del polo Levanto/Bonassola comporta l'integrazione con la valorizzazione fruitiva della fascia collinare.
- lo sviluppo dell'accessibilità costiera (dell'intero ambito) che rappresenta un fattore centrale per l'estensione territoriale e tematica delle opportunità di fruizione del mare (e della fascia collinare) e si connette alla riorganizzazione dei percorsi connettivi e distributivi, al riuso delle strutture ferroviarie dismesse, quali elementi funzionali all'integrazione dell'area intercomunale ed allo sviluppo della fruizione della costa e del mare ed alla creazione di un sistema di accessi al mare, in connessione con il recupero dei tratti ferroviari dismessi e con la valorizzazione delle strutture ferroviarie a cielo aperto. Tre contesti territoriali di riferimento: Vallesanta, area villaggio La Francesca, area Punta Colonne.

4.2 Piano territoriale della costa

ambito 4.1 | via Amm. Serra | ambito 4.2 | La Francesca | ambito 4.3 | Vallesanta | ambito 4.4 | Madonna della Punta



AREA PROGETTO AP36

L'ambito interessa marginalmente il Comune di Bonassola e riguarda la fascia litoranea della città di Levanto, con particolare riferimento alla zona di ponente, parzialmente ricompresa nel comune di Bonassola.

In quest'ambito il progetto il Piano indica quindi la necessità di arrivare a una definitiva sistemazione della sede FS il cui utilizzo attuale a viabilità e parcheggi non sembra aver esaurito le potenzialità di recupero della struttura. Potrebbe tra l'altro essere utile prefigurare un uso regolamentato del tratto di ferrovia dismessa verso Bonassola per realizzare un collegamento tra i due centri che consenta un più agevole accesso alla costa da parte dei pedoni oltreché l'uso veicolare riservato ai mezzi di servizio pubblico o di soccorso, o, se del caso, anche all'uso pubblico, con altre forme di regolamentazione che permettano un apposito controllo.

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.]						
a) residenza	b) turistico-ricettiva	c) produttiva e direzionale	d) commerciale	e) rurale	f) autorimesse e rimessaggi	g) servizi

ambiti	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
4.1 4.3 4.4 4.5	a) RESIDENZA • civile abitazione	residenze specialistiche (max 30% nell'UMI)		
		studi ed uffici professionali compatibili con la residenza (max 10% nell'UMI)		
	b) turistico-ricettiva • alberghi • residenze turistico-alberghiere • alberghi diffusi			
		c) PRODUTTIVA E DIREZIONALE (max 10%) nell'UMI solo a P.T.- attività artigianali di produzione di beni e servizi		escluse officine meccaniche o falegnamerie rumorose, carrozzerie
		d) COMMERCIALE (max 15%) nell'UMI solo a P.T.: esercizi di vicinato e pubblici esercizi attività di servizio alla persona ed all'impresa		
	g) servizi			
4.2	b) turistico-ricettiva			limitata alle strutture esistenti senza potenziamenti
4.6	b) turistico-ricettiva	e) rurale (max 10%) trasformazione e commercializzazione diretta dei prodotti agricoli		limitata alle strutture esistenti

Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC:
eventuali attività industriali, logistiche per il trasporto, la movimentazione, il deposito di merci e prodotti, la distribuzione all'ingrosso delle merci, delle attività terziarie e delle attività direzionali separate dalle sedi operative delle imprese e delle attività per la produzione potranno rimanere fino all'esaurimento dell'attuale gestione con interventi limitati alla manutenzione straordinaria

6 Disciplina degli edifici di pregio da conservare [rif. Tav. di struttura del PUC]

Non esistono edifici di pregio negli ambiti **4.1 - 4.2 - 4.3 - 4.4 - 4.5 - 4.6**

7 Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici non di pregio e sulle aree edificabili ex DPR 380/01 art.3 e l.r. 16/2008 e s.m.

INTERVENTI CONSENTITI

Attività edilizia libera (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità min. 70%

Manutenzione ordinaria

Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): non ammesso il cambio di DU dalla categ. f) (parcheggi) verso la categ. a) (residenza)

Manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.):

1. **Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: Si**
2. **Con modifiche alle strutture: Si**

Restauro e risanamento conservativo (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.):

1. **Con cambio d'uso compatibile: Si nei limiti di cui al §5**
2. **Con modifiche alle strutture: Si**

Ristrutturazione edilizia (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 nei limiti di cui al §5**
3. **Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico: SI**
   3.1. Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **No**
   3.2. Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **-**
4. **Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):SI**
   4.1 Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **No**
   4.2 Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **-i**

INTERVENTI CONSENTITI per gli ambiti 4.1 - 4.3 - 4.4 - 4.5 - 4.6

7a 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 DI EDIFICIO ESISTENTE (la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) SENZA DEMOLIZIONE, NON SUPERIORE AL 20% (ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.). Sulle volumetrie esistenti, come definite dal REC, a totale o prevalente destinazione residenziale, sono ammessi interventi di ampliamento o di cambio d'uso, nel rispetto della normativa antisismica e dei requisiti igienico-sanitari e di rendimento energetico, che siano preordinati a migliorare la funzionalità, la qualità architettonica dell'edificio interessato**

- **Si applica contestualmente a RS o S.e. a livello di edificio o, nel caso di edificio in linea, per almeno una UMI, con esclusione dei manufatti singoli oggetto di condono edilizio 1985 e 1994: limitatamente alle destinazioni d'uso di cui al campo 5: a) nonché alle destinazioni b) e d) solo se già esistenti.**

Valgono le seguenti condizioni:
L'incremento volumetrico (che deve essere inferiore al 20%) non dovrà comportare il superamento delle seguenti soglie ammissibili di incremento complessivo di SU, da calcolarsi come sommatoria degli incrementi di seguito indicati per soglie progressive di SU fino ad un massimo di 420 mq:

SU esist < 60 mq	*60 mq < SU esist < 120 mq*	*120 mq < SU esist < 240 mq*	*240 mq < SU esist< 420 mq*	*SU esist>420 mq*
max 15 mq	***incremento SU* max 20%**	***incremento SU* max 10%**	***incremento SU* max 5%**	***incremento SU* max 2,5%**
Nel caso di intervento di **RS** con contestuale cambio di D.U. verso strutture ricettive, ovvero per edifici che abbiano già DU turistico ricettiva, con **obbligo decennale di mantenimento della nuova D.U.**				***incremento SU* max 25%**
Gli interventi di ristrutturazione comportanti incrementi di SU o frazionamento delle u.i., tali da dare origine a nuove unità abitative, dovranno comportare il reperimento dei parcheggi pertinenziali aggiuntivi, ai sensi della l.r. 16/08 e s.m. tenendo conto che la S.U. di ogni unità abitativa non può essere inferiore a 60 mq.				

- **Sono ammessi Ampliamenti altimetrici con sopraelevazione massima non superiore a 2,0 m.**
- **È ammesso l'ampliamento planimetrico**

7b AMPLIAMENTI VOLUMETRICI DI EDIFICI ESISTENTI (*la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC*) STABILITI DAL PUC IN MISURA SUPERIORE AL 20% 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: NO

2) **AMPLIAMENTO VOLUMETRICO DI EDIFICIO ESISTENTE RESIDENZIALE (la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) PER RIQUALIFICAZIONE SENZA DEMOLIZIONE IN MISURA SUPERIORE AL 20%: NO**

3) **AMPLIAMENTO VOLUMETRICO SENZA DEMOLIZIONE PER RIQUALIFICAZIONE PERTINENZE DI EDIFICI RESIDENZIALI: SI: incrementi volumetrici massimi del 6% contestuali alla riqualificazione architettonica dei manufatti (vedi §17)**

4) **AMPLIAMENTO VOLUMETRICO SENZA DEMOLIZIONE PER RIQUALIFICAZIONE EDIFICI NON RESIDENZIALI: NO**

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:

ambito	ambito 4.1	ambito 4.3	ambito 4.4	ambito 4.5	ambito 4.6
DENSITÀ FONDIARIA MASSIMA	**50% di 0,08 mq/mq pari 0,04 mq/mq**	**50% di 0,06 mq/mq pari 0,03 mq/mq**	**50% di 0,02 mq/mq pari 0,01 mq/mq**	**50% di 0,07 mq/mq pari 0,035 mq/mq**	**50% di 0,01 mq/mq pari 0,005 mq/mq**

- **Condizioni di operatività:**
  - La SU. di ogni unità abitativa non può essere inferiore a 60 mq
  - Nel caso di incremento del numero di unità abitative si dovrà garantire il recupero proporzionale di parcheggi di pertinenza

5) **Ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione come definiti ed individuati all'art. 18 comma 3) delle *Norme generali del PUC* senza incrementi volumetrici (*la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC*) alle condizioni che** la SU di ogni unità abitativa non sia inferiore a 60 mq e che nel caso si originino nuove unità abitative, si dovranno reperire i parcheggi pertinenziali aggiuntivi, ai sensi della l.r. 16/08 e s.m.**:**

5.0 Demolizione e costituzione di credito edilizio ai sensi dell'art. 35 delle N.G.: NO

5.1 Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI

5.2 Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico max del 20% di cui proprio: 20%

5.3 Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: SI

a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico in altro lotto con incremento max 20% di cui:- proprio 20%;

b) trasferimento di volumetria da altro Ambito urbanistico: SI da 4.2 in 4.1- 4.3 - 4.4 - 4.5

6) **Ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali suscettibili di demolizione:** potrà essere assentita:

6.1 Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI

6.2 Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico (spostamento dell'edificio nel lotto): NO

6.3 Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: SI

7) **Costruzione di nuovi edifici: NO**

8) **Ristrutturazione urbanistica: NO**

le norme del §7a e 7b costituiscono superamento delle disposizioni in deroga al PUC di cui agli artt. 1 c.2, 6 e 7 della l.r. 49/2009

INTERVENTI CONSENTITI nell'ambito 4.2

7a **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 DI EDIFICIO ESISTENTE (la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) SENZA DEMOLIZIONE, NON SUPERIORE AL 20% (ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.). NON AMMESSO**

7b **AMPLIAMENTI VOLUMETRICI DI EDIFICI ESISTENTI (*la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC*) STABILITI DAL PUC IN MISURA SUPERIORE AL 20% 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: NON AMMESSI**

2) **Ricostruzione per riqualificazione di edifici residenziali suscettibili di demolizione come definiti ed individuati all'art. 18 comma 3) delle *Norme generali del PUC* senza incrementi volumetrici (*la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC*) alle condizioni che** la SU di ogni unità abitativa non sia inferiore a 60 mq e che nel caso si originino nuove unità abitative, si dovranno reperire i parcheggi pertinenziali aggiuntivi, ai sensi della l.r. 16/08 e s.m.**:**

5.0 Demolizione e costituzione di credito edilizio ai sensi dell'art. 35 delle N.G.: NO

5.1 Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): NO

5.2 Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico NO

5.3 Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire in altro lotto degli Ambiti 4.1, 4.3, 4.4, 4.5: SI

3) **Ricostruzione per riqualificazione di edifici non residenziali suscettibili di demolizione come definiti ed individuati all'art. 18 delle *Norme generali del PUC***

6.1 Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): NO

6.2 Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico (spostamento dell'edificio nel lotto): NO

6.3 Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: NO

4) **Costruzione di nuovi edifici: NO**

5) **Ristrutturazione urbanistica: NO**

le norme del §7 costituiscono superamento delle disposizioni in deroga al PUC di cui agli artt. 1 c.2, 6 e 7 della l.r. 49/2009

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 non di pregio: sono ammessi sia abbaini (vedi §8.4) sia finestre raso falda (vedi §8.3)

- Coperture: a due falde o a padiglione con conservazione della pendenza della falda compresa tra 20 e 25 gradi sessagesimali nel caso di copertura in tegole di cotto naturale (marsigliesi, coppi, laterizi speciali), o di 18 - 23 gradi sessagesimali se coperta in lastre di ardesia o altro materiale di qualsiasi tipo.

8.1 Non è ammessa la creazione di nuove unità immobiliari

8.2 Non sono ammesse modificazioni di alcun tipo della quota di gronda eccedenti i m. 0,25 e della quota di colmo delle coperture eccedenti i m. 0,35.
Ai fini della presente disposizione per quota di gronda deve intendersi la quota determinata dall'incrocio tra il piano corrispondente all'estradosso della falda e il piano determinato dal lato esterno del muro di perimetro del fabbricato.

8.3 Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: solo finestre tipo "velux" con esclusione di creazione di terrazzi a vasca o pozzetto.
Le aperture da praticarsi nella falda (ivi comprese quelle costituenti base delle sovrastrutture degli eventuali abbaini) non potranno in ogni caso eccedere il rapporto superficiario determinato dalla sommatoria che segue tenendo conto che nel calcolo del rapporto debbono essere già considerate le aperture in falda preesistenti e che si intendono conservare relative a lucernari, finestre in falda, nonché il sedime su falda degli abbaini:
- 1/30 per i primi 9 mq. di superficie della falda
- 1/50 per la superficie di falda compresa tra 9 e 25 mq.
- 1/80 per la superficie di falda eccedente i 25 mq.

8.4 Dimensione degli abbaini:
- Gli abbaini dovranno avere il filo del prospetto arretrato di non meno di m. 2,00 rispetto al filo del perimetro sottostante.
- La copertura dovrà sempre essere a due falde, con linea di colmo posta a quota inferiore a quella del colmo della falda in cui insistono di almeno 50 cm.
- Il fronte dell'abbaino non potrà avere larghezza maggiore di m. 1,50.

8.5 Tipologia costruttiva dei terrazzi: non è ammessa la creazione di terrazzi a vasca o pozzetto

8.6 Requisiti di prestazione energetica: valgono le disposizioni di cui all'art. 3 c.2 della l.r. 24/01

8.7 Interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti: non ammessi

9 Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)

Superficie accessoria realizzabile 40% della SU (superficie utile).

10 Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.

Volume chiuso max.25 mc (non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non eccedente 45 mc)
Parametri edilizi:
- Altezza max. 2,30m;- Superficie coperta max.10 mq; - Distanza max. dall'edificio principale 12 m;
- Caratteristiche edilizie

- COPERTURA piana con manto in lastre di ardesia a spacco, ovvero in pianelle di cotto, ovvero ancora sistemata a verde con sovrapposizione di terreno vegetale perimetrata da semplice cornice, priva di aggetto; ovvero ad una falda, priva di aggetto, con sormonto perimetrale delle murature perimetrali a cornice dell'inserimento di pannelli fotovoltaici;
- Tamponatura in muratura intonacata, e finita in arenino tinteggiate ai silicati;
- INFISSI: porta e finestra (una sola di piccole dimensioni al limite superiore della parete) con infissi in legno o metallo verniciati, a specchiatura semplice, soglie e davanzali in ardesia e marmo. Gli interventi manutentori dovranno escludere l'impiego di materiali comunque impropri (rivestimenti ad opus incertum, tinte sintetiche, infissi metallici lasciati di colore naturale (es: allum. anodiz).
- L'installazione degli annessi pertinenziali non deve comportare alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi; la stessa è consentita solo previa demolizione di tutti i manufatti precari o incongrui per caratteristiche edilizie/materiche (quali baracche, capanni, ricoveri) privi di titolo edilizio, eventualmente presenti sul lotto pertinenziale.

10c DISCIPLINA SPECIFICA DELLE PERTINENZE: PISCINE

Le piscine possono essere realizzate negli ambiti 4_CE_TIVPP (con esclusione dell'ambito 4.2) solo nelle aree di pertinenza degli edifici residenziali condominiali o all'interno delle superfici fondiarie di aziende che svolgano attività turistico-ricettiva (quale pertinenza della stessa), laddove non in contrasto con vincoli SIC e Rete Natura.
Prescrizioni generali:

a) **Vigono per quanto fungibili le norme dell'art.132 del REC**
b) **La superficie massima sia di 100 mq con profondità max di 140 cm**
c) **La gamma dei colori ammessi: sabbia, grigio o bluscuro-grigio**
d) **L'inserimento della piscina:**
   - **non comporti sensibili trasformazioni plano-altimetriche alla giacitura dei terreni: nel caso di terreni in pendenza, i movimenti di terra necessari alla sistemazione devono essere al massimo dell'ordine di 1 m. in più o in meno rispetto al piano di campagna rilevato prima dell'intervento (pendenza certificata dal rilievo quotato, da allegare al progetto e dimostrazione che scavo o riporto non presentino altezza superiore a 1 m.).**
   - **non presupponga la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (muri a secco, muri di contenimento in pietra, terrazzamenti, ciglioni, viabilità campestre, rete drenante superficiale).**
   - **sia garantito un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con la semiologia dei luoghi, rispettando in particolare i segni della tessitura territoriale (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti;**
   - **I camminamenti laterali all'impianto dovranno essere in materiale lapideo (arenaria, ardesia o di tipo locale) o cotto. Le sistemazioni a corredo dovranno essere a prato naturale.**
e) **Le piscine con sponde ripide devono prevedere la dotazione di idonee rampe di risalita per la piccola fauna che potesse cadervi dentro.**
f) **Le piscine dovranno esser dotate di impianto di depurazione con pompa di riciclo e dovranno limitare per quanto possibile l'uso di acqua proveniente dall'acquedotto; la loro alimentazione non potrà avvenire tramite acquedotto pubblico durante il periodo estivo, mentre potrà essere alimentata anche in tale periodo tramite altre fonti quali pozzi privati, cisterne di captazione di acqua piovana, prese da rii regolarmente autorizzate dagli enti preposti, ecc**
g) **Non si prevedano volumetrie che fuoriescano dal profilo originario del terreno mentre i locali dei macchinari tecnici debbono essere contenuti entro le dimensioni minime indispensabili e sistemati interamente in interrato entro la morfologia preesistente.**
h) **Non si prevedano spogliatoi e servizi igienici (che devono essere reperiti all'interno di locali esistenti);**
i) **Vengano realizzati nell'ambito del resede e comunque alla minor distanza possibile dagli edifici esistenti;**
j) **Prevedano sistemi di raccolta congiunta delle acque di scarico e delle acque meteoriche, con loro riutilizzo ai fini irrigui.**

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

La disciplina degli impianti e dei locali tecnologici non si applica nell'ambito di conservazione 2_CE_TIVPP

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

Parcheggi privati pertinenziali per interventi sugli edifici esistenti (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: 1 posto auto per ogni 35 mq di incremento di SU residenziale e per ogni incremento del numero di unità immobiliari**
2) **Mutamento di destinazione d'uso degli immobili:**
   a. **per le destinazioni d'uso b) turistico ricettivo: 1 posto auto per ogni incremento di SU che comporti un incremento di 2 posti letto;**
   b. **per le destinazioni d'uso d) commerciale: 1 posto auto per ogni 35 mq di incremento di SU**
3) **Sostituzione edilizia dell'immobile originario: 1 posto auto per ogni 35 mq di SU**
4) **Caratteristiche costruttive: preferibilmente parcheggi a raso, con movimenti planoaltimetrici dei suoli che comportino variazioni altimetriche non superiori ad 1 metro, su suolo non impermeabilizzato, con schermature verdi (cespugli) a separare gli stalli, sistemi ombreggianti a pergolato con copertura non impermeabilizzata.**
   Le eventuali costruzioni dovranno prevalentemente discostarsi dall'edificio principale;
   a. nel caso la morfologia del suolo consenta di accostarsi ad un muro di fascia esistente, questo dovrà costituire elemento murario principale della costruzione:
   b. nel caso di costruzione isolata si dovranno privilegiare strutture lignee o in acciaio, pareti intonacate rivestite con vegetazione permanente, coperture piane sistemate a verde, ovvero con pannellatura fotovoltaica occultata con muretto d'attico di altezza adeguata, ovvero coperture mono falda in tegole e/o lastre in ardesia
   c. se il numero dei posti auto è superiore a due la costruzione dovrà presentare un unico ingresso evitando assolutamente le serie di serrande accostate linearmente, i portelloni saranno lignei ovvero metallici tinteggiati in verde scuro o grigio scuro opachi; aperture di ventilazione senza serramenti e con solo inferriate a disegno semplice

Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione residenziale, ovvero parcheggi pertinenziali per altre costruzioni esistenti nell'ambito che ne siano carenti:

1) **35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile)**
2) **Caratteristiche costruttive: preferibilmente parcheggi a raso, senza movimenti planoaltimetrici dei suoli che comportino variazioni altimetriche non superiori ad 1 metro, su suolo non impermeabilizzato, con schermature verdi (cespugli) a separare gli stalli, sistemi ombreggianti a pergolato con copertura non impermeabilizzata.**
   Le eventuali costruzioni dovranno prevalentemente discostarsi dall'edificio principale;
   a. nel caso la morfologia del suolo consenta di accostarsi ad un muro di fascia esistente, questo dovrà costituire elemento murario principale della costruzione:
   b. nel caso di costruzione isolata si dovranno privilegiare pareti intonacate rivestite con vegetazione permanente, coperture piane sistemate a verde, ovvero con pannellatura fotovoltaica occultata con muretto d'attico di altezza adeguata, ovvero coperture mono falda in tegole e/o lastre in ardesia
   c. se il numero dei posti auto è superiore a due le costruzioni dovranno raggruppare almeno 4 stalli presentando sul fronte di accesso un unico ingresso, evitando assolutamente le serie di serrande accostate linearmente, i portelloni saranno lignei ovvero metallici tinteggiati in verde scuro o grigio scuro opachi; aperture di ventilazione senza serramenti e con solo inferriate a disegno semplice

Parcheggi privati non pertinenziali: non ammessi

13 Incrementi volumetrici per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)

Non applicabile in quanto ambiti assimilati a zona A

14 Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)

a. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ammessi nei presenti Ambiti di Conservazione 4_CE_TIVPP
- comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione, ma non sopraelevazioni o ampliamenti in senso orizzontale della volumetria dell'edificio preesistente,
- ovvero interventi di demolizione in cui sia prevista la ricostruzione senza modifica di volumetria e di sagoma nel sedime originario dell'edificio oggetto di demolizione,

la distanza non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti,

b. Negli interventi di nuova costruzione, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia non ricompresi nei casi di cui alla precedente lettera a) la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti, misurata in senso ortogonale alle pareti che si fronteggiano, non può essere inferiore a metri 10. Tale disposizione si applica anche nel caso in cui vi sia una sola parete finestrata degli edifici che si fronteggiano

15 Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)

strade (✱)

		tipo	tipo B	tipo C	tipo D	tipo E	tipo F	
		corrispondenti alla definizione di cui all'art. 2 del D.L.G.S. 285/1992						
	localizzazione	auto-strade	strada extraurbana principale	strada extraurbana secondaria	strada urbana di scorrimento	strada urbana di quartiere	locale	vicinale (◈)
DISTANZE MINIME [m]	fuori del centro abitato	60		30			10	5
	all'interno dei nuclei CE_TSI	30	20	10			10 (■)	5 (■)
	all'interno del centro abitato	30	20	10	20	10 (■)	10 (■)	5 (■)

NOTE

(✱) Nel caso in cui sopravvengano Atti di classificazione da parte delle competenti Autorità ai sensi del Codice della Strada e del relativo Regolamento, l'odierna disciplina verrà auto-maticamente integrata e/o sostituita dalle pertinenti previsioni regolamentari.

(◈)strada vicinale= strada di proprietà privata, gravata da uso pubblico, posta al di fuori del centro abitato.

(■)fatte salve eventuali diverse indicazioni e prescrizioni contenute nelle norme di conformità e di congruenza degli ambiti e dei distretti

Negli ambiti 4.CE_TIVPP per gli edifici esistenti ad una distanza inferiore di 10 m dalle strade di tipo F (locale), nel caso siano sottoposti ad interventi di ristrutturazione ed ampliamento, posso essere mantenute le distanze esistenti purchè non inferiori a 5 m.

16 Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)

Si applica l'opzione indicata nel comma 2 dell'art. 71 della l.r. 16/2008 e s.m. dato che non vengono attribuite alle aree dell'ambito possibilità di edificabilità maggiori, di quelle esistenti

17 REGOLE PER LA QUALITÀ PROGETTUALE DEGLI INTERVENTI

Con riferimento agli edifici **non classificati di pregio** le seguenti disposizioni hanno valore di cogenza orientativo e non prescrittivo: in presenza di vincolo paesaggistico, gli scostamenti da tali disposizioni a carattere orientativo vanno comunque adeguatamente motivati e documentati in sede di relazione paesistica da sottoporre al conforme parere della Commissione locale al paesaggio.

17.1 disposizioni relative ad interventi edilizi di Mo-Ms-Re-Rc- [se ed in quanto previsti nelle norme di conformità]

Gli interventi devono comportare l'uso di materiali e di tecnologie appropriate rispetto alle caratteristiche delle preesistenze, assicurando la conservazione di eventuali elementi di decoro architettonico presenti nell'edificio e negli spazi di pertinenza, il cui rilevamento dello stato di fatto è indispensabile corredo della documentazione progettuale. *Qualora in precedenza siano state alterate le caratteristiche formali degli edifici già in caso di interventi di manutenzione straordinaria o di restauro, si dovranno ripristinare le condizioni preesistenti, con particolare riferimento all'eliminazione di corpi aggettanti o aggiunti di carattere precario e con caratteristiche dissimili da quelle dell'edificio originario.*

17.2 disposizioni relative ad interventi di RS e S.e con ampliamenti [*se ed in quanto previsti nelle norme di conformità*]

Gli interventi che prevedono la possibilità di ampliamento volumetrico attraverso gli interventi **RS** e/o **S.E.** [vedi precedente punto **7**] devono rispettare le seguenti condizioni:

1. ogni progetto di intervento deve prevedere l'eliminazione di superfetazioni, parti spurie anche dell'edificio originario o pregresse alterazioni dei caratteri formali originali (es.: manti di coperture con materiali incongrui);
2. Se la ristrutturazione e/o la sostituzione avviene non a livello dell'intero edificio ma di singola UMI si dovrà comunque ottenere complessivamente una semplificazione della morfologia dell'organismo edilizio complessivo con omogeneizzazione del linguaggio architettonico secondo un modello di riferimento, che prioritariamente dovrà tener conto:
   a) degli elementi edilizi più significativi dell'edificio esistente, nonché delle regole di impianto in rapporto alla viabilità, al lotto fondiario di pertinenza ed agli altri edifici;
   b) alla possibilità di liberare aree per il potenziamento della viabilità (ove ne sussista la necessità) e per costituire aree pertinenziali ordinate e sistemate con significative parti di suolo non impermeabile e presenza di piantumazioni e o diaframmi vegetali,
3. gli interventi di ampliamento volumetrico siano conformi alle seguenti indicazioni:
   a) gli elaborati di progetto dovranno illustrare lo schema tipologico originario dell'edificio e la presenza di eventuali ampliamenti successivi, dimostrando la congruità del nuovo intervento rispetto a tale analisi, per dare un valore di compiutezza all'operazione di ricomposizione volumetrica;
   b) l'eventuale sopraelevazione dell'edifico e/o dell'UMI, dovrà proporre una configurazione ordinata e compiuta della copertura dell'intero edificio,
   c) sono sempre vietati i corpi appesi ed i volumi aggiunti sui terrazzi e sui balconi
   d) le componenti edilizie-materiche (gronde, materiali di copertura, rapporti pieni/bucature, finitura dei muri esterni, tipologia degli infissi ecc.) devono essere di caratteristiche architettoniche assimililabili a quelle preesistenti nell'edificio principale, cui l'intervento di ampliamento si aggrega.

17.3 disposizioni relative alla sistemazione dei suoli per interventi di demolizione senza ricostruzione *[vedi §7b 5.0]*

Nel caso di demolizione e costituzione di credito edilizio ai sensi dell'art. 35 delle N.G. le aree che vengono liberate da edifici esistenti, qualora non siano utilizzate per la realizzazione di aree a parcheggio e/o di potenziamento delle infrastrutture viarie (vedi art. 35 delle N.G. punto 7) devono essere sistemate a verde con indice di permeabilità dei suoli non inferiore all'50%, applicando le disposizioni di cui al successivo §17.4.

17.4 disposizioni relative ad interventi sul suolo in aree libere da edifici

Le opere di sistemazione e di arredo delle aree libere e di quelle pertinenziali del tessuto edificato (muri di sostegno, recinzioni, pavimentazioni esterne, ecc.) dovranno essere omogenee e congruenti con le preesistenze in una logica unitaria di recupero del contesto edificato e dei suoi rapporti con le caratteristiche morfologico-ambientali dei siti.
Gli interventi ammissibili presuppongono uno studio dettagliato delle caratteristiche preesistenti di valore paesistico ed ambientale (vegetazionali e morfologiche) che costituiscono significativa identificazione dei luoghi, alle quali vanno conformati in una logica di coerenza.
In sub-ordine ove non sussistano criteri cui uniformarsi ai sensi del principio generale di cui al punto precedente sono ammessi:

1. manutenzione di muri di sostegno con loro riqualificazione realizzati in pietra o rivestiti in pietra a corsi regolari orizzontali di spessore non inferiore a cm. 8 e stilatura profonda dei giunti, ovvero con intonacature grezza, (vedi §17.5);
2. sistemazioni del terreno asservito con conservazione delle essenze arboree di più rilevante valore ed impianto di essenze arboree locali mantenendo a superficie permeabile almeno il 50% del totale, mentre le parti pavimentate potranno essere realizzate in materiali lapidei in scaglie o lastricati o acciottolato, ovvero ancora in pavimenti in ghiaino lavato;
3. realizzazione di serbatoi e cisterne totalmente interrati;
4. introduzione di gazebi, pergolati ed altri elementi di arredo caratterizzati da disegno e tecniche della tradizione locale e materiali naturali quali ferro, legno, pietra, mattoni pieni.

Le pavimentazioni dei vialetti e degli spiazzi devono essere drenanti e realizzate nel rispetto delle preesistenze di pregio, con materiali e tecniche preferibilmente tradizionali, legate all'epoca di primo impianto.

SPAZI DI CONNETTIVO PUBBLICO
Per i percorsi veicolari e pedonali esistenti oltre alle norme di cui alla SCHEDA NORMATIVA DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE, valgono criteri generali di intervento atti a favorire l'integrazione nel paesaggio, privilegiando il recupero delle soluzioni architettoniche originarie (in specie per le pavimentazioni e per muri di crosa, muri a secco, alberature di pregio).
Laddove possibile si dovranno realizzare pavimentazioni in lastricato di pietra di uso tradizionale, in accoltellato di mattoni misto a cordoli di pietra ed in acciottolato (vedi §17.4).
Laddove possibile le reti elettriche e telefoniche dovranno essere poste in opera completamente interrate; armadi, centraline ed apparecchiature similari dovranno essere localizzate con riguardo all'ambiente circostante, collocate in incasso entro muri preesistenti o in volumi in muratura intonacati, tinteggiati e coperti in ardesia, congrui con l'intorno; le ante degli sportelli dovranno essere realizzati in metallo verniciato.
L'illuminazione pubblica dovrà essere integrata per valorizzare le emergenze architettoniche e caratterizzare gli ambiti di pregio, con l'utilizzo integrato di illuminazione diffusa e di illuminazione puntuale diretta, con attenzione alla fruizione pedonale degli spazi.
In generale i punti luce dovranno essere localizzati in modo da non interferire con la percezione di particolari vedute paesaggistiche, né generare inquinamento luminoso, con criteri di massimo risparmio energetico, utilizzando lampade a ***led.***
Lungo i tratti in cui è possibile, i punti luce dovranno essere a braccio, ancorati agli edifici.

17.5 disposizioni relative ad interventi sul suolo: OPERE DI SISTEMAZIONE e SOSTEGNO DEI TERRENI

Sono ammesse opere di sistemazione superficiale delle aree, consentite per il riassetto delle aree verdi (giardini ed orti) e di predisposizione del sedime d'area per i nuovi insediamenti nei casi degli interventi di cui ai punti §7.

1. Scavi e reinterri senza manufatti e/o con muri di sostegno di altezza massima di m. 2,50 in variazione rispetto alla situazione esistente evitando la sistemazione a scarpata per altezza superiore a 3 m
2. Le opere di sostegno dovranno di norma essere realizzate con paramento in pietra a vista e stilature profonde dei giunti.
3. Gli interventi di consolidamento puntuale, o nella integrazione o nel parziale rifacimento dei muri, generalmente a secco, dovranno essere eseguiti con una tecnica muraria simile a quella denominata "cuci e scuci".
4. Nuove opere murarie di sostegno: è necessario utilizzare materiali lapidei locali posti in opera con tecniche tradizionali. È' da evitare l'impiego del calcestruzzo di cemento armato a vista, neppure per la realizzazione dei soli cordoli di finitura all'apice dei muri in pietra. Il calcestruzzo di cemento armato può essere impiegato solo come nucleo strutturale di un muro in pietra a vista, debitamente dotato di dreni e di blocchi di protezione sommitali estesi a tutto lo spessore dell'opera.

17.6 disposizioni relative ad interventi sul suolo: VIABILITÀ' MINORE

1. Negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, riqualificazione ed integrazione della rete stradale comunale (veicolare con traffico limitato ai residenti) e vicinale o privata ed in particolare per i percorsi pedonali, che hanno costituito la rete stradale di impianto storico, vanno mantenute le caratteristiche peculiari, che vanno ripristinate evitando il più possibile asfalto, cemento, autobloccanti. Si rinvia in proposito alla ***SCHEDA NORMATIVA DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE.***
2. Si potranno realizzare nuovi tratti di vialetti di collegamento e di accesso (L max= 2,5 m), seguendo l'andamento naturale del terreno, con muri di contenimento in pietra faccia vista (H max=1,5 m), secondo le indicazioni del § 17.3 con pavimentazioni tradizionali (vedi precedente punto 1)

17.7 disposizioni relative ad interventi sul suolo: RECINZIONI

Per l'AMBITO sono ammesse recinzioni dei seguenti tipi: siepi, muri di recinzione in pietra vista, ringhiere di sobria fattura. Valgono le seguenti prescrizioni:

1) siepi in essenze autoctone; rete metallica o similare inserita nella siepe di altezza massima di cm 180;
2) in caso di intervento di completamento di recinzione già esistente: muri dell'altezza massima pari all'esistente con paramento in pietra a vista con stilatura profonda dei giunti, senza copertina superiore in cemento, ovvero intonacati grezzi solo in caso di intervento di completamento di recinzione già esistente;
3) ringhiere tipo "*portofino*" formate da bacchette in ferro verticale ovvero da montanti verticali in barre di ferro a sezione quadrata sormontate da un corrimano a sezione a semicircolare ed una traversa intermedia costituita da un ferro piatto, ovvero ancora da campiture in barre di ferro con diagonali, verniciate in colore verdone o in grigio micalizzato;
4) sono vietate le recinzioni in elementi prefabbricati di cemento a vista ed i muri di cemento se non rivestiti in pietra secondo le modalità sovra-indicate.

17.8 disposizioni relative al verde come elemento strutturante il paesaggio

Ogni progetto di intervento edilizio riguardante almeno una U.M.I. dotata di un'area pertinenziale con presenza di alberature di alto fusto e/odi essenze pregiate dovrà prevederne il mantenimento. Il progetto relativo all'intervento edilizio, corredato di una relazione sull'assetto vegetazionale con approfondimenti in particolare sulle essenze tipiche della zona e/o di valore ornamentale, redatta da esperto agronomo-naturalista, dovrà prevederne il mantenimento ed un consistente miglioramento quantitativo e qualitativo.
Salvo i casi irrecuperabili di fitopatie e/o condizioni di instabilità è fatto divieto dell'abbattimento delle specie arboree presenti, ad eccezione delle specie invasive come robinia e ailanto: il progetto del VERDE dovrà comunque giustificare l'equilibrio della vegetazione e delle sue componenti strutturanti, ricorrendo alla sostituzione e/o integrazione delle alberature abbattute per problemi fito-sanitari e/o di stabilità.
I Parchi, i Giardini configurati o le aree di verde privato di pregio storico-morfologico-paesistico possono essere fatti oggetto di interventi di ripristino a condizione che il progetto sia corredato da specifica consulenza agronomica o naturalistico-paesaggistica.

18 DISCIPLINA GEOLOGICA E MICROZONAZIONE SISMICA

Ambito 4.CE.TIVPP.1	Ambito 4.CE.TIVPP.2	Ambito 4.CE.TIVPP.3	Ambito 4.CE.TIVPP.4	Ambito 4.CE.TIVPP.4	Ambito 4.CE.TIVPP.4
• Pg0 0,6% • Pg1 39,1% • Pg2 60,3%	• Pg1 7,1% • Pg2 3,6% • Pg3a 0,1% • Pg3b 12,7% • Pg4 76,5%	• Pg0 9,2% • Pg1 43,9% • Pg2 28,1% • Pg3b 18,8%	• Pg1 14,4% • Pg2 85,6%	• Pg0 2,6% • Pg1 12,3% • Pg2 85,1%	• Pg0 20,8% • Pg1 36,9% • Pg2 42,3%
Microzone sismiche: **A1 con 31% di zone B1**	**Microzone sismiche:** **A1 con 62% di zone B1** **3% di zone C3** **68% di zone C4**	**Microzone sismiche:** **A1 con 8% di zone B1** **5% di zone C3** **6% di zone C4**	**Microzone sismiche:** **A1 con 24% di zone B1**	**Microzone sismiche:** **A1 con 78% di zone B1** **6% di zone C3**	**Microzone sismiche:** **A1 con 19% di zone B1** **19% di zone C3**

Si rinvia alle Norme geologico-tecniche di attuazione del PUC – artt. 19 e 20

18.1 **Non sono presenti edifici esposti a rischio di tipo idrologico o geologico tali da dover essere demoliti e trasferiti**

19 Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.

Ambito 4.1

L'ambito è interessato marginalmente al confine nord-est da Tappe di attraversamento per specie di ambienti aperti". (0,47 ha)
Nelle sistemazioni a verde mantenere aree a prato e/o vegetazione arbustiva preferibilmente a bacca e/o della macchia mediterranea
- divieto di utilizzo nelle sistemazioni a verde di specie esotiche invasive di rilevanza unionale e nazionale
- mantenimento degli elementi caratteristici del paesaggio agrario

Ambito 4.2

L'area è interessata nella fascia ovest più prossima alla costa da "Tappe di attraversamento per specie di ambienti aperti". (0,33 ha)
Nelle sistemazioni a verde mantenere aree a prato e/o vegetazione arbustiva preferibilmente a bacca e/o della macchia mediterranea
- divieto di utilizzo nelle sistemazioni a verde di specie esotiche invasive di rilevanza unionale e nazionale
- mantenimento degli elementi caratteristici del paesaggio agrario

Ambito 4.3

L'area è interessata nella fascia ovest da "Tappe di attraversamento per specie di ambienti aperti". (6,2 ha)
Nelle sistemazioni a verde mantenere aree a prato e/o vegetazione arbustiva preferibilmente a bacca e/o della macchia mediterranea
- divieto di utilizzo nelle sistemazioni a verde di specie esotiche invasive di rilevanza unionale e nazionale
- mantenimento degli elementi caratteristici del paesaggio agrario

Ambito 4.4

L'area è interessata in una limitata area prossima alla costa di ponente dalla ZSC IT1344216 COSTA DI BONASSOLA - FRAMURA (2,3 ha) e da Zone rilevanti per la salvaguardia "Monte Pastorelli"
Nelle sistemazioni a verde mantenere aree a prato e/o vegetazione arbustiva preferibilmente a bacca e/o della macchia mediterranea
- divieto di utilizzo nelle sistemazioni a verde di specie esotiche invasive di rilevanza unionale e nazionale
- mantenimento degli elementi caratteristici del paesaggio agrario

Ambito 4.5

L'area è interessata in un limitato lembo a ponente dalla **ZSC IT1344216 COSTA DI BONASSOLA - FRAMURA (0,9 ha)**
Nelle sistemazioni a verde mantenere aree a prato e/o vegetazione arbustiva preferibilmente a bacca e/o della macchia mediterranea
- divieto di utilizzo nelle sistemazioni a verde di specie esotiche invasive di rilevanza unionale e nazionale
- mantenimento degli elementi caratteristici del paesaggio agrario

Ambito 4.6

L'area è interessata marginalmente nella fascia più prossima alla costa da "Tappe di attraversamento per specie di ambienti aperti". (0,50 ha)
Nelle sistemazioni a verde mantenere aree a prato e/o vegetazione arbustiva preferibilmente a bacca e/o della macchia mediterranea
- divieto di utilizzo nelle sistemazioni a verde di specie esotiche invasive di rilevanza unionale e nazionale
- mantenimento degli elementi caratteristici del paesaggio agrario

Si fa rinvio ad eventuali prescrizioni/disposizioni derivanti dall'esito del Rapporto ambientale della VAS

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: Titolo abilitativo diretto per tutti gli interventi edilizi previsti ai campi §7a, §6.6 e §6.7, i quali non comportano incrementi di SU corrispondenti ad un aumento di volume >20%

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)

CASI NON PREVISTI

23 Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)

NO

24 Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS

NO

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: *le rettifiche del perimetro dell'ambito che derivino dalla trasposizione cartografica delle previsioni del PUC alla scala di progetto urbanistico od edilizio.*
2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi: gli interventi di ricostruzione di cui al §7b.punto 5 potranno essere traslati all'interno del lotto, per motivi di adeguamento ai limiti delle particelle catastali e per migliore coerenza con la morfologia del lotto e dell'accessibilità con discostamenti non superiori a 5 m.
3) disciplina geologica (vedi richiamo delle indicazioni di flessibilità contenute nella normativa geologica del PUC)
5) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: la localizzazione di nuovi servizi potrà mutare in ragione di difficoltà esecutive e per migliorarne l'accessibilità purché se ne mantengano inalterati i dati quantitativi specie in rapporto all'estensione areale; mentre per la tipologia si potranno avere dei mix funzionali tra aree e servizi per *l'istruzione* ed aree ed edifici di *interesse comune* o aree per *la fruizione ludica ricreativa e sportiva* a condizione che non si alteri il rapporto tra il fabbisogno complessivo e lo standard realizzato.
7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato: NO

26 Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro

NO

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

Ambito 5.1 **Via I.Beverino- via Amm. Serra**

- **Localizzazione territoriale dell'ambito:**
  ambito costiero di cornice verso sud-est contiguo al centro storico di Bonassola, servito a mezza costa dalla via Ammiraglio Serra e a monte delimitato dalla Sp 39. Tessuto insediativo prevalentemente residenziale e ricettivo-turistico, di epoca postbellica e anche più recente, sparso con aree verdi pertinenziali e minima presenza di residui lembi coltivati.
- **Superficie territoriale dell'ambito:** **mq 29.543**
- **Stima della densità territoriale dell'ambito esistente al momento dell'adozione del PUC: 0,52** mq/mq [SU/St]
- **Stima della densità fondiariadell'ambito esistente al momento dell'adozione del PUC: 0,55** mq/mq [SU/Sf]
- **Tipologia dell'ambito ex art.4 R.R.2/2017:** **5**

Ambito 5.2 **Via Roma**

- **Localizzazione territoriale dell'ambito:**
  ambito di cornice costiero sul versante a nord-ovest del centro di Bonassola, servito a mezza costa dalla via Roma. Tessuto insediativo prevalentemente residenziale e ricettivo-turistico, di epoca postbellica e anche più recente, sparso con aree verdi pertinenziali e minima presenza di residui lembi coltivati.
- **Superficie territoriale dell'ambito:** **mq 83.946**
- **Stima della densità territoriale dell'ambito esistente al momento dell'adozione del PUC: 0,36** mq/mq [SU/St]
- **Stima della densità fondiariadell'ambito esistente al momento dell'adozione del PUC: 0,37** mq/mq [SU/Sf]
- **Tipologia dell'ambito ex art.4 R.R.2/2017:** **5**

Ambito 5.3 **Montaretto–Via del Campo**

- **Localizzazione territoriale dell'ambito:**
  ambito di cornice costiero in località **Vallesanta** sul versante sud al confine di levante di Bonassola, servito a mezza costa dalla via Vallesanta proveniente dal tracciato costiero che procede da Levanto sul terrapieno ferroviario. Tessuto insediativo prevalentemente residenziale e ricettivo-turistico, di epoca postbellica e anche più recente, sparso con giardini ed aree verdi pertinenziali
- **Superficie territoriale dell'ambito:** **mq 8.279**
- **Stima della densità territoriale dell'ambito esistente al momento dell'adozione del PUC: 0,11** mq/mq [SU/St]
- **Stima della densità fondiariadell'ambito esistente al momento dell'adozione del PUC: 0,14** mq/mq [SU/Sf]
- **Tipologia dell'ambito ex art.4 R.R.2/2017:** **5**

Z.T.O ex Art. 2 D.M. 2/4/68

B

1.1 ambiti di conservazione di tessuto edificato con caratteri omogenei

componenti e caratteri:

Tessuto edilizio di espansione seconda metà del secolo scorso, di impianto diffuso intensivo saturo fortemente monofunzionale-residenziale, pede-collinare su terrazzamenti di versante, costituito quasi per la totalità da case a blocco o in linea. Nell'ambito 5.1 l'orografia molto acclive ha dato luogo a lotti ed edifici diversamente orientati in ragione dell'impianto distributivo della viabilità che si arrampica con ripetuti tornanti ed involuzioni mentre nell'ambito 5.2 si ha una prevalenza di edifici condominiali disposti in lotti regolari con il fronte principale linearmente adiacente alla viabilità di mezza costa, che ha uno sviluppo meno acclive.

obiettivi ed azioni di PUC:

CONFERMA dell'assetto insediativo generale, conducendo a compimento ed alla migliore integrazione l'ambiente costruito con le adiacenze a verde.

1. **La disciplina pertanto viene indirizzata ad evitare qualsiasi tipo di trasformazione degli attuali assetti che non sia volta a migliorare le qualità abitative, interdicendone intensificazioni che produrrebbero insostenibili aggravamenti di carico sui limitatissimi servizi presenti. (parcheggi ecc.).**
2. **Puntare al riassetto qualitativo del sistema dell'accessibilità, dell'edilizia e delle sue pertinenze con speciale riferimento, alla valorizzazione del verde.**

2 Vincoli e servitù operanti sull'Ambito

ambito 5.CE_TEO.1 **Via I.Beverino- via Amm. Serra**

✖	Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico: BELLEZZA D'INSIEME: ZONA COSTIERA DEI COMUNI DI DEIVA FRAMURA BONASSOLA LEVANTO MONTEROSSO VERNAZZA RIOMAGGIORE LA SPEZIA PORTOVENERE (PARZIALMENTE REVOCATO PER IL COMUNE DI LA SPEZIA DA 070588) VINCOLI ARCHITETTONICI: Monumento ai Caduti VINCOLO ARCHEOLOGICO:NO
✖	Vincolo idrogeologico: SI per il 100%
	Vincolo per aree percorse da fuoco: NO
	Vincolo cimiteriale: NO
✖	Vincoli imposti dai Piani di Bacino:SI Ri4 (Rischio idraulico *areale* molto elevato) per il 7% Ri4 (Rischio idraulico *lineare* molto elevato) per 74 m
	SIC/ZPS: NO
	Rete ecologica: NO
	ZONE RILEVANTI PER LA SALVAGUARDIA: NO
	Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003: NO
	Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ex art. 21 del PTA approvato con DCR n. 32 del 28/3/2016: NO

ambito 5.CE_TEO.2 **Via Roma**

✖	Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico: BELLEZZA D'INSIEME: ZONA COSTIERA DEI COMUNI DI DEIVA FRAMURA BONASSOLA LEVANTO MONTEROSSO VERNAZZA RIOMAGGIORE LA SPEZIA PORTOVENERE (PARZIALMENTE REVOCATO PER IL COMUNE DI LA SPEZIA DA 070588) VINCOLI ARCHITETTONICI: Castello di Bonassola VINCOLO ARCHEOLOGICO:NO	
✖	Vincolo idrogeologico: SI per il 100%	
	Vincolo per aree percorse da fuoco: NO	
✖	Vincolo cimiteriale: SI per il 2%	
✖	Vincoli imposti dai Piani di Bacino: SI	Ri4 – Ri3 (Rischio idraulico *areale* molto elevato) per il 7% e Ri3 (Rischio idraulico *lineare* elevato) per 16 m
✖	Vincoli imposti dai Piani di Bacino Fasce di inondabilità	Fascia A (T=50 anni) Fascia B (T=200 anni)
	SIC/ZPS: NO	
	Rete ecologica: NO	
	ZONE RILEVANTI PER LA SALVAGUARDIA: NO	
✖	Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003: SI	
	Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ex art. 21 del PTA approvato con DCR n. 32 del 28/3/2016: NO	

ambito 5.CE_TEO.3	Montaretto–Via del Campo
✖	Vincoli paesaggistici/monumentali/archeologico: BELLEZZA D'INSIEME: ZONA COSTIERA DEI COMUNI DI DEIVA FRAMURA BONASSOLA LEVANTO MONTEROSSO VERNAZZA RIOMAGGIORE LA SPEZIA PORTOVENERE (PARZIALMENTE REVOCATO PER IL COMUNE DI LA SPEZIA DA 070588) VINCOLI ARCHITETTONICI: NO VINCOLO ARCHEOLOGICO:NO
✖	Vincolo idrogeologico: SI per il 100%
	Vincolo per aree percorse da fuoco: NO
	Vincolo cimiteriale: NO
	Vincoli imposti dai Piani di Bacino: NO
	SIC/ZPS: NO
	Rete ecologica: NO
	ZONE RILEVANTI PER LA SALVAGUARDIA: NO
	Fasce di rispetto degli elettrodotti ai sensi del DPCM 6 luglio 2003: NO
	Zone di tutela assoluta per la protezione degli acquiferi, ex art. 21 del PTA approvato con DCR n. 32 del 28/3/2016: NO

3 P.T.C.P

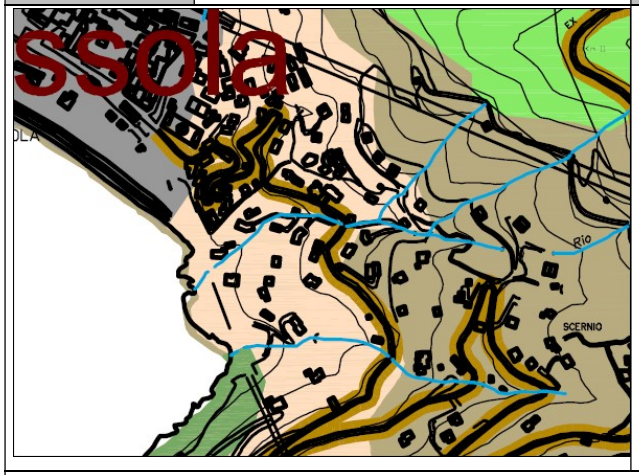
ambito 5.1	Via I.Beverino- via Amm. Serra
Ambito territoriale P.T.C.P.: n. 91	
Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: **Mantenimento**	
Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale: **ID-MA** **Sup. Terr.= 25.717 mq (pari all' 87%)** **NI-CE** **Sup. Terr.= 3.380 mq (pari all' 11,5%)** **IS-CE** **Sup. Terr.= 379 mq (pari all' 1,5%)**	

ambito 5.2	Via Roma
Ambito territoriale P.T.C.P.: n. 91	
Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: **Mantenimento**	
Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale: **ID-MA** **Sup. Terr.= 51.805 mq (pari al 68%)** **IS-MA** **Sup. Terr.= 13.343 mq (pari al 18%)** **IS-MOb** **Sup. Terr.= 6.020 mq (pari all'8%)** **NI-CE** **Sup. Terr.= 3.569 mq (pari al 5%)** **IS-CE** **Sup. Terr.= 752 mq (pari all'1%)**	

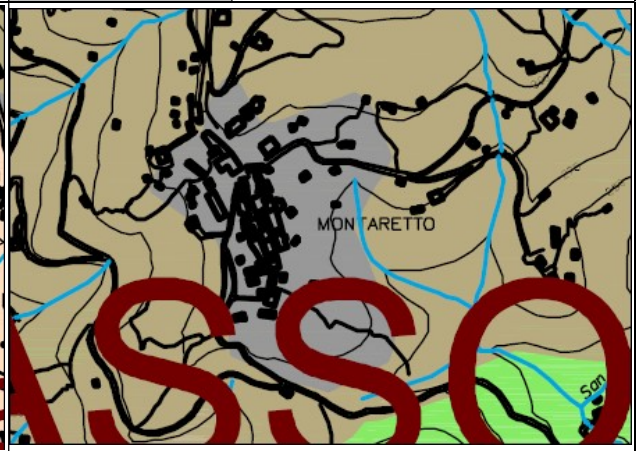
ambito 5.3	Montaretto–Via del Campo
Ambito territoriale P.T.C.P.: n. 91	
Indirizzo generale per l'Assetto Insediativo: **Mantenimento**	
Regime normativo P.T.C.P. Assetto Insediativo del Livello locale: **NI-CO** **Sup. Terr.= 7.719 mq (pari al 93%)** **IS-MA** **Sup. Terr.= 559 mq (pari al 7%)**	

4 altri piani territoriali: PTC La Spezia - indirizzi strutturali

ambito 5.1	Via I.Beverino- via Amm. Serra	ambito 5.2	Via Roma	ambito 5.3	Montaretto–Via del Campo







- Periurbano (3° comma)
- Rurale della Produzione Agricola (4° comma)
- Rurale Seminaturale dei Pascoli e Praterie (5° comma)
- Rurale Seminaturale dei Boschi e delle Foreste (6° comma
- Naturale (7° comma)
- Urbano

Struttura del PTC art. 3.1 indirizzi generali per lo spazio rurale

I PUC disciplinano le aree individuate dal PTC come territorio rurale naturale come aree non insediabili, riconoscendo, oltre alle aree segnalate dal PTC, ulteriori territori in relazione alla loro intrinseca natura nonché ad ulteriori esigenze di tutela individuate dagli Enti Parco o dagli stessi PUC; in via eccezionale individuano in tali Ambiti eventuali e residuali territori di presidio ambientale.

Per la fascia collinare di Bonassola cui appartengono, i sub-ambiti 5.1 e 5.2 i temi e gli obiettivi proposti dal P.T.C, relativamente alle funzioni turistiche, sono:

- il recupero e la valorizzazione del patrimonio di edilizia storica e rurale che rappresenta uno dei fattori di sviluppo ricettivo, ricreativo e di servizio alla fruizione più significativi per il contesto territoriale collinare.
- l'integrazione con il turismo costiero che assume particolare rilievo nei comuni di Levanto e Bonassola per la creazione di un polo di sviluppo turistico diversificato funzionale anche al ruolo di "porta di parco".

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.]						
a) residenza	b) turistico-ricettiva	c) produttiva e direzionale	d) commerciale	e) rurale	f) autorimesse e rimessaggi	g) servizi

Restrizioni generali operanti in applicazione del Piano di Bacino stralcio Ambito 18 (Ghiararo)

Ai sensi dell'art. 15 di detto Piano di Bacino ricadendo per tutti gli immobili ricadenti nella fascia A non sono consentiti cambi di destinazione d'uso che aumentino il carico insediativo anche temporaneo.

ambiti	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
5.1 5.2	a) RESIDENZA • civile abitazione	residenze specialistiche (max 30% nell'UMI)		
		studi ed uffici professionali compatibili con la residenza (max 10% nell'UMI)		
	b) turistico-ricettiva • alberghi • residenze turistico-alberghiere			
		c) PRODUTTIVA E DIREZIONALE (max 10%) nell'UMI solo a P.T.- attività artigianali di produzione di beni e servizi		escluse officine meccaniche o falegnamerie rumorose, carrozzerie
		d) COMMERCIALE (max 15%) nell'UMI solo a P.T.: esercizi di vicinato e pubblici esercizi attività di servizio alla persona ed all'impresa		
		f) autorimesse e rimessaggi: 15%		
	g) servizi			
5.3	a) RESIDENZA • civile abitazione			
	g) servizi			

Disciplina transitoria delle destinazioni d'uso esistenti in contrasto con quelle ammesse dal PUC:

eventuali attività industriali, logistiche per il trasporto, la movimentazione, il deposito di merci e prodotti, la distribuzione all'ingrosso delle merci, delle attività terziarie e delle attività direzionali separate dalle sedi operative delle imprese e delle attività per la produzione potranno rimanere fino all'esaurimento dell'attuale gestione con interventi limitati alla manutenzione straordinaria

6 Disciplina degli edifici di pregio da conservare presenti solo nell'ambito 5.2

N.B.: Il PUC individua gli edifici **Me** *e quelli con vincolo specifico di B.A. ai sensi dell'art.10 D.lgs 42/2004. L'attribuzione delle altre categorie è indicata nelle tavole di struttura del PUC con grafia particolare. In sede progettuale degli interventi ammissibili sulla base delle indagini svolte e di ulteriori conoscenze storico-documentali e diagnostiche che devono costituire documentazione tecnica prescrittiva della Relazione paesaggistica è possibile cambiare la categoria di appartenenza e la commissione locale per il paesaggio deve validare l'eventuale variazione della classificazione operata sull'edificio.*

	tipologia EDIFICI	profilo caratterizzante degli edifici distinti per valori testimoniali, per caratteristiche tipologiche e diversa coerenza di linguaggio in:
6.1		
	cat.a2	(*presenza occasionale*) **EDIFICI già presenti nelle carte vinzoniane ovvero di impianto sette-ottocentesco:** • **tipologia prevalente: a *schiera* o *in linea* (anche per rifusione di schiera), di interesse architettonico o morfologico.** • **tipologia più rara di solito sul perimetro degli ambiti elemento singolo di schiera o edificio a blocco** **Linguaggio edilizio comune alle due tipologie: "*di intonaco"*, spesso con semplici decorazioni architettoniche dipinte.**
6.2		**modalità di intervento: destinazioni d'uso**
	cat.a2	- ***destinazioni d'uso*** per gli edifici classificati **a2** potranno essere mutate le destinazioni d'uso verso quelle ammissibili al § 5, nei limiti ivi indicati, contestualmente agli interventi ammessi al punto **§6.5,** a seconda delle opere edilizie consentite e in ragione della presenza dei vincoli ex d.lgs. 22/1/04, n. 42. - Per locali destinati a parcheggio alla data di adozione del PUC in costruzioni e/o fabbricati esistenti di cat. **a2** dove sia prevalente l'uso residenziale non è consentito il cambio D.U. verso la residenza a meno che non sia dimostrata come preesistente tramite documentazione catastale storica ed alla ulteriore condizione che i locali interessati dal cambio non siano posti a piano terra e non abbiano affaccio ed accessibilità diretta su strade pubbliche. - In tutti casi di passaggio alle D.U. ammissibili al § 5 devono essere assicurati i parcheggi pertinenziali e/o pubblici di norma.
6.3		**modalità degli interventi edilizi ex DPR 380/2001 art.3 comma 1**
	cat.a2	- per gli edifici classificati **cat.a1** e **cat.a2** sono ammissibili gli interventi ex DPR 380/2001 art.3 comma 1 [vedi § 6.5 - §6.6- §6.8] a) "**MO interventi di manutenzione ordinaria**", b) "**MS interventi di manutenzione straordinaria**" c) "**RE** e **RC** i**nterventi di restauro e di risanamento conservativo**" d) "**RS** i**nterventi di ristrutturazione edilizia**"
6.4		**modalità degli interventi edilizi: definizione di U.M.I. (unità minima di intervento)**
	cat.a2	- Si definisce come **unità minima di intervento**, [**U.M.I.**] corrispondente all'**Unità edilizia utile** per la delimitazione dell'ambito minimo, su cui operare gli interventi di recupero primario e gli interventi, ove ammessi, di **RS** (ristrutturazione edilizia) e **S.E** (sostituzione edilizia), l'edificio isolato ovvero, nel caso di edifici aggregati, l'insieme delle parti degli edifici accessibili attraverso un sistema distributivo verticale che fa capo ad uno stesso numero civico o comunque ad uno spazio di accesso pubblico da strada. - Nei casi di organismi edilizi frutto di accorpamenti non omogenei, l'estensione dell'intervento può essere ridefinita sulla base del rilievo architettonico. - Quando si operi con recupero primario relativo alle parti comuni, specie in rapporto ai prospetti ed alle coperture dell'edificio, ciascuna unità minima di intervento, come sopra definita, costituisce l'ambito minimo cui devono essere estese le opere, che non possono pertanto essere realizzate solo parzialmente. - In particolare l'eliminazione di componenti e/o finiture incompatibili ai sensi delle presenti norme (in relazione a coperture, cornici, ringhiere, lesene, parapetti, basamenti, scale esterne) e tutto quanto costituisce manutenzione **delle parti comuni** della copertura e/o dei prospetti corrispondenti all'unità minima di intervento dovrà essere eseguita globalmente (anche a livello di semplice manutenzione). L'unica eccezione è per gli infissi e per gli stipiti di porte e finestre, per i quali ciascun proprietario può operare la sostituzione, nel rispetto delle presenti normative di qualità progettuale degli interventi [**§ 6.8**] e conseguente obbligo per gli altri proprietari di adeguarsi nelle future operazioni alle scelte fatte nell'ambito dell'**U.M.I**.

6.5	interventi ammissibili per gli edifici esistenti di pregio Cat. a2
	PER GLI EDIFICI RICADENTI NELLA FASCIA A DEL PIANO DI BACINO STRALCIO AMBITO 18 GHIARARO VALGONO LE LIMITAZIONI DI CUI AGLI ARTT. 15 E 15 BIS DELLA NORMATIVA DI CUI AL DECRETO 4387/2020
Edil. Lib.	**Attività edilizia libera** (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per prescrizioni lett. e-ter): **I.P.F. min. 70%** vedi §6.5.1
Mo	**Manutenzione ordinaria:** vedi §6.5.3
DU	**Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): non ammesso il cambio di DU dalla categ. f) (parcheggi) verso la categ. a) (residenza)** vedi §6.5.2 e §6.5.3
Ms	**Manutenzione straordinaria** (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.): 1. Con frazionamento/accorpamento delle u.i.: Si vedi §6.5.2 e §6.5.3 2. Con modifiche alle strutture: Si
RE-RC	**Restauro e risanamento conservativo** (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.) 1. Con cambio d'uso compatibile: Si nei limiti di cui al §5 vedi §6.5.3 e §6.5.4 2. Con modifiche alle strutture: Si
Rs	**Ristrutturazione edilizia** (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.) nei limiti dei §6.5.4 - §6.5.5 1. Modifiche esterne: Si nei limiti di cui al § 6.5.4 2. Cambio d'uso con opere edilizie: Si nei limiti di cui al §5 e § 6.5 3. Demolizione e ricostruzione dell'intero edificio o di un'intera UMI senza incremento volumetrico solo in presenza di situazioni che motivino tali interventi come disposto dall'art. 18 comma 3) delle Norme generali del PUC: 3.1. Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **Si** 3.2. 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): 4.1 Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **Si** 4.2 Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **No**
S.E	**Sostituzione edilizia** (art. 3, comma 1, lett. d), D.P.R. 380/2001 e s.m.): No
	condizioni per l'operatività degli interventi
6.5.1	il rapporto minimo di superficie non impermeabilizzata riguarda le aree esterne pertinenziali nel lotto dell'edificio non interessate da sistemazioni pavimentate/lastricate già preesistenti e coerenti con i caratteri originari dell'ambiente costruito
6.5.2	Nel caso di Interventi di frazionamento contestuali alla **Ms** la **SU** di ogni unità abitativa non può essere inferiore a 60 mq Gli Interventi di frazionamento non devono alterare l'autonoma configurazione distributiva e tipo-morfologica dell'organismo edilizio originario
6.5.3	Gli interventi devono comportare l'uso di materiali e di tecnologie appropriate rispetto alle caratteristiche delle preesistenze, assicurando la conservazione di eventuali elementi di decoro architettonico presenti nell'edificio e negli spazi di pertinenza, il cui rilievo di stato di fatto è vincolante corredo della documentazione progettuale. (vedi §**6.8**)
6.5.4	Gli interventi di **Rc** e **Rs** possono riguardare solo le porzioni di edificio eventualmente già fatte oggetto in passato di alterazioni e/o eventuali parti spurie aggiunte in aggregazione o non coerenti con l'edificio originario. Il progetto deve dar luogo ad una ricomposizione architettonica che riporti l'organismo edilizio ad una riconoscibile identità.
6.5.5	Gli interventi di **Rs**, potranno riguardare l'intero edificio, o, nel caso di edificio comprendente più UMI, almeno una completamente. Valgono le seguenti ulteriori condizioni: • La SU di ogni unità abitativa non può essere inferiore a 60 mq • Gli interventi di ristrutturazione comportanti incrementi di **SU** o frazionamento delle **u.i** a parità di volume, tali da dare origine a nuove unità abitative, dovranno comportare il reperimento dei parcheggi pertinenziali aggiuntivi, ai sensi della l.r. 16/08 e s.m.

6.6 interventi di incremento volumetrico dell'edificato esistente di pregio e/o di valore testimoniale: condizioni per l'ammissibilità

AMPLIAMENTO VOLUMETRICO DI EDIFICIO ESISTENTE SENZA DEMOLIZIONE, NON SUPERIORE AL 20% *(ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.*). Sulle volumetrie esistenti, come definite e determinate dal REC, a totale o prevalente destinazione residenziale, di categ. di pregio (**a1** o **a2** o **a3**) sono ammessi interventi di ampliamento **volumetrico** o di cambio d'uso, contestualmente a **RS** o **S.e** ove tali interventi siano ammissibili ai sensi ed alle condizioni di cui al § 6.6., **a livello di edificio o, nel caso di edificio a schiera, in linea o comunque aggregato, per almeno una UMI,** con esclusione delle eventuali parti edilizie ***oggetto di condono edilizio 1985 e 1994*: limitatamente alle destinazioni d'uso di cui al campo 5: a)** e **b)** nonché alle destinazioni **d)** solo se già esistenti**,** nel rispetto della normativa antisismica e dei requisiti igienico-sanitari e di rendimento energetico, che siano preordinati a migliorare la funzionalità, la qualità architettonica dell'edificio interessato

Valgono le seguenti condizioni:
In conseguenza dell'incremento volumetrico (che deve essere inferiore al 20%) si dovranno ulteriormente rispettare le seguenti soglie di incremento complessivo ammissibile di SU, da calcolarsi come sommatoria degli incrementi di seguito indicati per soglie progressive di SU fino ad un massimo di 420 mq:

categorie/soglie	*SU esist* < *60 mq*	*60 mq* < ***SU esist*** < *120 mq*	*120 mq* < ***SU esist*** < *240 mq*	*240 mq* < ***SU esist***< *420 mq*
***Cat.* a2** *per UMI*	***incremento SU* max 15 mq**	***incremento SU* max 20%**	***incremento SU* max 10%**	***incremento SU* max 5%**

Nel caso di intervento di **RS** relativo all'intero edificio o nel caso di edificio di categ. **[a2]** ad almeno una UMI con contestuale cambio di D.U. verso strutture ricettive ALBERGHIERE (escluse extralberghiere): laddove l'immobile consenta, a seguito della ristrutturazione, di ospitare almeno 20 camere matrimoniali, è ammesso un incremento massimo del **30% di SU** sempre nel rispetto della soglia di incremento volumetrico massimo del 20% e **con obbligo decennale di mantenimento di D.U**.

- **Sono ammessi *Ampliamenti altimetrici* con sopraelevazione massima non superiore a 2,0 m., purchè non determinino un nuovo piano**
- **Non è ammesso l'ampliamento planimetrico**
- **Non è consentito superare l'altezza degli edifici preesistenti, computata senza tener conto delle sovrastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture**
- **Per le pertinenze degli edifici di Cat. a2 sono ammessi esclusivamente incrementi volumetrici massimi del 6% contestuali una riqualificazione architettonica**

Gli interventi di ristrutturazione comportanti incrementi di SU o frazionamento delle U.I., tali da dare origine a nuove unità abitative, dovranno comportare il reperimento dei parcheggi pertinenziali aggiuntivi, ai sensi della l.r. 16/08 e s.m. tenendo conto che la S.U. di ogni unità abitativa non può essere inferiore a 60 mq.

le norme dei §6.6 e §6.7 costituiscono superamento delle disposizioni in deroga al PUC di cui agli artt. 1 c.2, 6 e 7 della l.r. 49/2009

6.7 AMPLIAMENTI VOLUMETRICI DI EDIFICI ESISTENTI (la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) STABILITI DAL PUC IN MISURA SUPERIORE AL 20%: NO

6.7.1 Premialità ex art. 29quinquies della LUR: NO

6.7.2 Premialità per interventi di restauro conservativo, ex art. 3, c.1, lett. c), del DPR n. 380/2001 e s.m. - NO

6.8 Regole per la qualità progettuale degli interventi.

Con riferimento alle categorie degli edifici indicate al **§6.1** ed agli interventi di cui al **§6.5 §6.6** le disposizioni, di seguito indicate in dettaglio, valgono se e in quanto applicabili alle diverse opere rubricate, con un differente valore di cogenza rappresentato dai seguenti simboli affiancati all'elenco degli interventi puntualizzati:

(★) **valore prescrittivo**	(#) **valore prescrittivo per interventi estesi all'intero organismo edilizio od una UMI intera** (si considerano coinvolti l'intero organismo edilizio o la UMI se gli interventi interessano un'estensione superiore al 20% dei prospetti)	(✳) **valore orientativo e non prescrittivo per interventi parziali**

Gli scostamenti dalle disposizioni a carattere orientativo va comunque adeguatamente motivata e documentata in sede di relazione paesistica da sottoporre al conforme parere della Commissione locale al paesaggio.
In tutti i casi di intervento sugli edifici, il progetto dovrà farsi carico della contestuale riqualificazione e **presidio ambientale** dei fondi pertinenziali, potenziando la presenza di verde, il rapporto **IPF** e la definizione morfologica dei margini e dell'arredo urbano degli spazi di relazione con la viabilità pubblica.

6.8.1 disposizioni relative ad interventi edilizi di Mo-Ms-Re-Rc [*se ed in quanto previsti ai precedenti §6.4 -§6.5 - §6.6*]

edifici a2	**Nel recupero degli edifici esistenti si impieghino forme e materiali tradizionali.** ***Qualora in precedenza siano state alterate le caratteristiche formali di primo impianto degli edifici (attraverso la sostituzione dei manti di copertura, l'utilizzo di intonaci sintetici, ecc.), in caso di interventi di manutenzione straordinaria o di restauro si dovranno sempre ripristinare le condizioni originarie, operando in conformità alle indicazioni specificate nel seguito, con riferimento alle categorie degli edifici indicate al §6.1***
★	MURATURE Le murature esistenti che presentano facce in pietra a vista o in malta grossolana e pietra a vista, devono essere preservate mediante pulitura e opportuni trattamenti. Nei casi in cui, pur presentando la muratura un paramento in pietra, si può risalire ad un'originaria finitura in intonaco, è possibile il suo ripristino. Gli stipiti, i davanzali, e gli architravi in pietra vanno mantenuti o sostituiti con altri analoghi per materiali e per dimensioni.
★	INTONACI Gli intonaci di facciata saranno a calce ovvero a base di malta cementizia e finiti in arenino alla genovese frattazzato. Le eventuali zoccolature potranno essere realizzate in lastre, regolari di ardesia o in materiale lapideo locale, alte al massimo 80 centimetri, finite ad intonaco con semplice colorazione diversa da quella soprastante o ad intonaco di cemento strollato.
#	TINTEGGIATURE Nelle tinteggiature è reputata comunque necessaria una campionatura di colori da presentare al Comune, che potrà avvalersi del parere della Commissione al paesaggio. Le tinteggiature dovranno essere eseguite preferibilmente a calce, con pitture inorganiche ai silicati di potassio, con tonalità appartenenti al repertorio tradizionale. Le tinte da applicare dovranno, per quanto possibile far riferimento alle tracce cromatiche ancora reperibili sulle facciate. Nei casi di decorazioni dipinte si deve procedere ad un loro ripristino senza semplificarne le forme o alterarne le tonalità. Le facciate nord rivestite a lastre di ardesia, secondo la tradizione, devono essere mantenute o, in caso di necessità, finite ad intonaco.
# ✳	APERTURE E' da ricercare una composizione delle facciate che ripristini il più possibile i rapporti originari tra i pieni e le bucature che saranno comunque di dimensioni ridotte, quadrate o rettangolari nel senso dell'altezza ed il più possibile ricorrenti. Gli infissi dovranno riprendere quelli di disegno tradizionale (finestre bianche con una o due traverse con non più di due ante, portoncini smaltati in verde o marrone scuro, persiane alla genovese tinteggiate in verde) con eventuali scuri interni.
★	ELIMINAZIONE DEI CORPI AGGETTANTI E/O AGGIUNTI I corpi aggettanti (superfetazioni) ed i corpi aggiunti a carattere precario e con caratteristiche dissimili da quelle dell'edificio originario vanno eliminati.
★	COPERTURE Sono da mantenere a CAPANNA o a PADIGLIONE, in tegole di laterizio, con falde ove possibile simmetriche e concorrenti sullo stesso colmo, sporto di gronda non superiore a cm 40 salvo preesistenti configurazioni di maggiori dimensioni da confermare. Il raccordo alla radice del tetto dovrà conservare le cornici e gli elementi architettonici nella loro conformazione originaria.
★	ELEMENTI ACCESSORI Le gronde ed i pluviali devono essere eseguiti in metallo (rame o lamiera zincata) esclusivamente a sezione circolare. I comignoli saranno realizzati secondo i modelli tradizionali locali, con sezione quadrata in laterizio intonacato e parte di copertura in ardesia. Sulle coperture in tegole alla marsigliese è consentita l'installazione di camini prefabbricati in cotto a sezione circolare e di camini in cemento.
✳	Le canne fumarie non devono essere visibili sui prospetti ma incassate nella muratura, ad eccezione dei casi in cui ci si trovi in presenza di oggettive esigenze formali o tecnologiche nel qual caso possono essere ospitate in appositi cassonetti in muratura. Sono vietate le canne in metallo od altri materiali riflettenti.

6.8.2	disposizioni relative ad interventi edilizi di Mo-Ms-Re-Rc [*se ed in quanto previsti ai precedenti §6.4 -§6.5 - §6.6*]	
edif. a2	interventi AMMESSI o PRESCRITTI (tecniche-materiali)	interventi NON AMMESSI (tecniche-materiali)
contrassegno di cogenza	***BASAMENTO***	
	OPERE ESTERNE	**OPERE ESTERNE**
# ✳	• Rimozione degli impianti a vista e loro posizionamento sotto traccia. ***(1)***	• Messa in opera di canalizzazioni ed impianti a vista. (1) • Intonaci plastici lisci, graffiati o a buccia d'arancio. • Demolizioni per realizzare nuove aperture. • Ampliamento delle aperture esistenti. • Rimozione degli stipiti, architravi, cornici in ardesia o altro materiale lapideo riconoscibile come originale del basamento dell'edificio. • Rimozione e/o sostituzione di intonaco bugnato esteso a fronti del basamento, riconoscibile come elemento caratterizzante del prospetto nella sua configurazione storicamente consolidata. • Messa in opera di rivestimenti murari in pietra locale e non, unificanti le vetrine o estesi a tutta la parte basamentale. • Messa in opera di zoccolatura in pietra ad "opus incertum" • Messa in opera di pensiline di qualsiasi tipo e materiale. • Cancellazione di parti affrescate e/o decorate dai prospetti.
★	• Ripristino del paramento murario esistente o preesistente, se alterato, rilevabile da tracce visibili o da documentazione storica, eseguito a regola d'arte, in termini di tecniche edilizie e materiali.	
★	• Rimozione di rivestimenti in travertino o similari, in mosaico, lamiera preverniciata e tutto ciò che riveste o maschera la parte basamentale	
✳	• Ripristino di aperture preesistenti, se documentate	
✳	• Ripristino del dimensionamento delle aperture preesistenti, se alterato e documentato	
# ✳	• Rimozione di pensiline ed aggetti in genere	
	INFISSI	**INFISSI**
# ✳	• Restauro e/o risanamento dei portoni e portoncini	• Messa in opera di saracinesche metalliche cieche. • Messa in opera di infissi in PVC o in alluminio naturale o anodizzato. • Installazione di vetrine che coprano o mascherino elementi architettonici, stipiti, architravi, cornici, ecc. in materiale lapideo.
# ✳	• Sostituzione dei portoni e portoncini con infissi dello stesso materiale e della stessa conformazione o, se documentato da foto storiche, con disegno originario.	
# ✳	• Restauro delle finestre con o senza inferriata.	
# ✳	• Sostituzione di finestre in legno e/o inferriate con infissi dello stesso materiale, di forma semplice non sporgente dal filo murario o, se documentato da foto storiche, con disegno originario.	
# ✳	• Messa in opera di finestre con inferriata di forma semplice non sporgente dal filo murario.	***(1) fatto salvo il caso in cui la posa in opera a vista sia conseguente ad esplicita prescrizione della Sovrintendenza per i beni ambientali ed architettonici, ovvero a specifica normativa in materia di sicurezza***
★	• Rimozione di pensiline ed aggetti in genere estranei alla partitura architettonica del prospetto	
# ✳	• Messa in opera di cancelli in ferro di forma semplice.	
# ✳	• Rimozione di infissi e vetrine, in alluminio naturale o anodizzato	
# ✳	• Rimozione di saracinesche metalliche cieche	

6.8.3	disposizioni relative ad interventi edilizi di Mo-Ms-Re-Rc-Rs [*se ed in quanto previsti ai precedenti §6.4 -§6.5 - §6.6*]	
edif. a2	**interventi AMMESSI o PRESCRITTI (tecniche-materiali)**	**interventi NON AMMESSI (tecniche-materiali)**
contrassegno di cogenza	***ELEVATO***	
	OPERE ESTERNE	**OPERE ESTERNE**
# ✳	• Rimozione degli impianti a vista e loro posizionamento sotto traccia. (1)	• Messa in opera di impianti a vista. (1) • Intonaci plastici lisci, graffiati o a buccia d'arancio. • Demolizioni per realizzare nuove aperture. • Ampliamento o modifiche delle aperture esistenti. • Realizzazione di balconi, pensiline o aggetti in genere, incoerenti con il linguaggio architettonico dell'edificio. ***(1) fatto salvo il caso in cui la posa in opera a vista sia conseguente ad esplicita prescrizione della Sovrintendenza per i beni ambientali ed architettonici, ovvero a specifica normativa in materia di sicurezza***
★	• Ripristino delle decorazioni pittoriche figurative o architettoniche (fasce marcapiano, marcadavanzale, ecc.) se visibili come tracce o documentate da foto d'epoca.	
# ✳	• Rimozione di rivestimenti di qualsiasi tipo e materiale estraneo alla partitura architettonica del prospetto.	
# ✳	• Ripristino di aperture preesistenti, se documentate	
# ✳	• Ripristino del dimensionamento delle aperture preesistenti, se alterato e documentato	
★	• Rimozione di pensiline ed aggetti in genere, estranei alla partitura architettonica del prospetto	
★	• Ripristino e/o restauro degli stipiti, architravi, cornici ed ogni altro elemento architettonico riconoscibile come originale del prospetto dell'edificio	
	INFISSI	**INFISSI**
#	• Rimozione delle finestre in alluminio naturale o anodizzato.	• Messa in opera di infissi in PVC o in alluminio naturale o anodizzato.
contrassegno di cogenza	***CORONAMENTO E TETTO***	
	OPERE ESTERNE	**OPERE ESTERNE**
★	• Riproposizione dell'apparato decorativo con partiture dipinte e dell'eventuale fascia cornicione sottogronda a disegno	• Demolizione senza ripristino del cornicione. • Demolizione parziale del cornicione per nuove aperture. • Ampliamento e/o modifica delle aperture del sottotetto, per creare terrazzi a tasca. • Messa in opera di manto di copertura in fibrocemento, tegole in cemento colorato, materiali plastici, lamiera, ecc. • Installazione di grondaie e pluviali in PVC o materiale plastico. • Installazione di grondaie e pluviali in lamierino zincato. • Installazione di grondaie e pluviali a sezione quadrata.
★	• Ripresa, restauro e/o rifacimento del cornicione in muratura o in sagome prefabbricate purché sia eseguito a regola d'arte, nelle stesse forme, dimensioni e finiture.	
# ✳	• Ripristino di aperture preesistenti, se documentate.	
	• Messa in opera di materiali isolanti con lievi spostamenti dell'estradosso del tetto.	
	• Opere di consolidamento del tetto con strutture metalliche o lignee, senza alterarne la morfologia, la tessitura ed i materiali del manto di copertura.	
★	• Installazione di manto di copertura in ardesia o in tegole alla "marsigliese" o in rame ovvero nel materiale che originariamente costituiva il tetto	
#	• Installazione di grondaie e pluviali in rame a sezione tonda.	
	INFISSI	**INFISSI**
#	• Rimozione delle finestre in alluminio naturale o anodizzato.	• Messa in opera di infissi in PVC o in alluminio naturale o anodizzato.

6.8.4	**disposizioni relative ad interventi di RS con ampliamenti [*se ed in quanto previsti ai precedenti §6.4 -§6.5 - §6.6]***
★	Gli interventi che prevedono la possibilità di ampliamento volumetrico di cui agli interventi **RS** [vedi precedente **6.5 e 6.6**] devono essere conformi alle seguenti condizioni: **ampliamento per gli edifici di categ. a1**] 1. ogni progetto di intervento deve prevedere l'eliminazione di superfetazioni, parti spurie anche dell'edificio originario o pregresse alterazioni dei caratteri formali originali (es.: manti di coperture con materiali incongrui); 2. si dovrà comunque ottenere complessivamente una semplificazione della morfologia degli aggregati edilizi con omogeneizzazione del linguaggio architettonico secondo un modello di riferimento, che prioritariamente dovrà tener conto: a. degli elementi più significativi degli edifici esistenti a partire da quelli di più antica costruzione, nonché delle regole di impianto in rapporto alla viabilità ed alle percorrenze minori, al lotto fondiario di pertinenza ed agli altri edifici, regole riconoscibili nella stratigrafia storica dell'edificato; b. alle modalità di percezione visiva del nuovo assetto insediativo in rapporto alle percorrenze pubbliche di maggior frequentazione 1. gli interventi di ampliamento volumetrico siano conformi alle seguenti indicazioni: a. gli elaborati di progetto dovranno illustrare lo schema tipologico originario dell'edificio e gli eventuali ampliamenti e/o alterazioni successive, dimostrando la congruità del nuovo intervento con tale modello di riferimento; b. sono sempre vietati i corpi appesi ed i volumi aggiunti con caratteristiche architettoniche dissimili dall'edificio principale (gronde, materiali di copertura, rapporti pieni/bucature, finitura dei muri esterni, tipologia degli infissi ecc.); c. in presenza di facciata del corpo principale decorata da un disegno compiuto, questa non dovrà essere interessato dall'ampliamento.
6.8.5	**disposizioni relative ad interventi di RS con ampliamenti in rapporto con il contesto**
★	Gli interventi di recupero riferibili alle **ristrutturazioni edilizie** [in particolare 6.4.4 e 6.4.5] dovranno non solo ricercare sempre la riqualificazione e la valorizzazione degli edifici esistenti, ma dovranno essere anche verificati in rapporto alla validità delle relazioni ambientali, che si vengono a modificare con il contesto. Ogni progetto dovrà farsi carico di definire le sistemazioni esterne degli spazi liberi e gli elementi di arredo urbano (pavimentazioni esterne, recinzioni) da prevedersi omogenei e congruenti con le preesistenze tradizionali in una logica unitaria di recupero del contesto edificato e dei suoi rapporti con le caratteristiche morfologico-ambientali dei siti che ne costituiscono riferimento visivo, esaltandone gli aspetti di pregio e mitigando le parti non coerenti. Il progetto delle opere dovrà dunque: **1)** enunciare la categoria/tipologia dell'edificio ed i criteri metodologici adottati; **2)** verificare la validità delle conseguenti soluzioni architettoniche con documentazione fotografica e disegni particolareggiati di confronto (esistente/progetto) estesi agli isolati contermini e frontistanti. Nell'enunciazione dei *CRITERI PROGETTUALI* -che costituisce documentazione tecnica prescrittiva - si devono pertanto esplicitare e valutare gli interventi proposti sotto il profilo dei caratteri linguistici e tipologici assunti come riferimento, nel rispetto delle norme di qualità progettuale degli interventi **[§ 6.7]** della presente scheda d'ambito.
6.9	**Disciplina recupero sottotetti (art. 2 l.r. 24/2001 e s.m.)**
	Vedi **§8**
6.10	**Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)**
	Vedi **§9**
6.11	**Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.**
	Vedi **§10**
6.12	**Disciplina degli impianti e locali tecnologici negli Ambiti con funzione produttiva (industria, direz. commerc., rimessaggi)**
	NO
6.13	**Disciplina dei parcheggi privati (art. 19 e art. 13, comma 1, lett. f), della l.r. 16/2008 e s.m.)**
	Vedi **§12**
6.14	**Incrementi volumetrici per risparmio energetico (art. 67, c.3, l.r. 16/2008 e s.m.)**
	NO

7 Disciplina degli interventi edilizi sugli edifici non di pregio e sulle aree edificabili ex DPR 380/01 art.3 e l.r. 16/2008 e s.m.

PER GLI EDIFICI RICADENTI NELLA FASCIA A DEL PIANO DI BACINO STRALCIO AMBITO 18 GHIARARO VALGONO LE LIMITAZIONI DI CUI AGLI ARTT. 15 E 15 BIS DELLA NORMATIVA DI CUI AL DECRETO 4387/2020

Tali edifici costituiscono nel presente ambito una presenza ricorrente e generale caratterizzato da linguaggio architettonico casuale privo di specifici valori; in particolare trattasi di:

- *un'edilizia di espansione residenziale prebellica e prevalentemente postbellica o più recente, di modesto valore architettonico e spesso di basso livello prestazionale*
- *manufatti minori ed incongrui e/o legittimati attraverso procedure di condono edilizio.*

Prescrizioni generali

INTERVENTI CONSENTITI

Attività edilizia libera (art. 6, comma 1, D.P.R. 380/2001 e s.m. per le eventuali prescrizioni lett. e-ter): indice di permeabilità min. 70%

Manutenzione ordinaria

Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie (di cui all'art. 13bis l.r. 16/2008 e s.m.): non ammesso il cambio di DU dalla categ. f) (parcheggi) verso la categ. a) (residenza)

Manutenzione straordinaria (art. 3, comma 1, lett. b) D.P.R. 380/2001 e s.m.):

3. **Senza frazionamento/accorpamento delle u.i.: Si**
4. **Con modifiche alle strutture: Si**

Restauro e risanamento conservativo (art. 3. Comma 1, lett. c) D.P.R. 380/2001 e s.m.):

1. **Con cambio d'uso compatibile: Si nei limiti di cui al §5**
2. **Con modifiche alle strutture: Si**

Ristrutturazione edilizia (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 nei limiti di cui al §5**
3. **Demolizione e ricostruzione senza incremento volumetrico: SI**
   3.3. Con mantenimento della sagoma in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **No**
   3.4. Con modifica della sagoma e del relativo sedime in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **-**,
4. **Ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti di cui è accertata la preesistente consistenza volumetrica (con i relativi parametri dimensionali):**
   4.1 Con mantenimento della sagoma originaria in presenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.: **No**
   4.2 Senza mantenimento della sagoma in assenza di vincoli ex D.Lgs. 42/2004 e s.m.:**-**

7a **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 DI EDIFICIO ESISTENTE (*la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC***) SENZA DEMOLIZIONE, NON SUPERIORE AL 20% *(ex art. 14, comma 2bis, l.r. 16/2008 e s.m.)*.** Sulle volumetrie esistenti, come definite dal REC, a totale o prevalente destinazione residenziale, sono ammessi interventi di ampliamento o di cambio d'uso, nel rispetto della normativa antisismica e dei requisiti igienico-sanitari e di rendimento energetico, che siano preordinati a migliorare la funzionalità, la qualità architettonica dell'edificio interessato

- **Si applica** contestualmente a **RS a livello di edificio o, nel caso di edificio in linea, per almeno una UMI,** con esclusione **dei *manufatti singoli oggetto di condono edilizio 1985 e 1994*: limitatamente alle destinazioni d'uso di cui al campo 5: a)** nonché alle destinazioni **b) e d)** solo se già esistenti.

Valgono le seguenti condizioni:
L'incremento volumetrico (che deve essere inferiore al 20%) non dovrà comportare il superamento delle seguenti soglie ammissibili di incremento complessivo di SU, da calcolarsi come sommatoria degli incrementi di seguito indicati per soglie progressive di SU fino ad un massimo di 420 mq:

SU esist < 60 mq	*60 mq < SU esist < 120 mq*	*120 mq < SU esist < 240 mq*	*240 mq < SU esist< 420 mq*	*SU esist>420 mq*
max 15 mq	***incremento SU* max 20%**	***incremento SU* max 10%**	***incremento SU* max 5%**	***incremento SU* max 2,5%**
Nel caso di intervento di **RS** con contestuale cambio di D.U. verso strutture ricettive, per edifici che consentano, a seguito della ristruttura-zione, di ospitare almeno 20 camere matrimoniali, con **obbligo decennale di mantenimento della nuova D.U.**				***incremento SU* max 25%**
Gli interventi di ristrutturazione comportanti incrementi di SU o frazionamento delle u.i., tali da dare origine a nuove unità abitative, dovranno comportare il reperimento dei parcheggi pertinenziali aggiuntivi, ai sensi della l.r. 16/08 e s.m. tenendo conto che la S.U. di ogni unità abitativa non può essere inferiore a 60 mq.				

- **Sono ammessi *Ampliamenti altimetrici* con sopraelevazione massima non superiore a 2,0 m.**
- **Ampliamento planimetrico e altimetrico: SI**

7b **AMPLIAMENTI VOLUMETRICI DI EDIFICI ESISTENTI (*la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC*) STABILITI DAL PUC IN MISURA SUPERIORE AL 20% nel rispetto dei limiti di DENSITÀ FONDIARIA MASSIMA stabiliti all'art. 10, comma 1 lett b), del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC: NO**

2) AMPLIAMENTO VOLUMETRICO DI EDIFICIO ESISTENTE (la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC) PER RIQUALIFICAZIONE SENZA DEMOLIZIONE IN MISURA SUPERIORE AL 20%: NO

3) AMPLIAMENTO VOLUMETRICO SENZA DEMOLIZIONE PER RIQUALIFICAZIONE PERTINENZE DI EDIFICI RESIDENZIALI: SI: incrementi volumetrici massimi del 6% contestuali alla riqualificazione architettonica dei manufatti (vedi §17)

4) AMPLIAMENTO VOLUMETRICO SENZA DEMOLIZIONE PER RIQUALIFICAZIONE EDIFICI NON RESIDENZIALI: NO

Gli incrementi volumetrici di EDIFICI ESISTENTI SUSCETTIBILI DI DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE O COSTITUZIONE DI CREDITO EDILIZIO (*la volumetria dell'edificio è determinata ai sensi del REC***) come definiti ed individuati all'art. 18 delle *Norme generali del PUC,* relativi agli interventi di seguito indicati, sono stabiliti dal PUC nel rispetto dei limiti di densità fondiaria massima stabiliti all'art. 10, comma 1 lett.b), del Regolamento regionale 25 luglio 2017, n. 2, in funzione della tipologia dell'Ambito del PUC:**

- **Densità fondiaria massima: non >1,42 mq/mq**
- **Condizioni di operatività:**
  - La SU. di ogni unità abitativa non può essere inferiore a 60 mq
  - Nel caso di incremento del numero di unità abitative si dovrà garantire il recupero proporzionale di parcheggi di pertinenza
  - In tutti i casi **dei successivi § 5) e 6)** il progetto dovrà farsi carico di dare origine ad un organismo edilizio tipo-morfologicamente coerente e organicamente integrato nel tessuto insediativo tipico dell'ambito, di una contestuale riqualificazione ambientale dei fondi pertinenziali, potenziando la presenza di verde ed il rapporto **Ip** e la definizione morfologica dei margini e dell'arredo urbano degli spazi di relazione con la viabilità pubblica.

5) Ricostruzione per riqualificazione di <u>EDIFICI RESIDENZIALI SUSCETTIBILI DI DEMOLIZIONE</u> nel caso siano presenti le situazioni che motivano tali interventi come disposto dall'art. 18 comma 3) delle Norme generali del PUC.:

5.0 Demolizione e costituzione di credito edilizio ai sensi dell'art. 35 delle N.G.: SI

5.1 Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI

5.2 Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico: max del 25% di cui proprio: 25%

5.3 Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito con incremento volumetrico: SI

a) trasferimento di volumetria demolita nello stesso Ambito urbanistico in altro lotto con incremento max 25% di cui:- proprio 25%;

b) trasferimento di volumetria da altro Ambito urbanistico: NO

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

-

6.1 Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con eguale volumetria (spostamento dell'edificio nel lotto): SI

6.2 Ricostruzione nello stesso lotto dell'edificio esistente da demolire con incremento volumetrico (spostamento dell'edificio nel lotto): NO

6.3 Ricostruzione dell'edificio esistente da demolire in altro lotto nello stesso Ambito: NO

7) Costruzione di nuovi edifici: NO

8) Ristrutturazione urbanistica: NO

le norme del §7a e 7b costituiscono superamento delle disposizioni in deroga al PUC di cui agli artt. 1 c.2, 6 e 7 della l.r. 49/2009

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: edifici di pregio cat. a2) ed edifici non di pregio; in presenza di edifici muniti di apparato decorativo con partiture dipinte con presenza di fascia cornicione sottogronda a disegno non è ammessa alcuna modifica della forma e della quota del cornicione e della gronda.

- Edifici di pregio cat. a2): sono ammesse solo finestre raso falda (vedi §8.3)
Se l'intervento interessa una singola UMI facente parte di un complesso tipologicamente ascrivibile alla "schiera" o alla "schiera rifusa" o alla "linea "o comunque ad un aggregato di più corpi di fabbrica, non sono ammessi interventi che comportino la modifica della pendenza delle falde se non per l'adeguamento di una eventuale pendenza anomala rispetto al modello contiguo e prevalente, con divieto però di introduzione di complanarità tra falde in origine poste su quote diverse.

- Coperture: a due falde o a padiglione con conservazione della pendenza della falda compresa tra 20 e 25 gradi sessagesimali nel caso di copertura in tegole di cotto naturale (marsigliesi, coppi, laterizi speciali), o di 18 - 23 gradi sessagesimali se coperta in lastre di ardesia o altro materiale di qualsiasi tipo.

8.1 Non è ammessa la creazione di nuove unità immobiliari

8.2 non sono ammesse modificazioni di alcun tipo della quota di gronda eccedenti i m. 0,25 e della quota di colmo delle coperture eccedenti i m. 0,35.
Ai fini della presente disposizione per quota di gronda deve intendersi la quota determinata dall'incrocio tra il piano corrispondente all'estradosso della falda e il piano determinato dal lato esterno del muro di perimetro del fabbricato.

8.3 Tipologia costruttiva ammessa per le aperture a filo falda: solo finestre tipo "velux" con esclusione di creazione di terrazzi a vasca o pozzetto.
Le aperture da praticarsi nella falda (ivi comprese quelle costituenti base delle sovrastrutture degli eventuali abbaini) non potranno in ogni caso eccedere il rapporto superficiario determinato dalla sommatoria che segue tenendo conto che nel calcolo del rapporto debbono essere già considerate le aperture in falda preesistenti e che si intendono conservare relative a lucernari, finestre in falda, nonchè il sedime su falda degli abbaini:

- 1/30 per i primi 9 mq. di superficie della falda
- 1/50 per la superficie di falda compresa tra 9 e 25 mq.
- 1/80 per la superficie di falda eccedente i 25 mq.

8.5 Tipologia costruttiva dei terrazzi: non è ammessa la creazione di terrazzi a vasca o pozzetto

8.6 Requisiti di prestazione energetica: valgono le disposizioni di cui all'art. 3 c.2 della l.r. 24/01

8.7 Interventi di recupero di volumi o superfici diversi dai sottotetti: non ammessi

9 Disciplina della quantificazione della superficie accessoria (Art. 67, c.1, l.r.16/2008 e s.m.)

Superficie accessoria realizzabile 40% della SU (superficie utile).

10 Disciplina delle pertinenze (staccate dall'edificio principale ai sensi dell'art. 17 l.r. 16/2008 e s.m.

Volume chiuso max.25 mc (non superiore al 20% del volume dell'edificio principale e comunque non eccedente 45 mc)
Parametri edilizi:
- Altezza max. 2,30m;- Superficie coperta max.10 mq; - Distanza max. dall'edificio principale 12 m;
- Caratteristiche edilizie

- COPERTURA piana con manto in lastre di ardesia a spacco, ovvero in pianelle di cotto, ovvero ancora sistemata a verde con sovrapposizione di terreno vegetale perimetrata da semplice cornice, priva di aggetto; ovvero ad una falda, priva di aggetto, con sormonto perimetrale delle murature perimetrali a cornice dell'inserimento di pannelli fotovoltaici;
- Tamponatura in muratura intonacata, e finita in arenino tinteggiate ai silicati;
- INFISSI: porta e finestra (una sola di piccole dimensioni al limite superiore della parete) con infissi in legno o metallo verniciati non riflettenti, a specchiatura semplice, soglie e davanzali in ardesia e marmo. Gli interventi manutentori dovranno escludere l'impiego di materiali comunque impropri (rivestimenti ad opus incertum, tinte sintetiche, infissi metallici lasciati di colore naturale (es: allum. anodiz).
- L'installazione degli annessi pertinenziali non deve comportare alcuna modificazione morfologica dello stato dei luoghi; la stessa è consentita solo previa demolizione di tutti i manufatti precari o incongrui per caratteristiche edilizie/materiche (quali baracche, capanni, ricoveri) privi di titolo edilizio, eventualmente presenti sul lotto pertinenziale.

10c DISCIPLINA SPECIFICA DELLE PERTINENZE: PISCINE

Le piscine possono essere realizzate negli ambiti 5_CE_TEO solo nelle aree di pertinenza degli edifici residenziali condominiali o all'interno delle superfici fondiarie di aziende che svolgano attività turistico-ricettiva (quale pertinenza della stessa), laddove non in contrasto con vincoli SIC e REL.
Prescrizioni generali:

a) Vigono per quanto fungibili le norme dell'art.132 del REC
b) La superficie massima sia di 100 mq con profondità max di 140 cm
c) La gamma dei colori ammessi: sabbia, grigio o bluscuro-grigio
d) L'inserimento della piscina:
- **non comporti sensibili trasformazioni plano-altimetriche alla giacitura dei terreni: nel caso di terreni in pendenza, i movimenti di terra necessari alla sistemazione devono essere al massimo dell'ordine di 1 m. in più o in meno rispetto al piano di campagna rilevato prima dell'intervento (pendenza certificata dal rilievo quotato, da allegare al progetto e dimostrazione che scavo o riporto non presentino altezza superiore a 1 m.).**
- **non presupponga la demolizione di sistemazioni agrarie storiche o tradizionali (muri a secco, muri di contenimento in pietra, terrazzamenti, ciglioni, viabilità campestre, rete drenante superficiale).**
- **sia garantito un corretto inserimento paesaggistico mediante soluzioni morfologiche, localizzazioni e sistemazioni a verde delle aree circostanti coerenti con la semiologia dei luoghi, rispettando in particolare i segni della tessitura territoriale (allineamenti con muri a retta, balzi, filari, siepi, etc.) e gli assetti vegetazionali esistenti;**
- **I camminamenti laterali all'impianto dovranno essere in materiale lapideo (arenaria, ardesia o di tipo locale) o cotto. Le sistemazioni a corredo dovranno essere a prato naturale.**

e) Le piscine con sponde ripide devono prevedere la dotazione di idonee rampe di risalita per la piccola fauna che potesse cadervi dentro.
f) Le piscine dovranno esser dotate di impianto di depurazione con pompa di riciclo e dovranno limitare per quanto possibile l'uso di acqua proveniente dall'acquedotto; la loro alimentazione non potrà avvenire tramite acquedotto pubblico durante il periodo estivo, mentre potrà essere alimentata anche in tale periodo tramite altre fonti quali pozzi privati, cisterne di captazione di acqua piovana, prese da rii regolarmente autorizzate dagli enti preposti, ecc
g) Non si prevedano volumetrie che fuoriescano dal profilo originario del terreno mentre i locali dei macchinari tecnici debbono essere contenuti entro le dimensioni minime indispensabili e sistemati interamente in interrato entro la morfologia preesistente.
h) Non si prevedano spogliatoi e servizi igienici (che devono essere reperiti all'interno di locali esistenti);
i) Vengano realizzati nell'ambito del resede e comunque alla minor distanza possibile dagli edifici esistenti;
j) Prevedano sistemi di raccolta congiunta delle acque di scarico e delle acque meteoriche, con loro riutilizzo ai fini irrigui.

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

La disciplina degli impianti e dei locali tecnologici non si applica nell'ambito di riqualificazione 5_CE_TEO

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

Parcheggi privati pertinenziali per interventi sugli edifici esistenti (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: 1 posto auto per ogni 35 mq di incremento di SU e per ogni incremento del numero di unità immobiliari**
2) **Mutamento di destinazione d'uso degli immobili:**
   a. **per le destinazioni d'uso b) turistico ricettivo: 1 posto auto per ogni incremento di SU che comporti un incremento di 2 posti letto;**
   b. **per le destinazioni d'uso d) commerciale : 1 posto auto per ogni 100 mq di incremento di SU**
3) **Sostituzione edilizia dell'immobile originario: 1 posto auto per ogni 100 mq di SU**
4) **Caratteristiche costruttive: preferibilmente parcheggi a raso, con movimenti planoaltimetrici dei suoli che comportino variazioni altimetriche non superiori ad 1 metro, su suolo non impermeabilizzato, con schermature verdi (cespugli) a separare gli stalli, sistemi ombreggianti a pergolato con copertura non impermeabilizzata.**
   Le eventuali costruzioni dovranno prevalentemente discostarsi dall'edificio principale;
   a. nel caso la morfologia del suolo consenta di accostarsi ad un muro di fascia esistente, questo dovrà costituire elemento murario principale della costruzione:
   b. nel caso di costruzione isolata si dovranno privilegiare strutture lignee o in acciaio, pareti intonacate rivestite con vegetazione permanente, coperture piane sistemate a verde, ovvero con pannellatura fotovoltaica occultata con muretto d'attico di altezza adeguata, ovvero coperture mono falda in tegole e/o lastre in ardesia
   c. se il numero dei posti auto è superiore a due la costruzione dovrà presentare un unico ingresso evitando assolutamente le serie di serrande accostate linearmente, i portelloni saranno lignei ovvero metallici tinteggiati in verde scuro o grigio scuro opachi; aperture di ventilazione senza serramenti e con solo inferriate a disegno semplice

Parcheggi privati pertinenziali negli interventi di nuova costruzione residenziale, ovvero parcheggi pertinenziali per altre costruzioni esistenti nell'ambito che ne siano carenti:

1) **35 mq ogni 100 mq di SU (superficie utile)**
2) **Caratteristiche costruttive: preferibilmente parcheggi interrati, o seminterrati o a raso, senza movimenti planoaltimetrici dei suoli che comportino variazioni altimetriche non superiori ad 1 metro, su suolo non impermeabilizzato, con schermature verdi (cespugli) a separare gli stalli, sistemi ombreggianti a pergolato con copertura non impermeabilizzata.**
   Le eventuali costruzioni dovranno prevalentemente discostarsi dall'edificio principale;
   a. nel caso la morfologia del suolo consenta di accostarsi ad un muro di fascia esistente, questo dovrà costituire elemento murario principale della costruzione:
   b. nel caso di costruzione isolata si dovranno privilegiare pareti intonacate rivestite con vegetazione permanente, coperture piane sistemate a verde, ovvero con pannellatura fotovoltaica occultata con muretto d'attico di altezza adeguata, ovvero coperture mono falda in tegole e/o lastre in ardesia
   c. se il numero dei posti auto è superiore a due, le costruzioni dovranno raggruppare almeno 4 stalli presentando sul fronte di accesso un unico ingresso evitando assolutamente le serie di serrande accostate linearmente, i portelloni saranno lignei ovvero metallici tinteggiati in verde scuro o grigio scuro opachi; aperture di ventilazione senza serramenti e con solo inferriate a disegno semplice

Parcheggi privati non pertinenziali: non ammessi

13 Incrementi volumetrici 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 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 al 40%
2) Ristrutturazione edilizia integrale: percentuale da conseguire pari al 40%

14 Distanze tra gli edifici (art. 18 l.r. 16/2008 e s.m. e art. 11 R.R. 2/2017)

a. Per gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente ammessi nei presenti Ambito di Conservazione 5_CE_TEO
- comportanti incremento volumetrico e nuova costruzione, ma non sopraelevazioni o ampliamenti in senso orizzontale della volumetria dell'edificio preesistente,
- ovvero interventi di demolizione in cui sia prevista la ricostruzione senza modifica di volumetria e di sagoma nel sedime originario dell'edificio oggetto di demolizione,

la distanza non può essere inferiore a quella intercorrente tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale

b. Negli interventi di nuova costruzione, di sostituzione edilizia e di ristrutturazione edilizia non ricompresi nei casi di cui alla precedente lettera a) la distanza minima assoluta tra pareti finestrate e pareti di edifici frontistanti, misurata in senso ortogonale alle pareti che si fronteggiano, non può essere inferiore a metri 10. Tale disposizione si applica anche nel caso in cui vi sia una sola parete finestrata degli edifici che si fronteggiano

15 Distanze delle costruzioni dalle strade (art. 12 R.R. 2/2017)

strade (✱)

		tipo	tipo B	tipo C	tipo D	tipo E	tipo F	
		corrispondenti alla definizione di cui all'art. 2 del D.L.G.S. 285/1992						
	localizzazione	auto-strade	strada extraurbana principale	strada extraurbana secondaria	strada urbana di scorrimento	strada urbana di quartiere	locale	vicinale (◈)
DISTANZE MINIME [m]	fuori del centro abitato	60		30			10	5
	all'interno dei nuclei CE_TSI	30	20	10			10 (■)	5 (■)
	all'interno del centro abitato	30	20	10	20	10 (■)	10 (■)	5 (■)

NOTE
(✱) Nel caso in cui sopravvengano Atti di classificazione da parte delle competenti Autorità ai sensi del Codice della Strada e del relativo Regolamento, l'odierna disciplina verrà auto-maticamente integrata e/o sostituita dalle pertinenti previsioni regolamentari.

(◈)strada vicinale= strada di proprietà privata, gravata da uso pubblico, posta al di fuori del centro abitato.

(■)fatte salve eventuali diverse indicazioni e prescrizioni contenute nelle norme di conformità e di congruenza degli ambiti e dei distretti

Negli ambit 5_CE_TEO per gli edifici esistenti ad una distanza inferiore di 10 m dalle strade di tipo F (locale), nel caso siano sottoposti ad interventi di ristrutturazione ed ampliamento, posso essere mantenute le distanze esistenti purchè non inferiori a 5 m.

16 Asservimenti pregressi (art. 71 l.r. 16/2008 e s.m.)

Si applica l'opzione indicata nel comma 2 dell'art. 71 della l.r. 16/2008 e s.m. dato che non vengono attribuite alle aree dell'ambito possibilità di edificabilità maggiori, di quelle esistenti

17 REGOLE PER LA QUALITÀ PROGETTUALE DEGLI INTERVENTI

Con riferimento agli edifici **non classificati di pregio** (categorie indicate al **§6.1**) le seguenti disposizioni hanno valore di cogenza orientativo e non prescrittivo: gli scostamenti da tali disposizioni a carattere orientativo vanno comunque adeguatamente motivati e documentati in sede di relazione paesistica da sottoporre al conforme parere della Commissione locale al paesaggio.

17.1 disposizioni relative ad interventi edilizi di Mo-Ms-Re-Rc- [*se ed in quanto previsti nelle norme di conformità*]

Gli interventi devono comportare l'uso di materiali e di tecnologie appropriate rispetto alle caratteristiche delle preesistenze, assicurando la conservazione di eventuali elementi di decoro architettonico presenti nell'edificio e negli spazi di pertinenza, il cui rilevamento dello stato di fatto è indispensabile corredo della documentazione progettuale. *Qualora in precedenza siano state alterate le caratteristiche formali degli edifici già in caso di interventi di manutenzione straordinaria o di restauro, si dovranno ripristinare le condizioni preesistenti, con particolare riferimento all'eliminazione di corpi aggettanti o aggiunti di carattere precario e con caratteristiche dissimili da quelle dell'edificio originario.*

17.2 disposizioni relative ad interventi di RS e S.E con ampliamenti [*se ed in quanto previsti nelle norme di conformità*]

Gli interventi che prevedono la possibilità di ampliamento volumetrico attraverso gli interventi **RS** e/o **S.E.** [vedi precedente punto **7**] devono rispettare le seguenti condizioni:

1. ogni progetto di intervento deve prevedere l'eliminazione di superfetazioni, parti spurie anche dell'edificio originario o pregresse alterazioni dei caratteri formali originali (es.: manti di coperture con materiali incongrui);
2. Se la ristrutturazione e/o la sostituzione avviene non a livello dell'intero edificio ma di singola UMI si dovrà comunque ottenere complessivamente una semplificazione della morfologia dell'organismo edilizio complessivo con omogeneizzazione del linguaggio architettonico secondo un modello di riferimento, che prioritariamente dovrà tener conto:
   a) degli elementi più significativi dell'edificio esistente, nonché delle regole di impianto in rapporto alla viabilità, al lotto fondiario di pertinenza ed agli altri edifici;
   b) alla possibilità di liberare aree per il potenziamento della viabilità (ove ne sussista la necessità) e per costituire aree pertinenziali ordinate e sistemate con significative parti di suolo non impermeabile e presenza di piantumazioni e/o diaframmi vegetali,
3. gli interventi di ampliamento volumetrico siano conformi alle seguenti indicazioni:
   a) gli elaborati di progetto dovranno illustrare lo schema tipologico originario dell'edificio e la presenza di eventuali ampliamenti successivi, dimostrando la congruità del nuovo intervento rispetto a tale analisi, per dare un valore di compiutezza all'operazione di ricomposizione volumetrica;
   b) l'eventuale sopraelevazione dell'edifico e/o dell'UMI, dovrà proporre una configurazione ordinata e compiuta della copertura dell'intero edificio,
   c) sono sempre vietati i corpi appesi ed i volumi aggiunti sui terrazzi e sui balconi
   d) le componenti edilizie-materiche (gronde, materiali di copertura, rapporti pieni/bucature, finitura dei muri esterni, tipologia degli infissi ecc.) devono essere di caratteristiche architettoniche assimilabili a quelle preesistenti nell'edificio principale, cui l'intervento di ampliamento si aggrega;

17.3 disposizioni relative alla sistemazione dei suoli per interventi di demolizione senza ricostruzione *[vedi §7b 5.0]*

Nel caso di demolizione le aree che vengono liberate da edifici esistenti, qualora non siano utilizzate per la realizzazione di aree a parcheggio e/o di potenziamento delle infrastrutture viarie devono essere sistemate a verde con indice di permeabilità dei suoli non inferiore all'80%, applicando le disposizioni di cui al successivo **§17.4**.

17.4 disposizioni relative ad interventi sul suolo in aree libere da edifici

Gli interventi ammissibili presuppongono uno studio dettagliato delle caratteristiche preesistenti (vegetazionali e morfologiche) che costituiscono significativa identificazione dei luoghi, alle quali vanno conformati in una logica unitaria di riqualificazione.
In sub-ordine ove non sussistano criteri cui uniformarsi ai sensi del principio generale di cui al punto precedente sono ammessi:

1. sistemazioni del terreno asservito con conservazione delle essenze arboree di più rilevante valore ed impianto di essenze arboree locali mantenendo a superficie permeabile almeno il 50% del totale, mentre le parti pavimentate (vialetti e spiazzi) potranno essere realizzate in lastricato lapideo o acciottolato, comunque drenanti;
2. realizzazione di serbatoi e cisterne totalmente interrati;
3. introduzione di gazebi, pergolati ed altri elementi di arredo caratterizzati da disegno e tecniche della tradizione locale e materiali naturali quali ferro, legno, pietra, mattoni pieni.

SPAZI DI CONNETTIVO PUBBLICO

Per i percorsi veicolari e pedonali esistenti oltre alle norme di cui alla SCHEDA NORMATIVA DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE, valgono criteri generali di intervento atti a favorire l'integrazione nel paesaggio, privilegiando il recupero delle soluzioni architettoniche originarie (in specie per le pavimentazioni e per muri di crosa, muri a secco, alberature di pregio).
Laddove possibile le reti elettriche e telefoniche dovranno essere poste in opera completamente interrate; armadi, centraline ed apparecchiature similari dovranno essere localizzate con riguardo all'ambiente circostante, collocate in incasso entro muri preesistenti o in volumi in muratura intonacati, tinteggiati e coperti in ardesia, congrui con l'intorno; le ante degli sportelli dovranno essere realizzati in metallo verniciato.
L'illuminazione degli spazi esterni dovrà essere prevista con l'utilizzo integrato di illuminazione diffusa e di illuminazione puntuale diretta, con attenzione alla fruizione pedonale degli spazi. In generale i punti luce dovranno essere localizzati in modo da non interferire con la percezione delle vedute panoramiche verso il golfo, né generare inquinamento luminoso, con criteri di massimo risparmio energetico, utilizzando lampade a ***led.***
Lungo i tratti delle percorrenze in cui è possibile, i punti luce dovranno essere a braccio, ancorati agli edifici.

17.5 disposizioni relative ad interventi sul suolo: OPERE DI SISTEMAZIONE e SOSTEGNO DEI TERRENI

Sono ammesse opere di sistemazione superficiale delle aree, consentite per il riassetto delle aree verdi (giardini ed orti) e nei pochi casi di predisposizione del sedime d'area per i nuovi insediamenti per gli interventi di cui ai punti §7.

1. Scavi e reinterri senza manufatti e/o con muri di sostegno di altezza massima di m. 2,50 in variazione rispetto alla situazione esistente evitando la sistemazione a scarpata per altezza superiore a 3 m
2. Le opere di sostegno dovranno di norma essere realizzate con paramento in pietra a vista e stilature profonde dei giunti, ovvero con intonacatura grezza;
3. Gli interventi di consolidamento puntuale, o nella integrazione o nel parziale rifacimento dei muri, generalmente a secco, dovranno essere eseguiti con una tecnica muraria simile a quella denominata "cuci e scuci".
4. Nuove opere murarie di sostegno: è necessario utilizzare materiali lapidei locali posti in opera con tecniche tradizionali. È' da evitare l'impiego del calcestruzzo di cemento armato a vista, neppure per la realizzazione dei soli cordoli di finitura all'apice dei muri in pietra. Il calcestruzzo di cemento armato può essere impiegato solo come nucleo strutturale di un muro in pietra a vista, debitamente dotato di dreni e di blocchi di protezione sommitali estesi a tutto lo spessore dell'opera.

17.6 disposizioni relative ad interventi sul suolo: VIABILITÀ' MINORE

1. Negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, riqualificazione ed integrazione della rete stradale comunale e vicinale o privata ed in particolare per i percorsi pedonali, che storicamente ha costituito l'impianto dell'accessibilità al territorio collinare, vanno mantenute le caratteristiche peculiari, che vanno ripristinate evitando il più possibile asfalto, cemento, autobloccanti. Si rinvia in proposito alla ***SCHEDA NORMATIVA DEL SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE.***
2. Si potranno realizzare nuovi tratti di vialetti di collegamento e di accesso (L max= 2,5 m), seguendo l'andamento naturale del terreno, con muri di contenimento in pietra faccia vista (H max=1,5 m), secondo le indicazioni del § 17.3 con pavimentazioni tradizionali (vedi precedente punto 1)

17.7	disposizioni relative ad interventi sul suolo: RECINZIONI

Per l'AMBITO sono ammesse recinzioni dei seguenti tipi: siepi, muri di recinzione in pietra vista, ringhiere di sobria fattura. Valgono le seguenti prescrizioni:

1) siepi in essenze autoctone; rete metallica o similare inserita nella siepe di altezza massima di cm 180;
2) in caso di intervento di completamento di recinzione già esistente: muri dell'altezza massima pari all'esistente con paramento in pietra a vista con stilatura profonda dei giunti, senza copertina superiore in cemento, ovvero intonacati grezzi solo in caso di intervento di completamento di recinzione già esistente;
3) ringhiere tipo "*portofino*" formate da bacchette in ferro verticale ovvero da montanti verticali in barre di ferro a sezione quadrata sormontate da un corrimano a sezione a semi-circolare ed una traversa intermedia costituita da un ferro piatto, ovvero ancora da campiture in barre di ferro con diagonali, verniciate in colore verdone o in grigio micalizzato;
4) sono vietate le recinzioni in elementi prefabbricati di cemento a vista ed i muri di cemento se non rivestiti in pietra secondo le modalità sovra-indicate.

17.8	disposizioni relative al verde come elemento strutturante il paesaggio

Ogni progetto di intervento edilizio riguardante almeno una U.M.I. dotata di un'area pertinenziale con presenza di alberature di alto fusto e/odi essenze pregiate, queste dovranno essere mantenute. Il progetto relativo all'intervento edilizio, corredato di una relazione sull'assetto vegetazionale specie sulle essenze tipiche della zona, redatta da esperto agrono-mo-naturalista, dovrà prevederne il mantenimento ed un consistente miglioramento quantitativo e qualitativo.
Salvo i casi di irrecuperabili di fitopatie e/o condizioni di instabilità con conseguente problemi di pubblica incolumità è fatto divieto dell'abbattimento delle specie arboree non infe-stanti presenti: il progetto del VERDE dovrà comunque giustificare l'equilibrio della vegetazione e delle sue componenti strutturanti, ricorrendo alla sostituzione e/o integrazione delle alberature abbattute.
I Parchi, i Giardini configurati o le aree di verde privato di pregio storico-morfologico-paesistico possono essere fatti oggetto di interventi di ripristino a condizione che il progetto sia corredato da specifica consulenza agronomica o naturalistico-paesaggistica.

18 DISCIPLINA GEOLOGICA E MICROZONAZIONE SISMICA

Ambito 5.CEO_TEO.1	Ambito 5.CEO_TEO.2	Ambito 5.CEO_TEO.3
• Pg0 1% • Pg1 99%	• Pg0 12% • Pg1 11% • Pg2 77% • **Fascia A di inondabilità si applica l'art. 15 del Piano di Bacino stralcio AMBITO 18 (Ghiararo) Decreto CP La Spezia n. 4387/2020** • **Fascia B di inondabilità si applica l'art. 15 del Piano di Bacino stralcio AMBITO 18 (Ghiararo) Decreto CP La Spezia n. 4387/2020**	• Pg2 100%
Microzone sismiche: **A1 con 13% di zone B1**	**Microzone sismiche:** **A1 con 88% di zone B1 e 1% di zone C3**	**Microzone sismiche:** **A1 con 56% di zone B1**
Si rinvia alle Norme geologico-tecniche di attuazione del PUC – artt. 19 e 20		

18.1	**Non sono presenti edifici esposti a rischio di tipo idrologico o geologico tali da dover essere demoliti e trasferiti**

19 Misure di mitigazione ambientale indicate nel Rapporto ambientale, nell'eventuale Rapporto di Incidenza e derivanti dagli esiti delle pronunce ambientali.

Ambito 5.CEO_TEO.1	Ambito 5.CEO_TEO.2	Ambito 5.CEO_TEO.3
non è interessato da Rete Natura	non è interessato da Rete Natura	non è interessato da Rete Natura
Si fa rinvio ad eventuali prescrizioni/disposizioni derivanti dall'esito del Rapporto ambientale della VAS		

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 per tutti gli interventi edilizi previsti ai campi §7a, §6.6 e §6.7, che non comportano incrementi di SU corrispondenti ad un aumento di volume >20%
2) Permesso di costruire convenzionato: SI nei casi che superano la soglia di cui al punto 1 e nei casi di cui al successivo § 22

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)

CASI NON PREVISTI

23 Interventi infrastrutturali e per dotazioni territoriali obbligatorie od aggiuntive in corso di realizzazione che interessano l'Ambito che il PUC conferma (numerazione ed identificazione dei tracciati/perimetri di intervento)

NO

24 Quota di fabbisogno abitativo di residenza primaria da soddisfare nell'Ambito e la quota di superficie eventualmente da riservare alla realizzazione di ERS

NO

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: ***le rettifiche del perimetro dell'ambito che derivino dalla trasposizione cartografica delle previsioni del PUC alla scala di progetto urbanistico od edilizio.***
2) disciplina urbanistico-edilizia degli interventi ammessi: gli interventi di ricostruzione di cui al §7b.punti 5 e 6 potranno essere traslati ad una distanza maggiore dei 10m previsti per motivi legati alla morfologia del lotto ed all'accessibilità
3) caratteristiche tipologico, formali e costruttive: ***L'attribuzione delle categorie degli edifici di pregio è indicata nelle tavole di struttura del PUC con grafia particolare. In sede progettuale degli interventi ammissibili sulla base delle indagini svolte e di ulteriori conoscenze storico-documentali e diagnostiche che devono costituire documentazione tecnica prescrittiva della Relazione paesaggistica è possibile cambiare la categoria di appartenenza e la commissione locale per il paesaggio deve validare l'eventuale variazione della classificazione operata sull'edificio*** (vedi nota al primo capoverso del §6).
4) disciplina geologica (vedi 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: NO
6) localizzazione e tipologia di servizi e infrastrutture: la localizzazione di nuovi servizi potrà mutare in ragione di difficoltà esecutive e per migliorarne l'accessibilità purché se ne mantengano inalterati i dati quantitativi specie in rapporto all'estensione areale; mentre per la tipologia si potranno avere dei mix funzionali tra aree e servizi per *l'istruzione* ed aree ed edifici di *interesse comune* o aree per *la fruizione ludica ricreativa e sportiva* a condizione che non si alteri il rapporto tra il fabbisogno complessivo e lo standard realizzato.
7) aree e casi soggetti a titolo edilizio convenzionato: NO

26 Assorbimento di SUA/PUO vigenti ed in corso di attuazione ricadenti nell'Ambito (numerazione ed identificazione del relativo perimetro

NO