PROCESSO INTEGRATO PUC - AGENDA 21 LOCALE

Comune di Bolano

Provincia della Spezia



Coordinatore Ufficio Speciale di P.U.C.
PROGETTO DEFINITIVO

Arch. Claudia DONATI

Consulenza tecnico scientifico metodologia integrata PUC A 21 L
(progetto preliminare di PUC)

Arch. Paola Milani

REDAZIONE PROGETTO DEFINITIVO DI PUC
Ufficio Speciale di P.U.C.

Arch. Simona BASSI

Arch. Claudia DONATI

Arch. Roberto PALOMBA

Consulenze di settore

Geologia ed idrogeologia

Geol. Gabriele PALUMMO

risorse boschive ed agricole

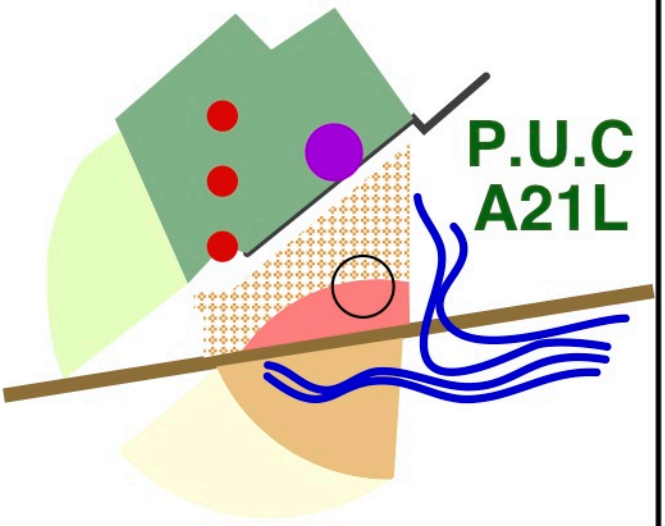
Dott. Agr. Francesco MARIOTTI

Il Sindaco

Franco RICCIARDI GIANNONI

Il Segretario Comunale

Dott. sa Marilena SANI



P.U.C
piano urbanistico comunale

Progetto Definitivo

Norme di conformità e congruenza

2013

NCC

COMUNE DI BOLANO
Provincia della Spezia

AREA QUALITA' E SVILUPPO DEL TERRITORIO
Responsabile: arch. Claudia Donati

PIANO URBANISTICO COMUNALE

Schema delle norme di conformità e di congruenza

Ai sensi degli artt. 30 e 31 della L.R. del 04/09/97 n.36

2013

TITOLO I - PRINCIPI, DEFINIZIONI E GENERALITA'

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Finalità del Piano

1. Il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) definisce le indicazioni per il governo del territorio in collegamento e in coerenza con le politiche territoriali e di settore Regionali e Provinciali. Esso è elaborato nel rispetto dei principi generali sanciti dagli articoli 2 e 5 della Legge Urbanistica Regionale del 4/9/97 n. 36 e ss. mm. e ii..
2. Il P.U.C. persegue i seguenti scopi principali:
    a. la disciplina delle trasformazioni territoriali ed urbanistiche conseguenti ad interventi di tipo edilizio, infrastrutturale, vegetazionale e geomorfologico e, comunque, di tutte le azioni che comportano una incidenza territoriale;
    b. la tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio;
    c. la valorizzazione delle risorse ambientali e paesaggistiche e dell'economia locale;
    d. lo sviluppo sostenibile sotto il profilo ambientale, sociale ed economico, garantendo la trasparenza dei processi decisionali e la partecipazione dei cittadini alla manifestazione delle prioritarie problematiche ed esigenze locali ed alle relative scelte di governo del territorio, anche attraverso l'attivazione ed il mantenimento di un apposito percorso partecipato integrato relativo a P.U.C. e Agenda 21 Locale, denominato processo "P.U.C.&A21L".
3. Costituiscono obiettivi specifici del P.U.C. la riqualificazione architettonica, paesaggistica ed ambientale del territorio comunale e la tutela attiva delle sue risorse naturali e storico testimoniali perseguite anche attraverso il recupero e riuso di zone già urbanizzate al fine di contenere il consumo di territorio ed attraverso il potenziamento delle aree a verde e della loro continuità a fini ecologici.
4. Costituiscono altresì obiettivi specifici del P.U.C. il rafforzamento dell'identità dei nuclei insediati della piana (Ceparana, S.Bartolomeo, Canevella-Ospedaletto) attraverso l'articolazione territoriale per poli ed il correlato adeguamento delle infrastrutture per la mobilità; il contenimento dello sviluppo residenziale attraverso il prioritario recupero delle aree dismesse e la saturazione strutturata dei vuoti urbani; lo sviluppo, l'organizzazione e la qualificazione dei servizi pubblici e privati, delle attività commerciali e di quelle direzionali.
5. Per le finalità perseguite, il P.U.C. si avvale del quadro delle conoscenze del territorio comunale conseguito attraverso il completo accertamento dell'evoluzione e dello stato di fatto delle forme di insediamento urbano ed extraurbano e del patrimonio architettonico storico, dello stato qualitativo delle componenti ambientali e paesaggistiche, nonché delle condizioni sociali ed economiche della popolazione. Tale quadro di conoscenza, di cui alla Descrizione Fondativa, compiutamente interpretato, ha costituito la base per la focalizzazione del Documento degli Obiettivi e il fondamentale sostegno all'elaborazione delle scelte progettuali e per le azioni di governo del territorio.

Art. 2 - Validità ed efficacia del Piano

1. La presente disciplina del P.U.C. detta disposizioni generali e specifiche per gli interventi di trasformazione fisica e per i modi d'uso del territorio e degli immobili ricadenti entro il territorio comunale, in applicazione delle vigenti disposizioni di legge.

2. Le presenti norme si intendono integrate dal Regolamento edilizio comunale e dagli altri regolamenti edilizi comunali vigenti, per quanto riguarda le normative attinenti le attività di costruzione e di trasformazione fisica e funzionale delle opere edilizie, ivi comprese le norme igieniche di interesse edilizio. In caso di contrasto, o anche di semplice difformità definitoria, prevalgono comunque le norme del PUC.

2bis.Le presenti norme si intendono integrate dall'elaborato "DP - DISCIPLINA PAESISTICA", norme paesistiche aventi valore generale per tutto il territorio comunale, e da applicarsi quindi contestualmente alle norme di attuazione del PUC, ove essa è prescrittiva; **in caso di contrasto** le NCC **prevalgono sulla D.P.**.

3.Il P.U.C. è elaborato ai sensi della Legge Urbanistica Regionale n. 36/97 e ss.mm. ed ii., e nel rispetto delle altre norme legislative in materia di pianificazione urbanistica, di tutela e uso del territorio per quanto sovraordinate. Le previsioni del P.U.C. si conformano, inoltre, per quanto indicato dalle sopracitate disposizioni legislative, alla pianificazione vigente di livello regionale e provinciale. Inoltre, per quanto riguarda definizione degli interventi edilizi e dei parametri urbanistico-edilizi, il PUC fa riferimento alla L.R. 16/2008 "Disciplina dell'attività edilizia" e ss.mm. e ii.

4. In conseguenza dell'adozione ed approvazione del presente P.U.C., la disciplina urbanistica del territorio comunale sarà regolata in base alle presenti Norme di Conformità e di Congruenza, unitamente agli altri elementi costitutivi del Piano, di cui all'art.3.

5. Il P.U.C. ha validità giuridica a tempo indeterminato ed è sottoposto a verifica di adeguatezza a norma dell'art. 45 della L.U.R. ogni dieci anni, ed ai conseguenti atti come disposto in base alla citata legge regionale.

6. Le prescrizioni ed i vincoli contenuti nel P.U.C. hanno efficacia nei confronti sia dei soggetti privati (enti e/o singoli cittadini) sia delle amministrazioni pubbliche, con le esclusioni previste dalla legislazione vigente.

7. La base cartografica del P.U.C. non costituisce in nessun caso certificazione probante relativamente alla forma e alla localizzazione degli edifici e degli altri elementi rappresentati.

8. Nelle tavole di Piano sono indicate le sagome di nuovi manufatti edilizi non esistenti al momento della redazione della Carta Tecnica Regionale. Le suddette sagome, definite di aggiornamento cartografico relativo ai titoli edilizi rilasciati dal 1997 al 2009, hanno puro

valore indicativo sia nelle dimensioni che nelle distanze da altri manufatti; essi pertanto non costituiscono oggetto di alcuna certificazione.

9. I contenuti degli elaborati cartografici relativi ai "vincoli" ed alla pericolosità geomorfologica e idraulica hanno valore informativo; il riferimento normativo per tali vincoli è costituito dalle norme e dalle cartografie approvate dagli Enti preposti alla tutela degli stessi.

10. Per quanto non espressamente previsto dalle presenti Norme e per quanto sovraordinate, valgono le disposizioni di legge e di regolamento vigenti in materia urbanistica, edilizia, ambientale, paesistica e di igiene ambientale. Nel caso di modifica delle predette disposizioni, il rinvio si intenderà riferito alle disposizioni citate nel testo normativo del PUC sostitutive; il rinvio si intenderà riferito alle disposizioni sostitutive.

Art. 3 - Elaborati del Piano

Il P.U.C. è costituito dai seguenti elaborati:

DESCRIZIONE FONDATIVA

✓	DF_Rel	Relazione generale	
✓	DF_OTE	Tabella descrittiva degli organismi territoriali elementari (N°16)	
✓	DF_UdP	Tabella descrittiva per unità di paesaggio (N°190)	
✓	DF_Umi	Individuazione unità minime insediative (N° 76)	
✓	Tav. DF_A.1.1	Sistema pianificatorio - P.T.C.P. Regione Liguria	1: 5.000
✓	Tav. DF_A.1.2	Vincoli territoriali	1: 5.000
✓	Tav. DF_A2	Sistema idrogeomorfologico	1: 5.000
✓	Tav. DF_A.3	Sistema agricolo e vegetazionale	1: 5.000
✓	Tav. DF_A.4	Sistema storico-antropico e insediativo	1: 5.000
✓	Tav. DF_A.5	Sistema paesaggistico-ambientale	1: 5.000
✓	Tav. DF_A.6	Sistema socio-economico	1: 5.000
✓	Tav. DF_A.7.1	Sistema dei servizi comunali	1: 5.000
✓	Tav.DF_A.7.2	Reti tecnologiche e infrastrutture viarie	1: 5.000
✓	Tav.DF_A.8	Bilancio stato attuazione P.R.G. vigente	1: 5.000
✓	Tav.DF_A.9	Unità di paesaggio	1: 5.000
✓	Tav.DF_A.10	Mappa della qualità della vita	1: 5.000
✓	Tav.DF_V.1	Risorse storico-antropiche e paesaggistiche	1: 5.000
✓	Tav.DF_V.2	Criticità ecologico-ambientale e fonti di impatto di origine antropica	1: 5.000
✓	Tav.DF_V.3	Vulnerabilità e idoneità alla trasformazione urbanistica	1: 5.000

Analisi conoscitive e studi di approfondimento specialistici di base per la D.F:

✓ (*) elaborati allegati al PUC
✓ (**) elaborati non allegati al PUC

Studio di settore idrogeomorfologico (*)

✓	Relazione		
✓	Tav GEO 1	Carta Geologica	1:5000
✓	Tav GEO 2	Carta Geomorfologica	1:5000
✓	Tav GEO 3	Carta Idrogeologica	1:10.000
✓	Tav GEO 4	Carta dell'Acclività dei versanti	1:10.000
✓	Tav GEO 5	Carta dei vincoli geomorfologici ed idraulici	1:10.000
✓	Tav GEO 6	Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica	1:10.000
✓	Tav GEO 7	Zonizzazione geologica del territorio	1:5.000

Studio di settore assetto agro-forestale (**)

✓	Relazione		
✓	Tav.A.1	Uso del territorio agro-forestale	1:10.000
✓	Tav.A.2	Distribuzione aree agricole e forestali	1:10.000
✓	Tav.A.3	Agricoltura di qualità	1:10.000
✓	Tav.A.4	Ambiti di valorizzazione ecologica	1:10.000

Studio di settore socio-economico (**)

✓ Relazione

Studio di settore storico-architettonico (**)

✓	Relazione		
✓	S_C-Nr	Censimento dei nuclei rurali	(n°7)
✓	S_C-Es	Censimento delle emergenze storico-architettoniche	(n°10 schede)
✓	S_C-Rs	Censimento della rete sentieristica	(n°17 schede)

✓	S_C-Pe	Catalogazione e classificazione patrimonio edilizio rurale sparso	(n°459 schede)
✓	Tav.S.1	Evoluzione dell'organismo territoriale di Bolano -1877-Sistema Crinale-Colle-Piano	1:25.000
✓	Tav.S.2	Evoluzione dell'organismo territoriale di Bolano-1877-Sistema Piano-Pedecollina-Mezzacosta	1:25.000
✓	Tav.S.3	Evoluzione dell'organismo territoriale di Bolano -1877	1:10.000
✓	Tav.S.4	Evoluzione dell'organismo territoriale di Bolano -1904	1:10.000
✓	Tav.S.5	Evoluzione dell'organismo territoriale di Bolano -1933	1:10.000
✓	Tav.S.6	Strutturazione delle percorrenze, gerarchie e polarità	1:10.000
✓	Tav.S.7	Inserimento delle percorrenze storiche	1:10.000
✓	Tav.S.8	Inserimento delle aree insediate	1:10.000
✓	Tav.S.9	Catalogazione e classificazione del patrimonio rurale sparso	1: 5.000
✓	Tav.S.10	Censimento dei beni storico-testimoniali, nuclei rurali e rete sentieristica	1:10.000
✓	Tav.S.11	Individuazione dell'abbandono delle percorrenze storiche	1:10.000
✓	Tav.S.12	Struttura dei lotti	1:10.000
✓	Tav.S.13	Assi viari con sezioni trasversali disomogenee	1:10.000
✓	Tav.S.14	Mancanza di corrispondenza fra lotto e destinazione edificio	1:10.000
✓	Tav.S.15	Elementi di degrado nella percezione del paesaggio	1:10.000
✓	Tav.S.16	Edifici con tipologie non consone alle tipologie consolidate	1:10.000

Studio di settore paesaggistico (*)

✓	Relazione		
✓	Tav.P.1	Inquadramento pianificatorio	1: 5.000
✓	Tav.P.2	Assetto idro-geo-morfologico	1: 5.000
✓	Tav.P.3	Assetto vegetazionale	1: 5.000
✓	Tav.P.4	Assetto antropico insediativo	1: 5.000
✓	Tav.P.5	Caratteri semiologici e percettivi	1: 5.000
✓	Tav.P.6	Organismi territoriali e O.T.E.	1: 5.000

Studio di settore infrastrutture e mobilità (**)

✓	"Quaderno della mobilità sostenibile" – Fase di indagine e fase di analisi		
✓	"Quaderno della mobilità sostenibile" – Fase propositiva		
✓	Tav.M.1	Classificazione delle strade	1: 5.000
✓	Tav.M.2	Classificazione delle strade esistenti e di progetto – Sensi di marcia	1: 5.000

DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI

✓	Relazione (con schizzi descrittivi e propositivi)		
✓	Tav.DO_1	Struttura dell'identità territoriale	1: 5.000
✓	Tav.DO_2	Sostenibilità dello sviluppo urbanistico	1: 5.000
✓	Tav.DO_3	Accessibilità e mobilità, qualità della rete infrastrutturale	1: 5.000
✓	Tav.DO_4	Sviluppo socio-economico sostenibile	1: 5.000

Elaborati preliminari al D.O. con valore di supporto analitico-programmatico (**):

- ✓ Rapporto sullo stato dell'ambiente 2003 di Agenda 21 Locale
- ✓ Schede degli indicatori
- ✓ Piano di Azione Ambientale 2005-2010
- ✓ Piano degli obiettivi e traguardi ambientali di SGA ISO 14001 PGA O4 – MOD. ½.

STRUTTURA DEL PIANO

Elaborati di variante al PTCP

a) Relazione
b) Tav. VAR Ptcp 01- varianti di tipo A
c) Tav. VAR Ptcp 02a- varianti di tipo B sovrapposte alla struttura di PUC
d) Tav. VAR Ptcp 02b- varianti di tipo B sovrapposte agli SOU di Ambiti e Distretti

Elaborati programmatico - gestionali

✓	PUC-Rel	Relazione generale	
✓	VAS -	Rapporto ambientale preliminare-Studio di sostenibilità ambientale aggiornato al 2013	
✓	Tav. VAS	Valutazione Ambientale Strategica	1: 5.000
✓	Tav.SP 1a	Ambiti e distretti di PUC in relazione a OTE e PTCP	1: 5.000
✓	Tav.SP 1b	La nuova previsione edificatoria relazionata ai vincoli legislativi di salvaguardia ed ambientali	1: 5.000

Elaborati prescrittivi

✓	NCC-	Schema delle Norme di conformità e di congruenza	
✓	Tav.SP 2	Struttura del P.U.C. -	1: 5.000
✓	Tav.SP 3	Sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici e di uso pubblico	1: 5.000
✓	Album Schede-norma		1: 2.000
✓	DP-	Disciplina paesistica	

Art. 4 - Modalità applicative e contenuti del Piano

4.1 Modalità applicative del Piano

1. Le presenti norme definiscono le modalità applicative della Struttura di piano, conformemente al quadro legislativo vigente in materia.
2. La Struttura di Piano definisce:
   a) l'impianto ed il funzionamento del sistema territoriale;
   b) l'impianto ed il funzionamento della disciplina paesistica.
3. La Struttura di Piano individua:
   a) gli ambiti non insediabili (TNI), per i quali si perseguono sostanziali finalità di tutela e integrale conservazione dell'assetto territoriale ;
   b) gli ambiti di presidio ambientale (TPA), per i quali si perseguono sostanziali finalità di mantenimento attivo del territorio;
   c) gli ambiti di produzione agricola (APA), per i quali si perseguono sostanziali finalità di mantenimento dinamico del territorio legato all'attività agricola;
   d) gli ambiti di conservazione (ACE), per i quali si perseguono sostanziali finalità di conservazione del tessuto insediativo;
   e) gli ambiti di riqualificazione (ARI) per i quali si perseguono sostanziali finalità di riqualificazione, integrazione e completamento del tessuto insediativo; all'interno degli ambiti di riqualificazione il PUC individua quegli ambiti destinati alla nuova edificazione identificati come ARI-ambiti di riqualificazione con intervento diretto con/senza convenzione e come ARC-ambiti di riqualificazione complessi con intervento convenzionato assoggettabili a PUO su iniziativa privata e/o pubblica;
   f) i distretti di trasformazione (DTR), per i quali si perseguono sostanziali finalità di rilevante cambiamento e/o rinnovamento dell'assetto territoriale sia a livello urbanistico che edilizio, assoggettabili a PUO di iniziativa privata e/o pubblica;
   g) il sistema complessivo delle infrastrutture e dei servizi pubblici esistenti ed in progetto;
   h) la disciplina del commercio;
   i) la disciplina delle attività turistico-ricettive con definizione della relativa capacità, secondo quanto disposto dalla vigente legislazione regionale e nazionale in materia;
   j) il peso insediativo dell'assetto territoriale previsto;
   k) lo studio di sostenibilità ambientale del complesso delle previsioni;
   l) i margini di flessibilità dei contenuti normativi e cartografici.
4. La Struttura del piano è dotata di un apparato normativo comprendente:
   a) norme di carattere generale;
   b) norme di conformità per gli ambiti di conservazione e di riqualificazione (art. 30 della L.U.R.);
   c) norme di congruenza per i distretti di trasformazione (art. 31 della L.U.R.);
   d) norme specialistiche relative all'assetto ecologico-ambientale, geologico, vegetazionale;
   e) norme di settore relative ai settori commerciale e turistico-ricettivo;
   f) disciplina paesistica.

4.2 Margini di flessibilità del Piano

1. Le norme degli Ambiti di Conservazione, degli Ambiti di Riqualificazione e dei Distretti di Trasformazione sono dotate di margini di flessibilità nell'attuazione del Piano specificati nei punti che seguono.

2. L'applicazione dei margini di flessibilità non costituisce né aggiornamento periodico del PUC ai sensi dell'art.43 della L.U.R., né variante ai sensi dell'art.44 della L.U.R..

3. Il ricorso alla flessibilità interna del piano può avvenire a seguito di documentato approfondimento progettuale, su proposta motivata degli interessati, a fronte di accertate situazioni di inattuabilità delle previsioni indicate dal P.U.C. o qualora il discostarsi dalla norma produca un motivato e dimostrato valore aggiunto sotto il profilo urbanistico, ecologico-ambientale e paesaggistico.

4. I margini di flessibilità riguardano i seguenti aspetti:
   a) i tracciati dei percorsi pedonali, ciclabili e ciclopedonali non sono vincolanti mentre rimangono vincolanti i luoghi di inizio e fine; i percorsi comunque non possono interferire su aree di stretta pertinenza dei lotti edificati, salvo accordi con i soggetti privati;
   b) i nuovi tracciati stradali nonché le sistemazioni delle strade esistenti ammettono aggiustamenti planoaltimetrici di sezione e tracciato in relazione a specifici rilievi degli assetti locali o a esigenze emergenti nella redazione dei progetti esecutivi;
   c) le dimensioni delle aree destinate a servizi e attrezzature di interesse collettivo sono dei minimi da garantire; quelle delle superfici utili destinate all'edificazione sono dei massimi;
   d) all'interno degli Ambiti di Riqualificazione (ARI e ARC) e dei Distretti di Trasformazione (DTR) fra una destinazione e l'altra, le **percentuali delle destinazioni d'uso** private possono subire variazioni massime del 10% della SA in più o in meno, fatta salva la massima quantità totale ammessa e il rispetto degli standard urbanistici;

5. Ai sensi dell'art. 53 dela l.r. 36/97, I PUO sono considerati conformi al PUC qualora prevedano, oltre ai margini di flessibilità di cui ai commi precedenti, una o più delle seguenti modifiche purchè motivate con la dimostrazione del miglioramento conseguibile sia sotto il profilo urbanistico che ambientale e paesaggistico:
   a) limitate rettifiche alle perimetrazioni dovute alla definizione esatta dei limiti del DTR o dell'ARC nella planimetria catastale;
   b) variazioni non superiori al 5% in aumento delle quantità di SA complessive previste, di cui alle schede progetto per DTR e ARC;
   c) modifiche non superiori al 10%, (in aumento o diminuzione) delle quantità di SA attribuite alle singole destinazioni d'uso, nel rispetto del limite di cui alla lettera b);
   d) incremento delle dotazioni di spazi pubblici e di uso pubblico.

6. In caso di proposta progettuale contenenti tali modifiche, è richiesta la presentazione di una documentazione grafico descrittiva che deve dimostrare la compatibilità delle modifiche stesse rispetto al PUC ed i miglioramenti conseguiti e che dovrà essere approvata preventivamente dal Comune previa deliberazione di approvazione della Giunta Comunale.

4.3 Aggiornamento del Piano

1. Il PUC ammette il ricorso ad aggiornamenti periodici, previsti dall'art.43 della L.R. 36/1997 e ss.mm. e ii, in presenza dei seguenti casi:

a) aggiornamenti atti ad apportare al PUC le modificazioni necessarie a conseguire la realizzabilità delle previsioni urbanistiche, anche mediante rettifiche delle delimitazioni tra ambiti differenti sulla scorta di rilevazioni cartografiche aggiornate relative all'effettiva situazione fisica e morfologica dei luoghi o delle risultanze catastali e delle confinanze;

b) attuazione delle infrastrutture e dei servizi pubblici nei modi indicati all'art. 32, commi 6, 7, 8 della L.R. 36/1997 e ss.mm. e ii,;

c) contenute modificazioni dei perimetri degli Ambiti di Riqualificazione (ARI e ARC) e dei Distretti di trasformazione (DTR), finalizzate ad assicurare un migliore assetto urbanistico dell'ambito o del distretto oggetto di variante, opportunamente motivato e tecnicamente documentato.

2. Non sono considerate, altresì, varianti e possono essere approvate con Deliberazione di Consiglio Comunale, le seguenti modifiche di aggiornamento:

a) aggiornamento ai piani di settore;

b) individuazione di nuovi interventi di viabilità minore, purchè non negli ambiti dove risulta espressamente vietata dalla norma l'apertura di nuove strade;

c) eventuali adeguamenti cartografici minimi dovuti alla trasposizione dei perimetri delle aree di previsione di PUC dagli elaborati su carta tecnica regionale in scala 1:5.000 ad altri elaborati su carta catastale per adeguarli a limiti reali di suddivisione del territorio rilevabili sul posto (quali, ad esempio, limiti di proprietà, recinzioni, fossati, manufatti esistenti, etc.).

3. La Deliberazione consigliare con la quale viene apportato un aggiornamento al Piano deve fondarsi su un'apposita relazione che dimostri il raggiungimento di specifici obiettivi e caratteri qualitativi del contesto, nonché illustri i caratteri di compatibilità della variante con la Descrizione Fondativa e con le indicazioni di sostenibilità ambientale in essa definite.

4.4 Varianti del Piano

1. Oltre ai casi espressamente previsti dalla legge, l'effettuazione anche di una sola azione di quelle sottoelencate costituisce variante al P.U.C. ai sensi dell'art. 44 della L.U.R. 36/97:

a) le modificazioni quantitative e localizzative relative al sistema delle infrastrutture e ai servizi pubblici e di uso pubblico di cui all'articolo 32 della LR. 36/97, con esclusione delle modificazioni relative a quanto previsto al riguardo dall'articolo 43, comma 1 della LR. 36/97;

b) le modificazioni dei contenuti degli ambiti di conservazione e di riqualificazione aventi incidenza sulle indicazioni della disciplina paesistica di livello puntuale del PUC;

c) la previsione di nuovi distretti di trasformazione o la modificazione della disciplina di quelli già individuati dal PUC come definita a norma dell'articolo 29 della LR. 36/97.

Art. 5 - Gestione della cartografia digitale del PUC

1. Il nuovo Piano Urbanistico Comunale è stato realizzato in forma digitale su base C.T.R. regionale (Tav. SP1, SP2, SP3, schede norma) avvalendosi di strumenti informatici che hanno permesso la divisione del territorio in aree poligonali, rappresentanti le zonizzazioni del PUC, ad una scala di pubblicazione 1:5.000.
2. La base cartografica utilizzata è la Carta Tecnica Regionale in coordinate Gauss-Boaga con precisione 1:5.000.
3. La Carta Tecnica Regionale digitale viene aggiornata periodicamente con l'inserimento in forma digitale di tutte le opere realizzate, sia pubbliche che private.
4. Con l'aggiornamento delle basi cartografiche e grazie alle funzioni proprie del Sistema informativo Territoriale viene mantenuta aggiornata la cartografia digitale del Piano Urbanistico Comunale, per permettere l'identificazione dei nuovi frazionamenti, delle nuove particelle, dei nuovi proprietari e delle destinazioni di zona delle nuove proprietà.
5. La nuova Cartografia digitale del Piano Urbanistico Comunale fornisce lo strumento per poter determinare la destinazione di zona impressa dal PUC ad ogni proprietà, calcolata in forma percentuale rapportando la superficie cartografica con quella catastale. I dati quantitativi forniti dal SIT dovranno essere oggetto di verifica tecnica prima dell'effettivo utilizzo.
6. La gestione digitale del PUC permette di poter analizzare mediante strumenti informatici le destinazioni urbanistiche e quindi di zoomare ad una scala con una definizione maggiore della scala 1:5.000. Da tali operazioni potrebbero emergere limitati errori di digitalizzazione che verranno corretti dall'Ufficio del S.I.T. previa approvazione con Deliberazione della Giunta Comunale senza che tali correzioni comportino modifiche al PUC in quanto sono da considerarsi solo errori di digitalizzazione, formali e non sostanziali.
7. Tutte le cartografie digitali sono disponibili per la visione da parte dei cittadini e professionisti presso l'Ufficio del S.I.T. e potranno essere fornite dal Comune di Bolano immagini su supporto magnetico con le modalità da stabilirsi. Le stesse immagini, a discrezione del Comune, potranno essere consultate mediante l'utilizzo di internet.

CAPO II – DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Art. 6 - Definizioni ed indici urbanistici ed edilizi

St = Superficie territoriale

E' l'intera superficie del territorio di riferimento, comprendente sia gli edifici esistenti, sia le aree per le nuove edificazioni, sia quelle destinate alle nuove urbanizzazioni. E' individuata nelle planimetrie del P.U.C. e/o nelle Schede progetto relative agli ambiti ARC e DTR in cui gli interventi urbanistico-edilizi si attuano mediante Piano Urbanistico Operativo (PUO). Ai fini del calcolo degli indici edificatori la St comprende tutte le aree perimetrate nella tavola del P.U.C., comprese quelle private, quelle pubbliche e di uso pubblico incluse quelle destinate alla viabilità, al verde ed ai parcheggi.

Sf = Superficie fondiaria

E' la superficie dell'area utilizzabile a fini edificatori, al netto delle strade o spazi o destinati ad uso pubblico individuati dal P.U.C. E' costituita da aree aventi destinazione omogenea di zona, e può essere formata da una o più particelle catastali confinanti fra loro, o separate da viabilità pubblica, come precisato dalle presenti norme.

Sou = schema di organizzazione urbanistica

Per SOU si intende il progetto di massima dell'assetto urbanistico della trasformazione che si intende operare negli ARC e nei DTR.
Così come illustrato nelle schede-norma allegate al PUC, serve anche ad indicare geometricamente all'interno di ogni Ambito di riqualificazione complessa e di ogni Distretto di Trasformazione, quella che è ritenuta la migliore distribuzione fra sedime dei fabbricati, Area pubblica Ap, Verde privato (Vp) ai fini del raggiungimento del disegno di Piano.
Per eventuali modifiche allo SOU si vedano i margini di flessibilità del PUC.

Umi = Unità minima di intervento (superficie lotto minimo)

E' la minima superficie territoriale o fondiaria prescritta dalle norme di ambito come condizione necessaria per l'ammissibilità di un intervento urbanistico-edilizio sull'unità stessa, considerata tale l' area sulla quale viene eseguito l'intervento edilizio in seguito al rilascio del pertinente titolo edilizio, in base alle prescrizioni del PUC e dei suoi strumenti di attuazione.
Rimane asservita al fabbricato e non può essere frazionata, in modo da non poter essere considerata per l'edificazione di altre costruzioni. Nei nuovi Ambiti di riqualificazione (ARI-n°) le superfici minime delle UMI sono indicate nella tab 28 allegata in calce alle presenti norme.

La = Lotto asservibile

Ai sensi dell'art. 71 della l.r. 16/08 e ss.mm.e ii:
1. Si definisce lotto asservibile la porzione di terreno nella disponibilità del proponente destinata all'edificazione.
2. Non è consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni, salvi i casi in cui il PUC attribuisca all'area un'edificabilità maggiore.

I.U.I. = Indice di utilizzazione insediativa

Ai sensi dell'art 72 della l.r. 16/08 e ss.mm.e ii::
1. Si definisce indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) il rapporto fra la S.A. dei fabbricati realizzabili e il lotto asservibile La
2. In caso di esistenza di fabbricati da conservare, la relativa S.A. deve essere detratta da quella complessiva.

Sas = Superficie asservita

Ai sensi dell'art. 73 della l.r. 16/08 e ss.mm.e ii si definisce superficie asservita alle nuove costruzioni quella alla quale viene applicato l'I.U.I..
2. Per area di pertinenza fondiaria degli edifici esistenti si intende quella calcolata in base agli indici volumetrici o agli altri parametri edilizi vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo. Nel caso di edifici realizzati in precedenza per i quali non esista agli atti dell'ufficio tecnico comunale il progetto approvato, si intende asservita una fascia minima di metri 5,00 attorno al perimetro dell'edificio e, comunque, non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale.

Ut = Indice di Utilizzazione territoriale (S.A. /St)

esprime la massima superficie agibile (S.A.), espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di Superficie territoriale (St). Si applica nei casi in cui è prevista la formazione di PUO.

Ap = Area pubblica minima

è l'area, individuata nelle Schede-norma, da destinarsia spazi pubblici in cessione o con destinazione per servizi ed attrezzature pubbliche all'interno dei DTR e ARC.

Ve = Verde privato a valenza ecologica

è l'area, individuata nelle Schede-norma, da destinare a verde privato. Il Verde privato a valenza ecologica, condominiale o produttivo, costituisce l'area da piantumare, compresa nei DTR e ARC, con finalità ambientali integrative a quelle del verde pubblico o di uso pubblico.

Cu = Carico urbanistico

Rappresenta l'impegno complessivamente indotto sul sistema dei servizi e delle infrastrutture da parte delle attività insediate e da insediare.
Si ha aumento di carico urbanistico ai sensi dell'art. 38 della L.R. 16/08 e ss.mm.e ii mediante
creazione di nuova superficie agibile, ovvero mediante interventi sul patrimonio edilizio esistente, comportanti:
a) un aumento della superficie agibile dell'edificio;
b) un mutamento delle destinazioni d'uso degli immobili, anche non comportanti esecuzione di opere edilizie, laddove la precedente destinazione d'uso non rilevava ai fini della superficie agibile, ovvero laddove la nuova categoria funzionale comporti la corresponsione di oneri maggiori rispetto a quelli dovuti per la destinazione in atto ai sensi della vigente legislazione regionale;
c) un aumento del numero delle unità immobiliari;
d) interventi di sostituzione edilizia dell'immobile originario, nonché di integrale ristrutturazione edilizia comportanti la trasformazione delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'immobile originario.

LI = Locali interrati

Ai sensi dell'art.68 della l.r. 16/08 e ss.mm. e ii, sono quelli posti in sottosuolo, totalmente al di sotto del livello del terreno sistemato, come definito dall'art. 9 delle NCC al sub paragrafo Hf massima.

S.A. = Superficie agibile

1. Si definisce superficie agibile , ai sensi dell'art.67 della l.r. 16/08 e ss.mm. e ii, la superficie di solaio, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei muri divisori fra unità immobiliari o interni ad esse**.**
2. Ai sensi dell'art.67 della l.r. 16/08 e ss.mm. e ii non sono da ricomprendere nella S.A.:
    a) le coperture piane di uso comune e quelle sistemate a verde pensile, le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa ed i passaggi di uso comune negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici e ad attività turistico-ricettive;
    b) i locali tecnici per impianti tecnologici quali ascensori, montacarichi, impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici e simili, nonché le intercapedini non eccedenti le dimensioni prescritte dalle pertinenti normative;
    c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità, quali cantine e ripostigli, purché ricompresi entro il sedime della costruzione e non comportanti la realizzazione di più di un piano in sottosuolo o nel piano terra limitatamente agli edifici aventi destinazione residenziale e tipologia monofamiliare, bifamiliare e trifamiliare;
    d) i sottotetti a falda inclinata privi dei requisiti richiesti per l'agibilità aventi altezza media interna netta non superiore a 2,10 metri;
    e) le autorimesse private interrate e seminterrate con un solo lato fuori terra di cui all'articolo 19, quelle fuori terra di cui al comma 1 del medesimo articolo assoggettate a vincolo di pertinenzialità e non eccedenti i limiti dimensionali ivi indicati, quelle fuori terra al servizio di nuove strutture ricettive alberghiere nei limiti di cui all'articolo 19, comma 8, quelle interrate o al piano terreno, di cui all'articolo 9, comma 1, della l. 122/1989 e successive modificazioni ed integrazioni, nei limiti dimensionali di cui all'articolo 19, comma 3, nonché le autorimesse interrate, fuori terra o su coperture piane negli edifici a destinazione produttiva nelle quantità prescritte dalla vigente normativa in materia;
    f) i porticati e gli spazi ad uso pubblico;
    g) i locali e gli spazi destinati a servizi pubblici o di uso pubblico con vincolo permanente di destinazione d'uso.

3.Ai sensi dell'art. 17 della l.r. 16/08 e ss.mm. e ii non rilevano ai fini del calcolo della SA le pertinenze di un fabbricato come definite dall'art. 17 della suddetta l.r. 16/08 e ss.mm. e ii e dall'art. 10.10 delle presenti norme.

Sac = Superficie accessoria

1. Ai sensi dell'art.67 della l.r. 16/08 e ss.mm. e ii, costituiscono superficie accessoria (S.Acc.) da non ricomprendere nella S.A., sempreché contenuta entro il limite massimo del 30 per cento della S.A. per edifici aventi S.A. non superiore a 160 metri quadrati ed entro il limite massimo del 20 per cento per la parte di S.A. eccedente la soglia di 160 metri quadrati e da misurarsi con le stesse modalità di cui alla definizione di S.A.:
    a) i porticati, le tettoie, i poggioli, i terrazzi e le logge, se ad uso privato esclusivo;
    b) i sottotetti a falda inclinata aventi altezza media interna netta superiore a 2,10 metri, ma privi dei requisiti richiesti per l'agibilità;
    c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità non riconducibili alla fattispecie di cui al comma 2, lettera c);
    d) le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici, non assoggettate a vincolo di pertinenzialità o quelle eccedenti i limiti dimensionali minimi di cui all'articolo 19, comma 1, nonché le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione ricettivo-alberghiera eccedenti i limiti dimensionali di cui all'articolo 19, comma 8.
2. Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non sono considerati nel computo per la determinazione dell'indice edificatorio:
    1. le strutture perimetrali portanti e non, che comportino spessori complessivi, sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali, superiori a 30 centimetri, per la sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali, nonché i solai con struttura superiore a 30 centimetri per la sola parte eccedente i 30 centimetri fino ad un massimo di 25 centimetri per gli elementi di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi, in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica;
    2. l'incremento di spessore fino a 15 centimetri dei muri divisori fra unità immobiliari finalizzato all'isolamento acustico.
3. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica aventi ad oggetto ambiti urbani da attuarsi mediante Progetto urbanistico operativo (PUO), Strumento urbanistico attuativo (SUA) o progetti ad essi equivalenti, il limite di cui al comma 1 relativo alla superficie accessoria può essere elevato fino al 30 per cento per motivate esigenze di qualità architettonica e di efficienza energetica degli edifici**.**

Sc = Superficie coperta

1. Ai sensi dell'art.74 della l.r. 16/08 e ss.mm. e ii si definisce superficie coperta la proiezione orizzontale delle sole parti fuori terra dell'edificio, compresa la proiezione di tettoie e porticati.
2. Non sono considerati ai fini del computo della superficie coperta i maggiori spessori finalizzati al miglioramento dei livelli di coibentazione, come descritti al 2° comma del para grafo S.A. previsti al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici.

Sa = Sagoma

Ai sensi dell'art. 82 della l.r. 16/08 e ss.mm. e ii si definisce sagoma il contorno della parte emergente di un edificio sia in pianta che in elevazione, comprensivo di tutti gli elementi aggettanti. La sagoma di un edificio è quindi costituita dai vari profili complessivi con i quali il medesimo può essere descritto.

Rc = Rapporto di copertura (Sc/La)

1. Ai sensi dell'art. 75 della l.r. 16/08 e ss.mm. e ii si definisce rapporto di copertura, il rapporto fra superficie coperta e lotto asservibile (Rc = Sc/La).
2. si definisce rapporto di copertura territoriale (Rct = Sc/St) misurato in m^2/m^2 la percentuale massima di superficie territoriale occupata dalla superficie coperta.

Vg = Volume geometrico

Ai sensi dell'art. 70 della l.r. 16/08 e ss.mm. e ii si definisce volume geometrico, il volume del fabbricato fuori terra, misurato vuoto per pieno.

Lt = Locali tecnici

Ai sensi dell'art. 81 della l.r. 16/08 e ss.mm. e ii si definiscono locali tecnici tutti i locali funzionali a ospitare esclusivamente impianti di servizio del fabbricato o di reti tecnologiche, quali riscaldamento, illuminazione, acqua potabile, condizionamento, raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani.

Art. 7 - Indici ecologici

Sp = Superficie permeabile

1. è la parte della superficie territoriale o fondiaria lasciata permeabile in modo che le acque meteoriche raggiungano naturalmente e direttamente la falda acquifera, ove, pertanto, è esclusa la costruzione di edifici, di pavimentazioni e la presenza di manufatti fuori terra ed interrati.
2. Sono considerate permeabili quelle superfici realizzate con i seguenti materiali:
    a. Ghiaia - grado di permeabilità pari al 100%;
    b. Grigliati alveolari in polietilene o altro materiale plastico riciclato, con riempimento di terreno vegetale misto a torba (cd. "prato armato") - grado di permeabilità pari al 100%;
    c. Grigliati alveolari in cls posato a secco, con riempimento di terreno vegetale o ghiaietto - grado di permeabilità pari all' 80%;
    d. Pavimentazioni in masselli autobloccanti di cls, posati a secco, sono considerati semipermeabili - grado di permeabilità pari al 50%.
3. E' considerata superficie semipermeabile anche la copertura a verde, avente uno spessore minimo di 50 cm. di terreno vegetale, soprastante costruzioni entro terra.
3. Pavimentazioni continue in conglomerato bituminoso o cementizio e pavimentazioni in pietra naturale o artificiale posate a malta sono da considerarsi impermeabili.

Ab = densità arborea

1. rappresenta il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora per ogni ettaro di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme (La per interventi di completamento e St per interventi di trasformazione). Il parametro Ab si applica esclusivamente nel caso di interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica.

Ar = densità arbustiva

rappresenta il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni ettaro (10.000 mq) di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme (La per interventi di completamento e St per interventi di trasformazione). Il parametro Ar si applica esclusivamente nel caso di interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica.

Art. 8 - Distanze

1. Le distanze sono riferite al filo di fabbricazione della costruzione e si misurano in metri e a raggio.
2. Ai sensi dell'art. 76 co.2 della L.R. 16/08 e ss.mm. e ii. il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere qualora aggettanti in misura uguale o minore di 1,50 metri; vanno inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.
3. La distanza è quella intercorrente fra:
    a. filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D);
    b. filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc);
    c. filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds). Il ciglio della strada è quello definito dall'articolo 2 del decreto ministeriale 1 aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'articolo 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765); il confine della strada è quello definito dal decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e successive modifiche e integrazioni.
4. Ai fini della determinazione della distanza non si computano i maggiori spessori finalizzati al miglioramento dei livelli di coibentazione, come descritti al 2° comma del para grafo S.A. previsti al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici.

D = Distanze minime tra fabbricati

Fatte salve specifiche indicazioni normative per ambito, vale quanto segue:

a) Ai sensi dell'art. 18 della L.R. 16/08 e ss.mm. e ii, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, ivi compresi gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti, possono essere realizzati nel rispetto dell'allineamento dell'edificio preesistente purché non comportanti sopraelevazioni che determinino la creazione di un nuovo piano della costruzione.

b) qualora intervenga una nuova costruzione o un ampliamento negli ambiti di riqualificazione in area urbanizzata (ACE, ARI,) le distanze minime tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti debbono essere non inferiori all'altezza dell'edificio più alto frontistante, comunque con un minimo di 10,00 ml. Nelle zone destinate alla nuova edificazione (ARC, DTR) devono essere rispettate le distanze indicate nelle singole schede norma; distanze diverse da quelle indicate sono ammesse solo previa approvazione di PUO.

c) per costruzioni minori destinate a pertinenze di cui al paragrafio 10.12 delle presenti NCC la distanza minima dai fabbricati è quella disposta in merito dal codice civile;

d) per manufatti per impianti tecnologici al servizio del territorio di interesse per la collettività e di modesta entità come, a titolo esemplificativo e non esaustivo, cabine ENEL di trasformazione, stazioni meteorologiche e per il rilevamento della qualità dell'aria e relativi spazi accessori, tralicci e volumi tecnici per le teleradiocomunicazioni, nicchie per contatori, la distanza minima dai fabbricati può essere di ml. 3,00.

3. Non sono soggette alle disposizioni sulle distanze di cui sopra:

a) le costruzioni interrate, fatta salva l'osservanza sia delle distanze minime dal confine che dalle altre costruzioni frontistanti relativamente al fronte fuori terra della costruzione;

Ds = Distanze minime tra fabbricati/opere e strade pubbliche e di uso pubblico

1. Le distanze da osservare nella edificazione vanno calcolate a partire dal confine o dal ciglio della strada, come esposto in precedenza.
2. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, ivi compresi gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti, possono essere realizzati nel rispetto dell'allineamento dell'edificio preesistente.
3. Negli ambiti di conservazione e riqualificazione in area rurale (TPA e APA) di cui ai successivi artt. 87 e 92, gli edifici devono essere arretrati di almeno ml. 10,00 dalle strade pubbliche, private di uso pubblico o dalle nuove strade previste dal P.U.C..
4. Negli ambiti di conservazione e riqualificazione in area urbanizzata (ACE, ARI), ove non diversamente specificato dalle norme di zona, gli ampliamenti dei fabbricati esistenti e i nuovi fabbricati dovranno rispettare le distanze dalle strade dei fabbricati esistenti adiacenti, qualora esistano allineamenti dei corpi di fabbrica che identifichino un preciso carattere di disegno urbano. Nei casi in cui tali elementi non siano riconoscibili dovrà essere rispettata la distanza minima di ml. 5,00 dalle strade. Distanze diverse da quelle indicate sono ammesse solo previa approvazione di PUO.
5. Nelle zone destinate alla nuova edificazione (ARC, DTR) devono essere rispettate le distanze indicate nelle singole schede norma.
6. Devono comunque essere rispettate le distanze minime nel rispetto del Codice della strada e relativo regolamento attuativo, in relazione alla classificazione delle strade, come da tabella inserita all'art. 35.

Dc = Distanze minime dei fabbricati/opere dai confini di proprietà

1. Per tutti i nuovi edifici o per ampliamenti di edifici esistenti la distanza minima dal confine di proprietà deve essere almeno pari alla metà dell'altezza del/dei fronti dell'edificio che prospettano verso il confine e, comunque, mai inferiore a ml. 5,00, salvo diversa indicazione nelle singole normative d'ambito. Distanze inferiori sono ammesse nel caso di intervento con PUO o attraverso accordo tra proprietari confinanti trasferito in apposito atto notarile di asservimento del terreno ai fini delle distanze.
2. La disciplina sulle distanze dai confini, fatto salvo quanto disposto in merito dal codice civile, non si applica:
    a. alle strutture da realizzare all'interno delle aree destinate a spazi per attrezzature e servizi di interesse comunale e sovracomunale e quelle per attrezzature e servizi pubblici di quartiere come definite dalle presenti norme;
    b. ai manufatti per impianti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità e di interesse per la collettività (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, nicchie per contatori, cabine ENEL di trasformazione, stazioni meteorologiche e per il rilevamento della qualità dell'aria e relativi spazi accessori, tralicci e i volumi tecnici per le teleradiocomunicazioni ecc.);
    c. ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, ecc.);
    d. alle strutture di arredo urbano (chioschi, gazebi, pensiline di attesa, cabine, opere artistiche, ecc.);
    e. ai volumi tecnici;
    f. alle pensiline e box a blocco al servizio di strutture stradali;
    g. alle strutture di sostegno dei pergolati in legno scoperti o coperti con materiali traspiranti amovibili e deteriorabili come vegetazione, cannicci vegetali morti, ombreggina o similari
    h. pertinenze di cui all'art. 10.12;
3. In caso di interventi di ristrutturazione comportanti la demolizione con ricostruzione totale o parziale di un edificio, quando questo sia posto ad una distanza dal confine minore o uguale a mt 5,00, è fatto divieto, salvo accordo tra le parti, di diminuire la distanza preesistente.

Art. 9 – Altezze

9.1 Hf max = Altezza massima del fabbricato

1. Ai sensi dell'art. 77 della l.r. 16/089 ess.mm. e ii l'altezza dei fabbricati si calcola a partire dal punto più basso del perimetro dell'edificio sul terreno sistemato, intendendosi per tale il profilo preesistente con uno scostamento massimo di un metro, con esclusione delle aperture di accesso ai piani interrati, fino alla linea di gronda, ovvero, per gli edifici a copertura piana, fino all'estradosso dell'ultimo solaio, posto a copertura di vani abitabili o agibili.
2. Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non vengono computati nell'altezza massima:
    a) i tamponamenti orizzontali di copertura e i solai intermedi che comportino spessori complessivi superiori a 30 centimetri, fino ad un massimo di 25 centimetri per i tamponamenti orizzontali di copertura e di 15 centimetri per i solai intermedi;
    b) i tamponamenti orizzontali di copertura funzionali alla realizzazione di manti di copertura vegetale con essenze di medio e alto fusto.
3. Nel caso di edifici a gradoni non è consentita la misurazione per singoli corpi di fabbrica.
4. La quota di riferimento del punto più basso di tutti i prospetti deve essere documentata negli elaborati di progetto con atti aventi efficacia probatoria.

9.2 H int resid.= Altezza interna utile dei locali da destinare a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive

1. Ai sensi dell'art. 78 della l.r. 16/08 e ss.mm. e ii l'altezza interna utile degli immobili destinati a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive, non può essere inferiore a 2,70 metri per i locali abitabili riducibili a 2,40 metri per spazi accessori e di servizio.
2. Nel caso in cui si intervenga sul patrimonio edilizio esistente e l'immobile presenti caratteristiche tipologiche, strutturali ed architettoniche da salvaguardare oppure nel caso in cui la conformazione strutturale e formale dell'organismo edilizio non consenta senza alterazioni il raggiungimento delle soglie dimensionali fissate al comma 1, si potrà prescindere dal rispetto dei parametri dimensionali ivi indicati sempreché venga dimostrato e verificato l'effettivo miglioramento igienico e funzionale rispetto alla situazione in atto. A tal fine alla dichiarazione del progettista che attesti la conformità del progetto al regolamento edilizio e alle norme igienico-sanitarie dovrà essere allegato il parere della ASL competente.
3. Negli interventi di nuova costruzione, laddove il solaio sovrastante l'ultimo piano dell'edificio o una sua porzione non sia orizzontale, l'altezza media interna netta – da intendersi come distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso del solaio stesso – non può essere inferiore a 2,30 metri per i locali destinati ad abitazione, riducibili a 2,10 metri per i locali accessori e di servizio. L'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione e 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio. Il rapporto aeroilluminante deve essere pari o superiore a un

sedicesimo.
4. Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano alle residenze di tipo specialistico e agli immobili i cui requisiti igienico-sanitari siano fissati da specifiche disposizioni di settore.

9.3 H int commerc = Altezza interna utile dei locali ad uso artigianale e commerciale

1. I requisiti di altezza minima interna dei locali ad uso artigianale e commerciale sono i seguenti.
2. Fatto salvo quanto disposto da specifiche leggi nazionali e regionali relative alle attività commerciali ed a specificazione ed integrazione di quanto disposto in merito dal regolamento edilizio vigente, in caso di insediamento di nuove attività commerciali o artigianali, l'altezza interna utile dei locali non potrà essere inferiore a:
    a. 3,00 metri per locali inseriti in edifici di nuova costruzione, in ampliamento o in ristrutturazione, riducibili a 2,40 metri per locali di servizio e ripostigli; nel caso in cui l'intradosso del solaio superiore, o una sua porzione, non sia orizzontale, la media delle altezze non deve essere inferiore ai valori sopraindicati, con un minimo assoluto non inferiore a 2,00 metri.
    b. 2,70 metri per locali inseriti in edifici esistenti alla data di adozione del PUC, non oggetto di ampliamento né di ristrutturazione in area urbanizzata, riducibili a 2,40 metri per locali di servizio e ripostigli; nel caso in cui l'intradosso del solaio superiore, o una sua porzione, non sia orizzontale, la media delle altezze non deve essere inferiore ai valori sopraindicati, con un minimo assoluto non inferiore a 2,00 metri.
3. Negli edifici esistenti ove sia già in atto o sia documentato l'uso artigianale o commerciale è comunque consentito, per quanto riguarda il requisito dell'altezza minima interna, l'esercizio dell'attività nonché il mutamento della destinazione tra le due categorie del presente articolo.
4. Possono essere realizzate controsoffittature parziali dei locali di cui ai precedenti punti anche riducendo l'altezza interna sino a metri 2,70, purché la parte controsoffittata non superi 1/3 della superficie complessiva del locale.
5. I requisiti di atezza minima potranno comunque essere consentiti solo fermo restando il rispetto delle condizioni igienico-sanitarie ed ambientali prescritte dalle vigenti normative, e da raggiungersi anche mediante l'introduzione di sistemi meccanici di aerazione o simili.
6. Al fine della verifica del rispetto dei requisiti igenico sanitari alle istanze dovrà essere allegato il parere della ASL competente.

9.4 Lg = Linea di gronda

Ai sensi dell'art 79 della l.r. 16/08 e ss.mm.e ii si definisce linea di gronda l'intersezione fra l'estradosso del piano di copertura, orizzontale o inclinato, posto al livello più alto ed il piano verticale di facciata.

9.5 Np = Numero piani

Ai sensi dell'art 80 della l.r. 16/08 e ss.mm.e ii si definisce numero dei piani l'insieme dei piani di un edificio posti al di fuori del terreno, compresi quelli seminterrati che emergano per più di 1 metro rispetto al terreno naturale per almeno la metà del perimetro e con esclusione dei sottotetti non abitabili e dei locali tecnici posti in copertura.

Art. 10 - Definizioni generali

10.1 Caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio

Ai sensi dell'art 83 della l.r. 16/08 e ss.mm.e ii le caratteristiche dell'edificio sono individuabili dai seguenti elementi:

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

10.2 Centro abitato / centro urbano

Il PUC recepisce quale delimitazione di centro edificato urbano ai fini delle presenti norme il perimetro di centro abitato definito ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada (D.lgs. 30/04/1992 n°285) e ss.mm. e ii. di cui alla delimitazion e approvata dall'Amministrazione Comunale e riportata nella Tav. **SP2** dello Schema Struttura di Piano ed è suscettibile di aggiornamento con le procedure appropriate. Le aree esterne a tale perimetro sono definite aree extraurbane.

10.3 Annessi agricoli

Si considera annesso agricolo un manufatto non avente le caratteristiche di abitabilità, che sia a servizio della conduzione del fondo agricolo (deposito di materiali e attrezzi).
Sono manufatti di contenute dimensioni generalmente ad un piano con un massimo di due piani se ubicati in zone acclivi, copertura a due falde e con una ridotta incidenza delle bucature.
La costruzione dei nuovi annessi agricoli, è disciplinata dal dettato delle presenti norme relative agli ambiti di effettiva produzione agricola (art. 91 e seguenti).

10.4 Edificio rurale

1. Si definisce edificio rurale l'edificio ad uso abitativo che:
    a) nasce come struttura non provvisoria di presidio del territorio con finalità legate alla conduzione del fondo e all'esercizio delle attività agricole e di quelle ad esse connesse. Rientrano in tale categoria le costruzioni rurali adibite all'uso abitativo utilizzate dagli operatori agricoli ivi insediati (coltivatori diretti, imprenditori agricoli a titolo principale, operai a tempo determinato e indeterminato, operatori part time, collaboratori familiari, imprenditori agricoli ai sensi dell'art. 2135 codice civile e loro familiari o proprietario);
    b) si trova negli ambiti TNI, TPA e APA e possiede destinazione d'uso rurale, intendendosi come tale :
        - edificazione in forza di titolo edilizio che lo leghi stabilmente al fondo agricolo e alla sua coltivazione.

- caratteri di cui alla precedente lett. a).
- edificio risalente ad epoca antecedente l'adozione del P.R.G. approvato con D.P.R. 842/1993 (27/12/87) per il quale l'uso rurale sia adeguatamente documentato;
- gli elementi costruttivi che lo definiscono sono realizzati con materiali e tecnologie di tipo tradizionale (elementi strutturali verticali di muratura o pietra, manto di copertura in ardesia o laterizio) e sono desumibili da un'adeguata documentazione fotografica dell'insieme e dei particolari;

c) le parti dell'edificio realizzate con materiali non tradizionali o aventi caratteri di provvisorietà, e quindi non rispondenti ai requisiti sopra citati, e definibili come manufatti incongrui o provvisori, non concorrono alla formazione della S.A. dell'edificio rurale.

4. La ristrutturazione degli edifici rurali dovrà avvenire utilizzando le tipologie e tecniche costruttive tradizionali secondo gli indirizzi contenuti nella Disciplina paesistica.

10.5 Edificio residenziale

Si definisce edificio residenziale quello destinato per la maggior parte della superficie utile ad abitazione.

10.6 Edificio diruto

un edificio di cui parti, anche significative e strutturali, siano andate distrutte nel tempo ma di cui sia possibile documentare l'originario inviluppo volumetrico complessivo e la originaria configurazione tipologica, a fini della sua ricostruzione.

10.7 Manufatti incongrui e Superfetazioni

1. Sono definiti incongrui quei manufatti, generalmente di limitata dimensione, realizzati con materiali in tutto od in parte precari.
2. Sono considerati altresì incongrui gli edifici anomali sia dal punto di vista costruttivo, rispetto alle consuete tipologie proprie della buona tradizione locale, che per intrinseci caratteri in evidente contrasto e disarmonia con il contesto d'ambito, che per uso non conforme alle destinazioni d'uso consentite dal PUC per l'ambito nel quale sono inseriti.
3. Per superfetazioni si intendono volumi aggiuntivi al corpo principale di fabbrica evidentemente non congrui ed in distonia con le caratteristiche tipologico-costruttive originarie.
4. Gli interventi edilizi sul fabbricato principale, di cui agli artt. 18.3 e seguenti, devono sempre comportare l'eliminazione delle superfetazioni non regolarmente autorizzate, nonché contemplare la riqualificazione o sostituzione dei volumi regolarmente autorizzati.

10.8 Manufatti temporanei

1. Sono definiti provvisori quei manufatti con caratteristiche costruttive e funzionali non permanenti ricadenti su suolo **pubblico o privato**, anche tamponati, ma completamente e facilmente amovibili e a servizio delle attività documentatamente **saltuarie** o manufatti tipo ombreggianti, o piccoli box di servizio per le attività sportivo e ricreative ricomprese in zona "Parco fluviale Montemarcello-Magra" e nelle zone "Parco-Bosco" e "Parco-Collina", che pertanto non concorrono alla determinazione di S.A.
2. Tali strutture possono essere installate in tutto il territorio comunale e devono essere destinate a soddisfare esigenze meramente temporanee e occasionali, come quelle di seguito elencate:
   a. attrezzature, chioschi, tettoie, copertura di impianti sportivi, ombreggiature per parcheggi ed altri manufatti destinati ad uso commerciale, pubblicitario o turistico-ricreativo;
   b. manufatti destinati a svolgere funzioni provvisorie di deposito e magazzinaggio per particolari esigenze di attività commerciali o produttive esistenti, da installare nelle aree accessorie al fabbricato, o ai fabbricati, sede dell'attività, oppure in aree diverse anche non edificate, purché già urbanizzate e sistemate (piazzali, parcheggi, etc);
   c. manufatti occorrenti a sostituire temporaneamente edifici, o parti edificio, cui siano venute meno, per qualsiasi motivo, le condizioni di agibilità;
   d. manufatti destinati a svolgere funzioni provvisorie per l'esercizio dell'attività agricola e/o agrituristica, quali tettoie, ricoveri, ombreggiature;
   e. serre provvisorie costituite da teli di materiale plastico sostenute da montanti semplicemente infissi nel terreno;
   f. Padiglioni con funzioni decorative e provvisorie;
   g. Gazebo;
   h. Pensiline aperte almeno da un lato con funzioni provvisorie;
   i. Verande e dehors per pubblici esercizi in materiale leggero;
   j. Tendoni per spettacoli mobili e similari;
   k. Box di servizio per attività sportivo-ricreative;
3. Sono escluse dalla presente disciplina le strutture di cantiere.
4. Ai sensi dell'art. 15 della l.r. 16/08 e ss.mm. e ii non rientrano nelle esigenze meramente temporanee quelle a cadenza stagionale o periodica;
5. Tali manufatti devono comunque essere finalizzati a soddisfare dimostrate esigenze temporalmente circoscritte di durata non superiore a un anno**;**
6. Non è prevista alcun tipo di proroga automatica dei termini di tempo entro i quali il manufatto va rimosso.
7. Tali manufatti devono comunque osservare le norme sulle distanze da codice civile se posti in essere per periodi uguali o superiori a 3 mesi continuativi.
8. Le dimensioni dei manufatti dovranno essere quelle strettamente necessarie al soddisfacimento delle esigenze per le quali vengono installati, la loro localizzazione nell'area di sedime dovrà essere coordinata con le altre costruzioni esistenti e non dovrà in alcun caso costituire intralcio ad accessi carrabili, uscite di sicurezza o vie di fuga.
9. La loro installazione deve essere eseguita comunque in conformità alle normative sovraordinate, alle disposizioni comunali, a quanto previsto dal Codice Civile, dal Regolamento di Igiene e dal Codice della Strada e non devono interessare aree verdi, aiuole, alberature anche singole, aree sia pubbliche che private destinate alla sosta; non devono inoltre causare alcun impedimento al traffico veicolare e pedonale.
10. I manufatti potranno essere realizzati con le seguenti tipologie costruttive:
    - elementi semplici prefabbricati da assemblare di materiale leggero (legno, metallo, tende, pvc, ombreggina, etc.) che presentino caratteristiche di effettiva e reale rimovibilità;
    - elementi monoblocco finiti trasportabili tipo containers attrezzati, cabine, wc e simili;
    - rimorchi attrezzati tipo caravan.
11. L'installazione di tali manufatti è soggetta a S.C.I.A. ai sensi dell'art. 21bis comma 1 lett a); la stessa dovrà inoltre essere corredata da una dichiarazione con firma autentica del richiedente in cui siano esplicitamente indicati:

- il periodo di tempo entro il quale il manufatto resterà installato;
- le motivazioni che giustificano la necessità di installare il manufatto;
- l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo autorizzato;
- l'impegno alla rimozione immediata del manufatto in seguito a semplice comunicazione del Comune in caso di sopravvenute esigenze che ne obblighino la rimozione;
- l'impegno alla manutenzione ed al mantenimento del decoro delle aree interessate;
- l'impegno a che, una volta rimosso il manufatto, i luoghi vengano ripristinati nella situazione antecedente l'installazione dello stesso.

12. La SCIA dovrà inoltre essere corredata da stima della cifra necessaria alla rimozione del manufatto e relativo deposito cauzionale bancario di pari importo a garanzia della rimozione del manufatto alla scadenza dei termini indicati nell'istanza.
13. Nel caso di installazione su suolo pubblico dovrà essere acquisito apposito nullaosta con le modalità previste dal Regolamento Comunale.

10.9 – Dehors di esercizi aperti al pubblico

1. Per **dehor** s'intende l' insieme degli elementi allestibili su spazio pubblico (o privato gravato da servitu' d'uso pubblico o privato prospiciente uno spazio pubblico) in delimitazione volumetrica di uno spazio per il ristoro annesso ad un preesistente locale di pubblico esercizio per la somministrazione, con le distinzioni di seguito indicate.
2. Per dehor **stagionale** s' intende un allestimento su suolo pubblico (o privato gravato da servitu' d' uso pubblico o privato prospiciente uno spazio pubblico) mantenuto per un periodo complessivo non superiore a **180 giorni per anno solare**.
3. Per dehor **continuativo** s' intende un allestimento su suolo pubblico (o privato gravato da servitù di uso pubblico o privato prospiciente uno spazio pubblico) mantenuto per un periodo non superiore a dieci anni decorrenti dalla data di rilascio della concessione per l' occupazione del suolo pubblico.
4. Non rientra in tale definizione l'occupazione di suolo pubblico (o privato con servitù di uso pubblico o privato prospiciente uno spazio pubblico) attuata con tavoli, sedie, fioriere, tende, ombrelloni, ecc., da richiudersi questi ultimi nei giorni ed orari di chiusura dell'esercizio.
5. Non sono ammesse in nessun caso strutture chiuse in modo permanente in quanto si realizzerebbe un ampliamento della superficie commerciale dell'esercizio di cui costituiscono pertinenza.
6. Il dehor non deve essere adibito ad uso improprio, essendo l' area occupata destinabile solo all' attivita' di somministrazione e/o di consumo di alimenti e bevande nel rispetto di quanto previsto dalla normativa vigente.
7. Gli esercizi pubblici possono mettere in opera dehors su suolo pubblico, previa specifica concessione di occupazione del medesimo, per consentire la fruizione stagionale di uno spazio esterno, tale da non costituire in ogni caso volume edilizio e funzionale all'uso esclusivo dell'esercizio pubblico cui è connesso; tale impianto non deve costituire intralcio al pubblico transito sia veicolare che pedonale, né rappresentare compromissione dell'identificazione di manufatti architettonici di particolare pregio, garantendosi nel contempo una corretta lettura dei rapporti con il contesto d'ambito.
8. I dehors devono:
   - essere costruiti con strutture, in legno o metallo con profili sottili, interamente smontabili in modo da consentirne lo smantellamento stagionale, senza comportare particolari interventi di ripristino del suolo;
   - avere caratteristiche idonee per un corretto inserimento nel contesto ambientale;
   - essere realizzati esclusivamente entro le proiezioni ortogonali delle fronti dell'esercizio pubblico cui sono connessi.
   - avere superficie massima pari a mq 50 se temporanei e mq 30 se permanenti
9. I dehors possono:
   - essere delimitati da paratie frangivento, purché siano di materiale trasparente e non superino l'altezza di ml. 2.70;
   - avere un piano di calpestio autonomo rispetto al suolo, purché amovibile e realizzato in modo da evitare l'accumulo di rifiuti sotto il piano stesso;
   - essere delimitati da fioriere, contenenti piante arbustive tenute a siepe, purché di agevole manutenzione e in armonia con l'intorno, che devono essere mantenute pulite e in ordine con regolarità;
   - avere copertura a tenda a tensostruttura leggera o rigida leggera, purché di dimensioni e con forme tali da collocarsi nello specifico contesto.
10. In ogni caso gli interventi di realizzazione dei dehors devono risultare adeguati ed in armonia con il contesto ambientale di riferimento e tendere:
    - ad una coerente configurazione planimetrica, rispettosa dei caratteri tipologici e morfologici dell'intero organismo edilizio;
    - alla salvaguardia dell'identità architettonica dell'organismo edilizio principale, evitando sovrapposizioni, modificazioni di facciata e tamponamenti che ne impediscano la visione*.*
11. L'installazioine di tali manufatti è ammessa su tutto il territorio comunale del territorio urbanizzato;
12. Sulle istanze di installazione dei dehors all'interno delle zona ACE dovrà essere richiesta parere preventivo alla Commissione locale per il paesaggio in merito alle dimensioni e caratteristiche presentate, in armonia con quanto sopra.
13. Per gli immobili di interesse storico o di interesse ambientale, il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alle disposizioni normative in materia.
14. L'installazione di tali manufatti è soggetta al regime della D.I.A. ai sensi dell'art. 23 della L.R. 16/08.
15. Nel caso di installazione su suolo pubblico dovrà essere acquisito apposito nullaosta con le modalità previste dal Regolamento Comunale.
16. In caso di occupazione suolo pubblico o privato gravato da servitù di uso pubblico, a titolo di garanzia per l' Amm.ne la DIA dovrà essere corredata da un deposito cauzionale (mediante polizza fidejussoria assicurativa o fidejussione bancaria) d' importo pari al primo rateo semestrale o al 30% di quello stagionale. Tale somma sarà svincolata decorsi tre mesi dalla scadenza della concessione di occupazione suolo pubblico o dalla data, se successiva, di effettiva rimozione del dehor a condizione che non vi siano pendenze derivanti da sanzioni per la violazione di disposizioni normative relative all' allestimento del dehor o all'esercizio dell attività. L' importo del deposito cauzionale sara' decurtato, oltre che delle comminate sanzioni, delle spese eventualmente sostenute dall'Amministrazione per la rimozione del dehor nei casi di occupazione ritenuta abusiva.
17. Oltre alla documentazione prevista dalla L.R. 16/08 per il deposito della DIA, la stessa dovrà inoltre essere corredata da una dichiarazione con firma autentica del richiedente in cui siano esplicitamente indicati:
    - il periodo di tempo entro il quale il manufatto resterà installato, specificando se stagionale o temporaneo;
    - le motivazioni che giustificano la necessità di installare il manufatto;
    - l'impegno alla rimozione del manufatto al termine del periodo autorizzato;
    - l'impegno alla rimozione immediata del manufatto in seguito a semplice comunicazione del Comune in caso di sopravvenute esigenze che ne obblighino la rimozione;

- l'impegno alla manutenzione ed al mantenimento del decoro delle aree interessate;
- l'impegno a che, una volta rimosso il manufatto, i luoghi vengano ripristinati nella situazione antecedente l'installazione dello stesso.

18. Non è prevista alcun tipo di proroga automatica dei termini di tempo entro i quali il manufatto va rimosso.
19. Nel caso di manufatto a carattere stagionale lo stesso potrà essere nuovamente installato, ove nel frattempo non intervengano nuove normative ostative, la corrispondente stagione dell'anno successivo previa acquisizione di nuovo titolo abilitativo; se il titolare è lo stesso e non vengono modificate le caratteristiche costruttive e dimensionali e la posizione del manufatto, potrà non essere nuovamente presentata la documentazione già acquisita.

10.10– Edicole e chioschi

1. Nelle piazze pedonali e nell' ambito di giardini pubblici o di spazi di proprietà pubblica è consentita l' installazione di chioschi per vendita, compatibilmente con le norme merceologiche e sanitarie di settore.
2. Le edicole per la rivendita di giornali e i chioschi per la somministrazione di alimenti e bevande, per la vendita fiori e articoli cimiteriali, devono essere collocate in modo da non costituire intralcio al pubblico transito sia veicolare che pedonale, non costituire barriere visive alla visione paesaggio che del contesto urbanizzato inispecie se inserite in ambiti insediativi storici.
3. L'installazioine di tali manufatti è ammessa su tutto il territorio comunale in ambito urbanizzato.
4. Parimenti, i manufatti devono porsi in chiara relazione con il contesto d'ambito, sia per dimensioni forme che materiali costruttivi, fermo restando un'altezza massima di ml. 3,00 e la dimensione massima di mq 60 per zone esterne ai centri storici e mq 20 per i centri storici (zone ACE);
5. Di norma, i chioschi dovranno essere realizzati nel seguente modo:
   - materiali costruttivi appropriati all'ambito di collocazione (rame, legno, vetro , ferro)
   - forma geometrica regolare
   - accessibilità ai portatori di handicap,
   - insegne ed eventuali tende inserite nella struttura e da prevedere organicamente già in fase di progetto,
   - impianti inseriti organicamente nella struttura ed eseguiti a norma di legge.
6. Per l'installazione di tali manufatti vale la stessa procedura prevista al punto precedente per Dehors di esercizi aperti al pubblico

10.11 Pendenze del tetto

1. Le pendenze dei tetti devono adeguarsi alle pendenze usuali delle costruzioni locali che variano fra i 30% e i 35% Da tali pendenze è ammesso discostarsi in casi motivati e documentati.
2. Sono ammesse coperture piane. Negli edifici nuovi posti negli ambiti di riqualificazione le coperture piane saranno preferibilmente con superficie a prato o piantumata, previa formazione di adeguato spessore di terreno.

10.12 Pertinenze

1. Costituiscono pertinenze ai sensi dell'art. 17 della l.r. 16/08 e s.mm e ii. i manufatti adibiti al servizio esclusivo di un fabbricato aventi sedime distinto da esso e non destinabili alla permanenza continuativa di persone, che, come tali, non rilevano ai fini del calcolo della superficie agibile di cui all'articolo 6 delle presenti norme.
2. Detti manufatti sono caratterizzati da:
   a) mancata incidenza sul carico urbanistico;
   b) oggettivo rapporto di strumentalità rispetto alle esigenze dell'immobile principale;
   c) ridotta dimensione sia in senso assoluto, sia in relazione a quella dell'immobile principale, sia in relazione alla superficie su cui insistono;
   d) individuabilità fisica e strutturale propria;
   e) non utilizzabilità giuridica ed economica in modo autonomo.
3. Le pertinenze, sia di tipo condominiale che singolo, comprendono i locali adibiti a cantina, a ripostiglio, gli impianti tecnologici, le cabine idriche, le centrali termiche, i locali adibiti a lavatoi o stenditoi nonché i ricoveri per i veicoli e le opere di sistemazione e di arredo.
4. Ove si tratti di volumi chiusi le dimensioni delle pertinenze non possono eccedere il 20 per cento del volume geometrico dell'edificio principale né, comunque, risultare superiori a 45 metri cubi. Qualora eccedente tale dimensione, la superficie del manufatto sarà interamente computata come S.A.
5. E' ammesso il cumulo dei locali ad uso pertinenziale fino al raggiungimento della soglia complessiva sopra indicata.
6. Ove ammessi possono essere realizzati nel rispetto di quanto previsto all'art. 8 in materia di distanze;
7. Le procedure attuative per l'installazione di tali manufatti puntualmente definiti ai punti precedenti sono stabilite dagli articoli 21 bis e 23 della L.R. 16/08 e ss.mme ii.
8. Qualora non sia specificata nelle norme di ambito la consistenza ammessa per le pertinenze, queste potranno essere realizzate esclusivamente nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi stabiliti per le nuove costruzionio nell'ambito stesso.
9. Per la realizzazione di tali manufatti dovrà essere presentato documentazione idonea a dimostrare la mancanza di eventuali altri manufatti accessori pertinenziali esistenti nell'area interessata e calcoli dimostranti il rispetto della percentuale massima ammissibile rispetto al volume geometrico dell'edificio principale ed il rispetto di tutte le condizioni previste dall'art. 17 della l.r. 16/08 e s.mm e ii. i.
10. Alla categoria appartengono le **pertinenze a servizio delle funzioni residenziale, turistico ricettivo e** le funzioni ad esse assimilabili i seguenti manufatti:

9.1 gazebo

trattasi di manufatti in struttura leggera che devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- la struttura non può essere tamponata ad eccezione di piante rampicanti e fili di sostegno; può essere invece coperta con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti (piante rampicanti, teli in pvc permeabili cannuccia e simili e NON Tavolato in legno);
- la struttura dovrà avere forma regolare;
- la struttura non può avere funzione di ricovero autovetture
- h. max estradosso solaio di copertura (nel caso di copertura a falde si fa riferimento al colmo) = m.3.00;
- superficie coperta max = mq. 16,00;

- comunque di superficie coperta non superiore al 20% dell'abitazione di pertinenza. I gazebi possono essere consentiti se di dimensioni e forme compatibili con gli edifici.

L'installazione di gazebo è consentita una tantum (in deroga a indici planovolumetrici dallo strumento urbanistico generale) per unità immobiliare abitativa e giardino (le due condizioni devono coesistere), possibilmente nei retro degli immobili e nel rispetto delle norme del Codice Civile, igienicosanitarie vigenti, del Codice della Strada, di vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali.
L'installazione di tali manufatti è consentita secondo quanto indicato nelle singole norme di ambito. Per la realizzazione di tali manufatti dovrà essere presentato documentazione idonea a dimostrare la mancanza di eventuali altri manufatti accessori analoghi esistenti nell'area interessata.

9.2 pergolati su corti e giardini esclusivi o condominiali
trattasi di manufatti a servizio della residenza, posto nell'area di pertinenza dello stesso che devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- la struttura deve essere costituita da montanti e travi in legno, metallo e ghisa, a sostegno di vegetazione, piante rampicanti. Trattasi quindi di intelaiature idonee a creare ornamento, riparo, ombra e come tali sono costituite da elementi leggeri fra loro assemblati in modo da costituire un insieme di modeste dimensioni e rimovibili previo smontaggio e non per demolizione.
- La struttura, che non dovrà avere grondaie e pluviali, non può essere tamponata in maniera fissa sui lati (salvo che per le murature esterne dell'edificio già esistenti o eventuali grigliati o graticciati che ne mantengano l'apertura e la trasparenza
- La struttura può essere invece coperta con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti (teli in tessuto, pvc, cannicci vegetali morti e simili, ombreggina, ecc.);
- h. max = m.3.30;
- superficie coperta massima = mq. 20,00;

L'installazione di pergolati è consentita una tantum (in deroga a indici planovolumetrici dallo strumento urbanistico generale) per unità immobiliare abitativa e giardino (le due condizioni devono coesistere), possibilmente nei retro degli immobili e nel rispetto delle norme del Codice Civile, igienicosanitarie vigenti, del Codice della Strada, di vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali.
L'installazione di tali manufatti è consentita secondo quanto indicato nelle singole norme di ambito.
Per la realizzazione di tali manufatti dovrà essere presentato documentazione idonea a dimostrare la mancanza di eventuali altri manufatti accessori analoghi esistenti nell'area interessata.
Laddove siano esistenti pergolati tipici in struttura metallica o con pilastrini in mattoni sormontati da archi metallici o travetti in legno, essi vanno mantenuti e/o recuperati, previa documentazione dello stato preesistente.

9.3 casette ricovero attrezzi da giardino
trattasi di manufatti in struttura leggera (legno o metallo, rimovibili previo smontaggio e non per demolizione) che devono attenersi alle seguenti prescrizioni:
• superficie coperta massima fino a 14,00 mq.,avente il lato maggiore non superiore a mt. 4,00
• altezza interna media inferiore a m 2.20 e massima inferiore a m 2,50 (misurata all'intradosso del solaio se piano o al colmo se il tetto è a falde)
Devono essere posizionate in luogo preferibilmente poco visibile dalle strade e mai addossate alle case.
L'installazione di casette ricovero attrezzi da giardino è consentita una tantum (in deroga a indici planovolumetrici dallo strumento urbanistico generale) per unità immobiliare abitativa e giardino (le due condizioni devono coesistere), possibilmente nei retro degli immobili e nel rispetto delle norme del Codice Civile, igienicosanitarie vigenti, del Codice della Strada, di vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali.
L'installazione di tali manufatti è consentita secondo quanto indicato nelle singole norme di ambito.
Per la realizzazione di tali manufatti dovrà essere presentato documentazione idonea a dimostrare la mancanza di eventuali altri manufatti accessori analoghi esistenti nell'area interessata.

9.4 piccoli deposito
trattasi di manufatti al servizio delle aree verdi e/o cortilive in legno o metallo, in ferro e vetro, legno e vetro o muratura intonacata al civile.
•dimensione massima esterna una tantum di ml. 3x2,00
•altezza interna max 2,20 mt.
Devono essere posizionate in luogo preferibilmente poco visibile dalle strade e mai addossate alle case.
L'installazione di piccoli depositi è consentita una tantum (in deroga a indici planovolumetrici dallo strumento urbanistico generale) per unità immobiliare abitativa e giardino (le due condizioni devono coesistere), possibilmente nei retro degli immobili e nel rispetto delle norme del Codice Civile, igienicosanitarie vigenti, del Codice della Strada, di vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali..
L'installazione di tali manufatti è consentita secondo quanto indicato nelle singole norme di ambito
Per la realizzazione di tali manufatti dovrà essere presentato documentazione idonea a dimostrare la mancanza di eventuali altri manufatti accessori analoghi esistenti nell'area interessata.

9.5 i barbecue / forni /legnaie
trattasi di manufatti posti nell'area di pertinenza di fabbricati esistenti che devono attenersi alle seguenti prescrizioni:
• struttura in muratura intonacata
• copertura in cotto
• dimensione esterna massima una tantum di ml. 2,50x2,00
I materiali di finitura ed i colori degli intonaci devono essere in armonia con l'edificio principale e col contesto paesaggistico.
L'installazione di i barbecue / forni pertinenziali è consentita una tantum (in deroga a indici planovolumetrici dallo strumento urbanistico generale) per unità immobiliare abitativa e giardino (le due condizioni devono coesistere), possibilmente nei retro degli immobili e costituenti un unico corpo con la legnaia ove esistente e nel rispetto delle norme del Codice Civile, igienicosanitarie vigenti, del Codice della Strada, di vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali.
L'installazione di tali manufatti è consentita secondo quanto indicato nelle singole norme di ambito
Per la realizzazione di tali manufatti dovrà essere presentato documentazione idonea a dimostrare la mancanza di eventuali altri manufatti accessori analoghi esistenti nell'area interessata.

9.6 tettoie
Trattasi di manufatti atti a coprire spazi aperti costituita da una copertura che appoggia su colonne, pali o pilastri.
La struttura può essere coperta interamente con pannelli solari, sia per impianti termici che fotovoltaici, disposti in aderenza ai montanti di copertura, o integrati in essi senza serbatoi di accumulo in vista e devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- superficie coperta max = mq. 16,00;
- nel caso in cui il manufatto venga coperto con i pannelli solari la superficie coperta potrà arrivare a max. di 25,00 mq se con una superficie di pannelli non inferiore al 75% dell'intera copertura;
- altezza massima misurata all'intradosso del solaio se piano o al colmo se il tetto è a falde non può superare i mt. 2,40

Nel caso di tettoie relative ad unità immobiliari situate in edifici più che bifamiliari, dovrà essere presentato un progetto unitario di sistemazione delle tettoie, realizzabile anche per fasi.
L'installazione di tettoie è consentita una tantum (in deroga a indici planovolumetrici dallo strumento urbanistico generale) per unità immobiliare abitativa, possibilmente nei retro degli immobili e nel rispetto delle norme del Codice Civile, igienicosanitarie vigenti, del Codice della Strada, di vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali .
L'installazione di tali manufatti è consentita secondo quanto indicato nelle singole norme di ambito
Per la realizzazione di tali manufatti dovrà essere presentato documentazione idonea a dimostrare la mancanza di eventuali altri manufatti accessori analoghi esistenti nell'area interessata.

9.7 manufatti per il ricovero degli animali da cortile / cani
Trattasi di manufatti per il ricovero degli animali da cortile / cani (esclusi canili e rifugi). Tali opere devono essere conformi a quanto previsto dalle norme nazionali e dai Regolamenti Regionali e possono prevedere locali di ricovero per il riparo dalle intemperie e devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- superficie coperta complessiva non superiore a mq. 4,00 a disposizione di ogni animale (cane) e comunque per un massimo di 12 mq; l'altezza massima misurata all'intradosso del solaio se piano o al colmo se il tetto è a falde non può superare i mt. 2,00;
- all'interno degli O.T. 1 e 2 la superficie coperta occupata dai locali di ricovero non può essere superiore a complessivi mq. 4,00.

L'installazione manufatti per il ricovero degli animali da cortile /cucce è consentita una tantum (in deroga a indici planovolumetrici dallo strumento urbanistico generale) per unità immobiliare abitativa, possibilmente nei retro degli immobili e nel rispetto delle norme del Codice Civile, igienicosanitarie vigenti, del Codice della Strada, di vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali
L'installazione di tali manufatti è consentita secondo quanto indicato nelle singole norme di ambito
Per la realizzazione di tali manufatti dovrà essere presentato documentazione idonea a dimostrare la mancanza di eventuali altri manufatti accessori analoghi esistenti nell'area interessata.

9.8 piscine scoperte
Trattasi di manufatti a servizio della residenza o di strutture turistico ricettive, posti nell'area di pertinenza dello stesso che devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- piscine scoperte con i relativi vani di servizio essenziali, nei limiti di una superficie di specchio d'acqua sino ad 1/3 della S.A. delle unità immobiliari servite e, comunque, fino ad una superficie max pari a 30 mq per la residenza e fino ad un massimo di 70 mq se a servizio delle attività turistico-ricettive e agrituristiche.
- devono venire armoniosamente inserite nel terreno, senza alterarne in modo sensibile la morfologia e andando a occupare preferibilmente aree libere e prive di vegetazione arborea.
- la vasca e gli impianti di servizio essenziali devono essere contenuti nel terreno o, qualora siano fuori terra, possono essere in muratura con finitura intonacata o in pietra con superficie coperta strettamente necessaria al contenimento degli impianti per il funzionamento della piscina.
- per il rivestimento delle vasche sono consigliati colori nella gamma del verde-acqua o delle terre giallo-rosate, evitando gli azzurri chiari o altri colori troppo in contrasto con le cromie prevalenti all'intorno. Sono considerate piscine anche le vasche gonfiabili fuori terra in materiale plastico che abbiano diametro uguale o superiore ai 4 metri. Per esse valgono le norme dei commi precedenti.

L'installazione della piscina pertineziale è consentita una tantum (in deroga a indici planovolumetrici dallo strumento urbanistico generale) per unità immobiliare abitativa, e nel rispetto delle norme del Codice Civile, igienicosanitarie vigenti, del Codice della Strada, di vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali
L'installazione di tali manufatti è consentita secondo quanto indicato nelle singole norme di ambito.
Per la realizzazione di tali manufatti dovrà essere presentato documentazione idonea a dimostrare la mancanza di eventuali altri manufatti accessori analoghi esistenti nell'area interessata.

9.9 gli impianti tecnologici, cabine idriche, centrali termiche
Trattasi di manufatti interrati o fuori terra che possono essere in muratura con finitura intonacata o in pietra con superficie coperta strettamente necessaria al contenimento degli impianti e che devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- dimensione massima strettamente necessaria al contenimento degli impianti;
- altezza interna max 2,20 mt.

L'installazione è consentita una tantum (in deroga a indici planovolumetrici dallo strumento urbanistico generale) per unità immobiliare abitativa, possibilmente nei retro degli immobili e nel rispetto delle norme del Codice Civile, igienicosanitarie vigenti, del Codice della Strada, di vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali.
L'installazione di tali manufatti è consentita secondo quanto indicato nelle singole norme di ambito
Per la realizzazione di tali manufatti dovrà essere presentato documentazione idonea a dimostrare la mancanza di eventuali altri manufatti accessori analoghi esistenti nell'area interessata.

9.10 muri di contenimento di natura pertinenziale
trattasi di muri di contenimento funzionalmente collegati ad un edificio di cui costituiscono appunto pertinenza ed, in tal senso, facenti parte delle sistemazioni esterne di tale fabbricato quali camminamenti, fioriere e comunque nel raggio di 10 ml dal perimetro del fabbricato e che devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- l'altezza massima di tali muri è ml 1,00;
- materiali e finiture uguali a quelle indicate dalle singole norme d'ambito per i muri di contenimento;

9.11 locale ad uso cantina, ripostiglio, ricovero per veicoli
Trattasi di manufatti interrati o, se fuori terra, in muratura con finitura intonacata o in pietra a vista con copertura a fada o piana o, preferibilmente, a tetto giardino e che devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- Altezza interna massima 2.40 ml
- Volume massimo 45 mc al netto delle murature e solai

L'installazione è consentita una tantum (in deroga a indici planovolumetrici dallo strumento urbanistico generale) per unità immobiliare abitativa, possibilmente nei retro degli immobili e nel rispetto delle norme del Codice Civile, igienicosanitarie vigenti, del Codice della Strada, di vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali.
L'installazione di tali manufatti è consentita secondo quanto indicato nelle singole norme di ambito

Per la realizzazione di tali manufatti dovrà essere presentato documentazione idonea a dimostrare la mancanza di eventuali altri manufatti accessori analoghi esistenti nell'area interessata e, nel caso trattasi di ricovero per veicoli atta a verificare l'assenza di altri aree o manufatti adibiti a parcheggio pertinenziale.

10. Alla categoria appartengono per le pertinenze per l'esercizio delle attività produttive, commerciali e artigianali e similari di seguito elencate.

10.1 Tettoie, pergolati, gazebi
Trattasi di tettoie, pergolati, gazebi, come definiti alle voci precedenti, a protezione di terrazze o aree scoperte, come pertinenza di edifici o unità immobiliari destinati all'esercizio di attività produttive , commerciali e artigianali.
Le strutture portanti devono essere realizzate in legno o in metallo.
La struttura può essere coperta con materiali leggeri di facile smontaggio, adeguati alla qualità dei manufatti. Le tettoie ed i gazebi possono essere coperti con pannelli trasparenti in vetro, policarbonato o simili, legno, rame, tegole, stoffa, purché coordinate con quelle già presenti nelle coperture esistenti dell'edificio, non è consentita la copertura con la sola guaina impermeabilizzante, è inoltre possibile installare, in luogo della copertura o sopra la stessa, pannelli solari , sia per impianti termici che fotovoltaici.
I manufatti non possono essere tamponati in maniera fissa sui lati e devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- h. max estradosso solaio di copertura (nel caso di copertura a falde si fa riferimento al colmo) = m.3.00;
- superficie coperta max = mq. 40,00;
- nel caso in cui il manufatto venga coperto con i pannelli solari la superficie coperta potrà arrivare a max. di 60,00mq. se con una superficie di pannelli non inferiore al 75% dell'intera copertura

L'installazione di tali manufatti è consentita una tantum (in deroga a indici planovolumetrici dallo strumento urbanistico generale), nel rispetto delle norme del Codice Civile, igienico-sanitarie vigenti, del Codice della Strada, di vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali.
L'installazione di tali manufatti è consentita secondo quanto indicato nelle singole norme di ambito .
Per la realizzazione di tali manufatti dovrà essere presentato documentazione idonea a dimostrare la mancanza di eventuali altri .manufatti accessori analoghi esistenti nell'area interessata.

10.2 Strutture ombreggianti per parcheggi
Trattasi di strutture ombreggianti per i parcheggi, siano essi destinati ai mezzi dell'azienda e dei suoi dipendenti che a quelli dei clienti.
I manufatti dovranno avere struttura portante in legno o in metallo, anche come tensostruttura, la copertura potrà essere realizzata con teli in tessuto plastificato, con cannucciaia, rampicanti o similari. è inoltre possibile installare, in luogo della copertura o sopra la stessa, pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica.
I manufatti potranno coprire unicamente le parti di piazzale destinate alla sosta, e non le corsie di transito.
Nel rispetto delle suddette condizioni, l'ombreggiatura potrà essere estesa a tutta l'area destinata a parcheggio.
L'altezza massima misurata all'intradosso del solaio se piano o al colmo se il tetto è a falde non può superare i mt. 2,40.
L'installazione di tali manufatti è consentita una tantum (in deroga a indici planovolumetrici dallo strumento urbanistico generale), nel rispetto delle norme del Codice Civile, igienico-sanitarie vigenti, del Codice della Strada, di vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali.

10.3 gli impianti tecnologici, cabine idriche, centrali termiche
Trattasi di manufatti interrati o fuori terra che possono essere in muratura con finitura intonacata o in pietra con superficie coperta strettamente necessaria al contenimento degli impianti e che devono attenersi alle seguenti prescrizioni:

- dimensione massima strettamente necessaria al contenimento degli impianti;
- altezza interna max 2,20 mt.

L'installazione è consentita una tantum (in deroga a indici planovolumetrici dallo strumento urbanistico generale) per unità immobiliare abitativa, possibilmente nei retro degli immobili e nel rispetto delle norme del Codice Civile, igienicosanitarie vigenti, del Codice della Strada, di vincoli specifici e delle normative sovraordinate alle disposizioni comunali.
L'installazione di tali manufatti è consentita secondo quanto indicato nelle singole norme di ambito

Per la realizzazione di tali manufatti dovrà essere presentato documentazione idonea a dimostrare la mancanza di eventuali altri manufatti accessori analoghi esistenti nell'area interessata.

10.13 Soppalco

1. Si definisce soppalco un solaio orizzontale realizzato con elementi durevoli e non rimuovibili, posto ad una altezza intermedia tra il pavimento e la copertura di un locale ed avente superficie inferiore a quella del locale stesso. Il soppalco dovrà essere interamente aperto sul locale sottostante.
2. La realizzazione di soppalchi nei locali a destinazione abitativa, turistico-ricettiva, studi professionali, uffici e assimilabili è sempre ammessa nel rispetto delle caratteristiche igienico-sanitarie previa valutazione dell'ammissibilità dell'intervento rispetto ai parametri di S.A /S.acc. massima ammissibile consentita nella norma d'ambito con l'ottemperanza di quanto di seguito disposto:

- il soppalco deve avere una superficie non superiore al 50% rispetto a quella del locale in cui si inserisce,
- lo spazio sottostante il soppalco deve risultare di altezza netta non inferiore a mt. 2,40 per locali accessori e 2.70 per locali abitabili

3. La realizzazione di soppalchi nei locali a **destinazione commerciale, per pubblici esercizi, strutture collettive a pubblico accesso** è sempre ammessa nel rispetto delle caratteristiche igienico-sanitarie previa valutazione dell'ammissibilità dell'intervento rispetto ai parametri di S.A /S.acc. massima ammissibile consentita nella norma d'ambito, con l'ottemperanza di quanto di disposto :
   - risulti verificato il rispetto dell'altezza media ponderale, non inferiore all'altezza minima (h min) prescritta all'art. 9.3 delle presenti norme, calcolata tra il volume V1 sotto soppalco e il volume netto V2 corrispondente alla superficie rimanente non soppalcata del locale, secondo la formula (V1 +V2)/superficie complessiva del locale >= h min.
   - il soppalco deve avere una superficie non superiore al 50% rispetto a quella del locale in cui si inserisce,
4. La realizzazione di soppalchi nei locali a **destinazione produttiva industriale ed artigianale** è ammessa, nel rispetto delle caratteristiche igienico-sanitarie previa valutazione dell'ammissibilità dell'intervento rispetto ai parametri di S.A /S.acc. massima ammissibile consentita nella norma d'ambito con l'ottemperanza di quanto di seguito disposto:
   - il soppalco deve avere una superficie non superiore al 70% rispetto a quella del locale in cui si inserisce,
   - lo spazio sottostante il soppalco deve risultare di altezza netta non inferiore a mt. 3,00.
5. La realizzazione di soppalchi nei locali **destinati a magazzino e deposito** è ammessa, nel rispetto delle caratteristiche igienico-sanitarie previa valutazione dell'ammissibilità dell'intervento rispetto ai parametri di S.A /S.acc. massima ammissibile consentita nella norma d'ambito con l'ottemperanza di quanto di seguito disposto:
   - il soppalco deve avere una superficie non superiore al 70% rispetto a quella del locale in cui si inserisce,
   - lo spazio sottostante il soppalco deve risultare di altezza netta non inferiore a mt. 2,40.

10.14 Sottotetto

1. Si intende per sottotetto il volume delimitato dall'intradosso del solaio di copertura, l'estradosso dell'ultimo orizzontamento sottostante e le relative pareti perimetrali;
2. Fermo restando il criterio per la computabilità o meno ai fini della SA / Sacc, si distinguono:
   - sottotetti abitabili, che presentano vani o locali di altezza media interna conforme ai requisiti igienico-sanitari vigenti di abitabilità. Sono consentite finestrature di aerazione-illuminazione verticali o inclinate, e terrazze praticabili purché inserite all'interno delle falde di copertura e delimitate dalle stesse. L'inclinazione delle falde non potrà essere superiore al 35%.
   - sottotetti non abitabili, che presentano altezza media interna non conforme ai requisiti igienico-sanitari vigenti per l'abitabilità. Sono ammesse finestrature di aerazione-illuminazione di superficie non superiore a 1/24 della superficie complessiva del sottotetto. Non sono ammesse terrazze, neppure a tasca, né tramezzature interne, fatto salvo quelle necessarie per separare diverse proprietà. L'inclinazione delle falde non potrà essere superiore al 35%.
3. Sia per i sottotetti abitabili che per quelli non abitabili, possono essere consentite aperture a filo tegola (lucernari) nel rispetto dei rapporti aero-illuminanti previsti e fatto salvo quanto specificatamente previsto dalle singole norme d'abito e dalla Disciplina paesaggistica di PUC ove cogente.

10.15 Tettoia

1. Trattasi di manufatti atti a coprire spazi aperti costituiti da una copertura che appoggia su colonne, pali o pilastri priva di tamponamenti laterali di qualsiasi tipo, salvo l'eventuale muro di addossamento, destinata al riparo delle persone, delle merci, dei prodotti agricoli e dei mezzi.

2. le tettoie rientrano nella nozione di pertinenza se realizzate in sedime proprio e nel rispetto dei parametri di cui all'art. 10.10 delle presenti NCC.

3. Qualora le tettoie si realizzino in contiguità con un fabbricato e/o se come pertinenza oltre la consistenza ammessa, potranno essere realizzate esclusivamente nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi stabiliti per le nuove costruzioni nell'ambito stesso, previa verifica della SA / Sacc massima ivi consentita.

10.16 Pensiline sopraporta

1. Le pensiline sopra porta possono essere sempre realizzate in tutto il territorio comunale senza essere computata né ai fini S.A. nè Sacc, a protezione degli accessi alle singole unità immobiliari esclusivamente a sbalzo e di sporto non superiore a 80 cm per una larghezza proporzionata alla porta e comunque per una superficie non superiore a 2.00 mq; non devono essere previste gronde e pluviali.
2. I fabbricati aventi accessi plurimi, previa delibera condominiale, dovranno uniformare i singoli interventi.
3. Possono essere realizzate con struttura leggera in legno o metallo e copertura in tegole di laterizio del tipo alla marsigliese, o lastre di ardesia. Neli O.T. 1 e 2 possono essere realizzate anche in vetro e plexiglass.
4. Le pensiline da collocarsi all'interno dei centri storici Bolano e Montebello devono essere realizzate conformenemte a quanto già previsto dai piani di recupero ai quali si rimanda.

10.17 Volumi interrati o seminterrati

1. Ai sensi dell'art. 68 della l.r. 16/08 e ss.mm. e ii. si definiscono locali interrati quelli posti in sottosuolo, totalmente al di sotto del livello del terreno sistemato, intendendosi per tale il profilo preesistente con uno scostamento massimo di un metro.
2. Possibilità ed eventuali limiti per la realizzazione di locali interrati è stabilita dalle singole norme d'ambito.

10.18 Serre

1. per serra, ai sensi della legge regionale vigente "è considerato ogni impianto che realizzi un ambiente artificiale per l'esercizio di colture agricole e che sia costituito da strutture stabilmente ancorate al suolo o ad altra costruzione esistente, con copertura o chiusure laterali abitualmente infisse.
2. Possibilità ed eventuali limiti per la realizzazione di serre è stabilita dalle singole norme d'ambito.

CAPO III - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL P.U.C.

Art. 11 - Condizioni alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie

1) Il rilascio dei titoli abilitativi relativi agli interventi di trasformazione urbanistica o edilizia è subordinato al verificarsi delle seguenti condizioni fondamentali:
   a) che il progetto sia coerente e conforme alle prescrizioni del P.U.C. in termini di destinazioni d'uso, di indici e parametri urbanistici, edilizi ed ecologici e di rispetto dei vincoli di tutela;
   b) che il progetto abbia tenuto conto delle indicazioni eventualmente contenute nella "Zonizzazione e suscettività d'uso del territorio" e delle relative prescrizioni di cui alle "Norme geologiche di attuazione";
   c) che la progettazione degli interventi sia conforme alla Disciplina Paesistica, ove cogente, che è parte integrante del PUC;
   d) che il progetto, nei casi previsti dalle presenti norme di conformità e congruenza, sia coerente e conforme alle prescrizioni del PUO relativo alla zona in cui l'intervento ricade e che questo sia regolarmente approvato;

Art. 12 - Modalità attuative del Piano

1. Il PUC si attua secondo le modalità di intervento di cui alle norme di conformità e congruenza, relative alla disciplina dei singoli ambiti di conservazione e riqualificazione e distretti di trasformazione, per intervento diretto o per intervento indiretto secondo quanto stabilito dalle presenti norme.
2. Per interventi diretti si intendono quelli realizzabili direttamente sulla base del titolo abilitativo richiesto dalle norme statali o regionali e delle norme di PUC (S.C.I.A, denuncia di inizio attività, permesso di costruire, permesso di costruire convenzionato, comunicazione o P.A.S.). Al fine della realizzazione di infrastrutture e opere di urbanizzazione mancanti, ovvero per l'assunzione di specifici obblighi previsti dalle presenti norme, il titolo abilitativo potrà essere subordinato alla stipula di una convenzione o alla sottoscrizione di apposito atto d'obbligo notarile registrato e trascritto.
3. Per interventi indiretti si intendono quelli subordinati dal PUC all'approvazione di strumenti urbanistici attuativi, di iniziativa pubblica o privata, (PUO, art. 12.4) come previsti dalla legislazione statale e regionale e dalle presenti norme.
4. Gli interventi negli Ambiti di Conservazione e negli Ambiti di Riqualificazione si attuano mediante rilascio di titolo abilitativo diretto. Nei casi indicati dalle presenti norme, tale atto è subordinato alla stipula di atto unilaterale d'obbligo o convenzione, ferma restando la facoltà dell'Amministrazione Comunale o del proponente di assumere motivatamente l'iniziativa di formazione di progetti urbanistici operativi (PUO) o di attuazione mediante PCC di cui all'art. 12.2. Ogni ARI di nuova edificazione da attuarsi tramite titolo edilizio diretto (PC) può essere attuato per unità minime di intervento la cui superficie è indicata nella tabella 28 allegata relazione della Struttura di Piano.
5. Gli Ambiti di Riqualificazione complessi (ARC) si attuano con titolo edilizio subordinato alla stipula di convenzione contenente l'impegno alla cessione e/o all'uso pubblico delle opere di viabilità e delle aree a servizi individuate in ciascuna scheda – norma, ovvero con strumenti urbanistici attuativi, di iniziativa pubblica o privata, (PUO, art. 12.4) come previsti dalla legislazione statale e regionale e dalle presenti norme e secondo quanto indicato nelle singole schede norma.
6. Gli interventi interni ai Distretti di Trasformazione (DTR) si attuano mediante progetti urbanistici operativi (PUO art. 12.4). La redazione di un PUO può prevedere l'attuazione del distretto di trasformazione per sub-distretti, secondo quanto previsto dalle singole schede norma.
7. All'interno di ogni ARC e DTR, secondo i principi perequativi, ogni proprietario partecipa pro-quota a prescindere dalla specifica destinazione in cui cade la sua area di proprietà. A tale scopo i proprietari delle aree di ogni ARC e DTR interessati devono sottoscrivere un "accordo di perequazione" preliminare ed obbligatorio, anteriormente alla presentazione di qualsiasi richiesta di titolo edilizio, dando atto delle presenti regole di perequazione e dei vincoli normativi che regolano l'attuazione dell'ambito o del distretto.
8. Lo sviluppo operativo del PUC può essere gestito attraverso il PA (Programma attuativo) di cui all'art. 55 della L.U.R..

12.1 Permesso di Costruire (PC)

1) Sono subordinati a tale titolo tutti gli interventi di cui all'art. 24 della L.R. 16/2008, nonché gli interventi di nuova edificazione non rientranti nei casi di cui ai successivi art. 12.2, 12.3, 12.4, quando l'intervento da realizzare non comporta la realizzazione né la monetizzazione di opere di urbanizzazione o servizi pubblici/di uso pubblico.
2) Prima del rilascio del permesso deve essere stipulato un atto unilaterale d'obbligo in cui il soggetto attuatore si impegni ad eseguire, entro i termini del permesso di costruire, i lavori di sistemazione esterna (aree a parcheggio, verde e allacci ai pubblici servizi) presentando adeguata cauzione e fideiussione, con asservimento della superficie fondiaria in rapporto alla S.A realizzata.
3) L'atto unilaterale d'obbligo deve essere trascritto, prima del rilascio del Permesso di Costruire, a spese del soggetto attuatore, nei registri immobiliari tenuti presso la competente Conservatoria.

12.2 Permesso di Costruire Convenzionato (PCC)

1. Ai sensi dell'art. 49 della LUR 36/97 il rilascio di permesso costruire convenzionato è subordinato alla stipula di apposito atto convenzionale, allorché l'intervento:
   a. richieda opere infrastrutturali eccedenti i semplici allacciamenti alle reti di urbanizzazione primaria ovvero opere di riqualificazione urbanistica e ambientale;
   b. si configuri come lottizzazione secondo il disposto dell'articolo 18 della legge 28 febbraio 1985, n. 47 (norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere abusive);
   c. ricada in territori di presidio ambientale di cui all'articolo 36 della LUR.
2. Nei casi in cui l'intervento sia assoggettato ad obbligo di concessione edilizia convenzionata, il progetto deve essere corredato di un atto unilaterale d'obbligo che preveda:
   a. l'esecuzione diretta:

- delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza che si rendano necessarie;
- di alcune opere di urbanizzazione secondaria di fruizione collettiva a disposizione del bacino di utenza interessato dall'intervento, da reperirsi eventualmente anche al di fuori di tale bacino;

b. la cessione delle opere, di cui ai nn. 1) e 2) della lettera a), o il loro vincolo ad uso pubblico, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti a norma della vigente legislazione in materia;

c. le garanzie finanziarie e i termini per l'adempimento dei relativi impegni.

3. In caso di interventi ricadenti in territori di presidio ambientale, il contenuto dell'atto unilaterale d'obbligo resta disciplinato dall'articolo 36 della LUR.
4. La convenzione è approvata con deliberazione della Giunta comunale, la quale, nei casi di lottizzazione, assume valore di approvazione della lottizzazione stessa ed è comunque trascritta, a cura del soggetto attuatore, nei registri immobiliari tenuti presso la competente Conservatoria.

12.3 Permesso di costruire in deroga

1. Il permesso di costruire in deroga alle norme di PUC, ai sensi dell'art. 36 della L.R. 16/08 ess. mm e ii è rilasciato esclusivamente per edifici e impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale di assenso sul relativo progetto.
2. La deliberazione consiliare di cui al comma 1 ed i relativi allegati sono depositati a cura del Comune interessato a libera visione del pubblico per un periodo di tempo stabilito dal Comune fra quindici e trenta giorni consecutivi, previo avviso affisso all'Albo pretorio e divulgato con ogni altro mezzo ritenuto idoneo ai fini dell'eventuale presentazione nello stesso periodo di osservazioni da parte di chiunque vi abbia interesse. Le determinazioni in ordine alle osservazioni presentate sono assunte dal Comune con deliberazione consiliare da adottarsi nei successivi trenta giorni.
3. Il permesso di costruire in deroga può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza fra i fabbricati nonché le destinazioni d'uso di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed attuativi. Resta ferma l'osservanza delle disposizioni contenute nel d.lgs. 42/2004 e successive modifiche e integrazioni, di quelle statali e regionali in materia di altezze e di distanze nonché delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina della attività edilizia.

12.4 Piano Urbanistico Operativo (PUO)

1. Sono Progetti urbanistici operativi (PUO) quelli indicati dagli articoli 50, 51, 52, 53 e 54 della L.R. 36/1997, con i contenuti, gli elaborati, le procedure di formazione, approvazione e variante stabilite dalla stessa legge e che si riciamano integralmente. In particolare, ai PUO possono essere attribuiti gli effetti dei seguenti strumenti urbanistici attuativi:
   a. il piano particolareggiato di iniziativa pubblica o privata;
   b. il piano per l'edilizia economica e popolare;
   c. il piano per gli insediamenti produttivi;
   d. il piano di recupero.
2. Qualora il PUO assuma valore di Programma di edilizia residenziale pubblica ai sensi della vigente legislazione nazionale e regionale valgono le specifiche disposizioni di legge.
3. Il PUC, mediante indicazioni normative, definisce i tipi di ambiti e di distretti nei quali gli interventi sono subordinati alla preventiva formazione ed approvazione di PUO.
4. La predisposizione di un PUO è, comunque, obbligatoria nello sviluppo operativo dei Distretti di trasformazione (DTR) e negli ARC ove indicato nelle singole schede norma

Art. 13 - Edifici preesistenti e previsioni di Piano

1. Gli edifici preesistenti alla data di adozione del presente P.U.C. sono sottoposti alle prescrizioni derivanti dalla cartografia di piano e dalle presenti norme di conformità e congruenza, sia per quanto riguarda le destinazioni d'uso che i criteri e le modalità di intervento.
2. Sono considerati conformi al presente P.U.C. gli edifici con destinazione d'uso conforme alle norme di zona e consistenza, espressa in SA, minore o uguale a quella prevista dalle rispettive norme di zona.
3. Gli edifici esistenti in totale contrasto con le presenti norme di conformità e congruenza, nonché quelli difformi per la sola consistenza (SA) sono suscettibili esclusivamente di interventi di adeguamento alle prescrizioni di ambito del presente P.U.C., essendo sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione senza incrementi volumetrici o con demolizione e ricostruzione totale, salvo diversa disciplina di zona.
4. Eventuali demolizioni per pubblico interesse (allargamento delle sedi stradali, ecc.) potranno comportare - previa stipula di apposita convenzione da approvarsi dal Consiglio Comunale - il trasferimento di una data quota percentuale di maggiore potenzialità edificatoria su aree di proprietà o in disponibilità del soggetto interessato, indipendentemente dalle pertinenti indicazioni del PUC, ad eccezione di eventuali vincoli di inedificabilità insistenti su dette zone e nei limiti e secondo le modalità di cui all'Art. 32 della L.R. Liguria n. 36/97.
5. Gli immobili industriali ed artigianali esistenti, localizzati in ambiti definiti dal presente PUC a destinazione non produttiva, che intendano mantenere tale destinazione potranno essere oggetto di intervento edilizio per opere di ristrutturazione e di ampliamento, in relazione a comprovate esigenze di aggiornamento tecnologico dell'impresa e solo qualora siano presenti attività in essere, alle seguenti condizioni:

   a) se si tratta di attività produttive non nocive, non inquinanti o comunque non incompatibili con la residenza poste all'interno delle zone a caratteristica destinazione residenziale:

   a.1 se con superficie utile inferiore a 150,00 m^2 , per raggiungere tale limite;

   a.2 se con superficie utile superiore a 150,00 m^2, con un ampliamento non superiore al 10% della superficie lorda preesistente alla data di adozione del PUC - Progetto preliminare, con esclusione delle aree e zone pubbliche e di interesse pubblico;

   b) se si tratta di attività produttive non nocive, non inquinanti o comunque non incompatibili con la residenza poste all'esterno delle zone a caratteristica destinazione residenziale: con un ampliamento della superficie utile esistente alla data di adozione del PUC fino al 30%, senza comunque superare l'indice di utilizzazione fondiaria I.U.I. = 0,30 m^2/ m^2.

6. Gli edifici e le porzioni di edifici già destinati al ricovero di animali in ambiti a destinazione non agricola o in territorio non insediabile, non potranno essere oggetto di ulteriori interventi edilizi, se non per adeguarsi alle norme di zona.
7. E' consentita la ristrutturazione con cambio d'uso da attività produttive/artigianali ad attività residenziali quando quest'ultima è la funzione caratterizzante d'ambito, nel rispetto della SA esistente e degli altri parametri urbanistico-edilizi ed ecologici di ambito (distanza etc).
8. Sugli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni urbanistiche del PUC, posti all'interno degli ambiti di riqualificazione complessi e dei distretti di trasformazione, nelle zone per servizi e nelle zone per la viabilità di progetto, sono ammessi interventi di sola manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo.
9. Sugli edifici esistenti in contrasto con le rimanenti destinazioni urbanistiche del PUC, nonché in quelli ricompresi nella fascia di rispetto della viabilità di progetto sono consentiti gli interventi fino al risanamento conservativo.

Art. 14 - Aree di asservimento e di pertinenza

1. Sono considerate aree catastali di pertinenza di un fabbricato (lotto di pertinenza) quelle, fondiarie e territoriali, sulle quali viene eseguito l'intervento edilizio in seguito al rilascio del permesso di costruire, in base alle prescrizioni del PUC e dei suoi strumenti di attuazione.
2. Le aree asservite o asservibili (lotto asservibile), sono quelle utilizzate al fine del calcolo degli indici urbanistici a seguito delle prescrizioni di PUC e pertanto assoggettate a vincolo di asservimento.
3. Tale vincolo ha valore di servitù di diritto pubblico, da costituirsi a mezzo di atto soggetto a trascrizione obbligatoria presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari a spese dei proprietari, o degli aventi titolo, prima del rilascio del titolo edilizio.
4. L'area catastale di pertinenza di un fabbricato (lotto di pertinenza) é da considerare satura quando gli edifici o manufatti costruiti su di essa abbiano utilizzato completamente l'indice di edificabilità consentito per quell'area dalle norme tecniche di attuazione del PUC.
5. Le aree di pertinenza relative agli edifici esistenti possono essere ulteriormente computate ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità solo per saturare l'edificabilità prevista dalle presenti norme, tenendo presente che nel computo deve essere incluso il volume e/o la superficie lorda esistente, previo ulteriore atto di asservimento e verifica della corretta utilizzazione di quanto precedentemente autorizzato.
6. Le aree asservite alle costruzioni esistenti e considerate sature sulla base dell'utilizzazione degli indici edificatori dei diversi ambiti di PUC, conformemente ai commi precedenti non possono più essere computate ai fini edificatori, indipendentemente da qualsiasi passaggio di proprietà o frazionamento, salvo il caso di demolizione delle costruzioni alle quali si riferiva l'asservimento.
7. Le aree asservite ad un edificio possono restare di proprietà diversa da quella dell'edificio stesso, ad eccezione di quelle in APA e TPA per le quali la proprietà deve essere la stessa, ma non possono essere asservite aree aventi diverso indice di utilizzazione territoriale o fondiaria (Ut, U.I.U.).
8. Per le nuove aree edificabili siano esse riferite ad ARC, ARI o DTR , non si tiene conto degli asservimenti di fatto e di diritto già costituiti in forza del precedente PRG; l'attuazione delle previsioni edificatorie deve comprendere la totale demolizione di edifici e manufatti eventualmente esistenti. Eventuali altri edifici esistenti all'interno dell'ambito se mantenuti e recuperati concorrono alla determinazione della S.A. totale realizzabile;
9. Ove le norme di conformità consentano incrementi volumetrici una tantum per edifici esistenti, non si tiene conto di eventuali asservimenti di fatto e di diritto già costituiti in forza del precedente PRG;
10. Negli ambiti extraurbani mantengono la loro validità gli atti di sottomissione e/o asservimento connessi a costruzioni realizzate nella zona agricola E1 ed autorizzate in forza del PRG precedente, approvato con D.G.R. n°842 del 13/0 9/93, fermo restando possibili adeguamenti degli atti ai sensi dell'art. 35 della LR 36/97. Nel caso di costruzioni autorizzate tra l'entrata in vigore della L. 765/1967 e alla data di approvazione del PRG poi approvato (PGR 842 del 13.09.1993), si fa riferimento alla situazione catastale e proprietaria alla data di adozione del P.R.G. per determinare l'asservimento di fatto alle costruzioni esistenti.Nel caso di costruzioni autorizzate prima dell'entrata in vigore della L. 765/1967, s'intende asservita una fascia minima di m 5,00 attorno al perimetro dell'edificio e comunque non oltre il confine di proprietà.

Art. 15 - Perequazione urbanistica

1. La perequazione urbanistica è lo strumento con cui si garantisce l'equa ed uniforme ripartizione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alle trasformazioni del territorio.
2. Con l'applicazione della perequazione urbanistica è consentito incrementare la capacità edificatoria degli ambiti di riqualificazione complessi e dei distretti di trasformazione, secondo le modalità di cui alle presenti norme ed alle specifiche schede-norma numerate per ogni ambito e distretto. Il P.U.C. prevede il procedimento perequativo intra-ambito;
3. La perequazione urbanistica intra-ambito concerne la partecipazione all'edificabilità complessiva, pro-quota, dei vari proprietari agli impegni e alle possibilità di trasformazione previste dal P.U.C.: la quota di ciascuno è rapportata all'estensione della relativa area di proprietà fondiaria, e/o ai volumi esistenti, all'interno del perimetro dell'ARC o DTR ed è indipendente dalla specifica destinazione d'uso per essa indicata dalla ripartizione prescritta nelle schede-norma fra superficie coperta , Area pubblica, Verde privato.

Art. 16 - Edilizia Residenziale Sociale (ERS)

1. Ai sensi della LR 38/2007, il PUC definisce il fabbisogno per l'edilizia residenziale sociale e per l'edilizia abitativa in proprietà a prezzi convenzionati, in misura pari al 4,20% della SA residenziale prevista dal PUC stesso. Rientrano tra i programmi di Edilizia Residenziale Sociale quelli destinati a soddisfare il fabbisogno abitativo delle famiglie meno abbienti e di particolari categorie sociali, ampliando l'offerta di alloggi in locazione e/o favorendo l'acquisto della prima casa di abitazione.
2. Il PUC individua come ambiti la cui trasformazione è subordinata alla realizzazione di alloggi per ERP nella misura minima pari al 10% della SA riconosciuta all'ambito stesso, i DTR-01, DTR-03, DTR-04, DTR-05, in quanto tutti soggetti a PUO e destinati alla realizzazione di una SA residenziale maggiore del 60% della SA complessiva, nonché superiore ai 3.500 m^2. La quota di alloggi ERP andrà realizzata nella parte del distretto destinata ad Area pubblica.
3. Qualora, per la trasformazione dei distretti di cui sopra, l'operatore sia disposto alla cessione gratuita, per la realizzazione di alloggi ERP, di una superficie maggiore del 30% della St, è consentito un aumento premiale di SA pari al 10% rispetto all'indice di ambito, previa convenzione da stipulare col Comune, per la realizzazione di alloggi di ERS con specifica delle tipologie, così come definite

dalla LR 38/2007 agli artt. 15, 16 e 17, e specifica della dimensione degli alloggi da realizzare, della modalità di individuazione degli assegnatari, della durata dei vincoli, dei prezzi di locazione o vendita per il convenzionamento, nonché delle altre specifiche dettagliate all'art. 23 della legge citata.

4. Qualora, all'atto di presentazione del PUO relativo ai DTR di cui sopra, risulti già soddisfatta la quota di alloggi ERP stabilita dal PUC, si potrà procedere con la monetizzazione alternativa.
5. Il PUC individua, altresì, gli ARC e DTR destinati alla realizzazione di una SA residenziale maggiore del 70% della SA complessiva, nonché superiore ai 2.000 m^2 , quali ambiti dove sono consentiti interventi di nuova costruzione anche previa ristrutturazione urbanistica nonchè di manutenzione e recupero del patrimonio edilizio esistente ai fini dell'ERS e specialmente al fine di favorire la locazione a canone moderato a categorie speciali (anziani, giovani coppie, single, separati, lavoratori precari), e al fine di ampliare l'offerta di alloggi in proprietà a prezzi convenzionati. Nello specifico tali ambiti sono gli ARC-04, ARC-05, ARC-07, e il DTR-02.
6. Negli ambiti e distretti suddetti è prevista la realizzazione di una quota di edilizia residenziale sociale (ERS) e di edilizia abitativa in proprietà a prezzi convenzionati, secondo le quote della tabella che segue, poi precisate nelle norme e nelle specifiche schede-norma che costituiscono parte integrante delle presenti norme di conformità.
7. Il PUC, al fine di incentivare tali interventi e specialmente la formazione di alloggi per una e due persone, consente che in tutti i distretti e ambiti dove si attuino interventi di ERS, si possa derogare dalla SA minima per alloggio stabilita dalle presenti norme per ciascuna tipologia di ambito di riqualificazione e si possa eventualmente realizzare un piano in più rispetto a quello stabilito dalle norme di ambito, previa convenzione che dettagli quanto sopra e che vincoli gli alloggi così realizzati al mantenimento nella categoria dell'ERS.
8. Al fine di favorire, altresì, la realizzazione di ERS senza impegno di risorse pubbliche, rimane comunque possibile in tutti gli ambiti di riqualificazione complessa destinati alla realizzazione di sola residenza per una SA superiore ai 1.000 m^2, la realizzazione di interventi di recupero, acquisto e recupero, nuova costruzione di alloggi di ERS mediante programmi misti, ovvero di edilizia privata a libero mercato contemporaneamente agli interventi di ERS e per proprietà a prezzo convenzionato previa stipula di convenzione col Comune nei termini di legge.
9. In ogni caso, all'interno di ogni ambito e distretto con quote di ERS, al fine di evitare fenomeni di segregazione sociale, i nuovi alloggi per ERS e per la vendita a prezzi convenzionati, devono essere distribuiti nei nuovi edifici sia in base alla superficie utile riconoscibile (SUR) che per tipo di convenzionamento, eventualmente anche con quote diverse per ciascun edificio, escludendo la realizzazione di specifici edifici solo per alloggi di ERS, eccetto che sulle aree cedute e riservate a quote ERP.
10. Per la realizzazione degli interventi di cui alla LR 38/2007 artt. 15, 16 e 17 (alloggi in locazione a canone moderato, interventi per categorie speciali, interventi per favorire l'accesso alla proprietà della prima casa) gli operatori, come definiti dall'art. 7 della legge stessa, stipulano un atto convenzionale col Comune con le caratteristiche di cui al punto 6., che provvederà alla sua trascrizione nella Conservatoria dei registri immobiliari a spese dell'operatore medesimo.
11. In tutti i casi, per gli interventi con destinazione d'uso residenziale, se il richiedente si impegna nella convenzione da stipulare col Comune ad applicare la disciplina per gli alloggi di ERS, il contributo di costruzione può essere ridotto secondo i criteri disciplinati da apposito provvedimento della Giunta Regionale.
12. Le superfici edilizie di ERP e di ERS non direttamente realizzate, ma monetizzate, vengono realizzate dal Comune e/o dalle ARTE.
13. Qualora il soggetto attuatore dei distretti citati al comma 2 non provveda direttamente alla realizzazione della quota ERP, questa verrà monetizzata ai sensi di legge. La realizzazione dell'ERP potrà conseguentemente avvenire a cura del Comune o dell'ARTE nelle aree pubbliche Ap dei distretti stessi. Il Comune e l'ARTE potranno, altresì, costruire alloggi ERP anche nelle aree di cessione degli altri ambiti di riqualificazione complessi (ARC).
14. Gli assegnatari degli alloggi di ERS devono rispondere ai requisiti definiti dall'art.24 della LR 28/2007 e avere residenza nel Comune di Bolano da almeno cinque anni e non risultare titolari di diritti di proprietà, usufrutto, uso e abitazione di altro alloggio adeguato alle esigenze del nucleo familiare nell'ambito regionale, nonché avere luogo di lavoro nel territorio comunale o in territori comunali limitrofi nel raggio di 30 km. Il Comune dovrà certificare la sussistenza di tali requisiti prima dell'assegnazione degli alloggi a canone moderato o prima del rogito notarile per l'acquisto degli alloggi a prezzo convenzionato.

	ALLOGGI ERP				**ALLOGGI A CANONE MODERATO O PREZZO CONVENZIONATO**			
	dtr 01	**dtr03**	**dtr 04**	**dtr 05**	**arc 04**	**arc 05**	**arc 07**	**dtr 02**
s.a. mq	408	731	1.083	363	274	224	204	465
SUR alloggi mq								
	N°	N°	N°	N°	N°	N°	N°	N°
36	2	1	4	2	1	2	0	1
45	1	2	4	1	1	1	1	2
50	1	3	4	2	1	1	2	2
70	1	3	3	1	1	1	1	1
80	1	2	2	1	1	0	0	1
90	1	1	2	0	0	0	0	1
	7	**12**	**19**	**7**	**5**	**5**	**4**	**8**
	tot erp =	**45**	alloggi		**tot Cm o prezzo conv.=**		**22**	alloggi

Tot ers =	**67**	**alloggi**

CAPO IV - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI

Art. 17 - Norme generali

1. Esclusivamente ai fini dell'applicazione delle vigenti disposizioni di legge e regolamento che richiamino le zone omogenee così come definite dal DM 1444/68, per la specifica classificazione degli ambiti rurali e urbanizzati, ai sensi di quanto sopra, si veda l'art. 39.
2. I titoli edilizi rilasciati anteriormente alla data di adozione del PUC, ed i cui lavori a tale data siano effettivamente iniziati, mantengono la loro efficacia indipendente dalla nuova destinazione di PUC. In caso di contrasto con le previsioni di PUC sono ammesse esclusivamente varianti ai titoli edilizi medesimi che non comportino aumento di Sa. Per i titoli edilizi decaduti, per i quali non sia stato comunicato l'inizio dei lavori nei termini di legge, si applica la disciplina di PUC.
3. I soggetti pubblici e privati possono presentare proposte di programmi di recupero urbano ai sensi delle vigenti leggi, purché non in contrasto con le previsioni del PUC.
4. I titoli abilitativi per i soggetti privati, in ordine alle diverse attività urbanistico-edilizie, sono disciplinati dalla L.R. 16/2008 e ss.mm e ii.

Art. 18 - Categorie degli interventi edilizi

1. Gli interventi edilizi sul territorio si distinguono in:
   - interventi sul patrimonio edilizio esistente;
   - interventi di nuova edificazione.
2. Le categorie degli interventi edilizi sono quelle definite e disciplinate dalle vigenti norme di Legge Statale e Regionale. Al fine di meglio precisarne le differenti modalità d'intervento, esse sono state individuate come di seguito descritte, in particolare in relazione ai possibili interventi nel patrimonio edilizio esistente, ricompresi nelle definizioni di cui alla L.R. 16/2008.
3. Di norma gli interventi sui manufatti edilizi esistenti non possono essere disarticolati ed oggetto di separate e successive richieste di titolo abilitativo quando tra loro esista un rapporto di funzionalità o di connessione costruttiva. Qualora ci sia, nel corso di un triennio, una successione di richieste di titoli edilizi per interventi di categoria minore, atti alla fine a conseguire un'opera in tutto o in parte diversa da quella originaria, si provvederà all'applicazione degli oneri come da intervento conclusivo risultante.

18.1 Manutenzione ordinaria (MO)

1. Si definiscono "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi ex art. 6 della L.R. 16/08 e ss.mm e ii. le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino alterazioni all'aspetto esterno del fabbricato e delle sue pertinenze.
2. Sono considerati di manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

   all'interno degli edifici:

   a) riparazioni e rifacimenti di pavimentazioni;
   b) rifacimenti e riparazioni di intonaci, tinteggiature, rivestimenti interni;
   c) riparazione e sostituzione di serramenti interni;
   d) riparazione o sostituzione di impianti idraulici, elettrici, di riscaldamento, di ventilazione, per la fornitura del gas;
   e) riparazione o sostituzione di canne fumarie;
   f) riparazione, rinnovamento o sostituzione di servizi igienico - tecnologici (senza alterazione delle caratteristiche distributive, volumetriche e di destinazione) dell'edificio o delle singole unità immobiliari;
   g) inserimento e sostituzione di elementi di coibentazione termica, di impermeabilizzazione, di isolamento;
   h) risanamento o costruzione di vespai;
   i) rifacimento o riparazione della condotta condominiale o della braga all'interno dell'unità immobiliare;

   all'esterno degli edifici:

   a) riparazione e ripristino delle facciate in pietra con le stesse caratteristiche e materiali;
   b) tinteggiatura e ripulitura delle facciate, con gli stessi colori di quelli originari e con eventuale ripresa degli intonaci deteriorati o mancanti senza alterazione dei materiali o delle colorazioni esistenti;
   c) manutenzione e riparazione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi o loro sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti;
   d) riparazione, sostituzione, rinnovamento delle decorazioni e finiture esterne (quali ad esempio lesene, frontalini, cornicioni, piattabande, spalline, mostrine), con soluzioni formali e materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti;
   e) riparazione, sostituzione con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti: dei manti di copertura, delle pavimentazioni delle coperture piane, delle pavimentazioni di cortili o di cavedi, delle pavimentazioni di atri condominiali, scale e ballatoi, delle pavimentazioni esterne, degli elementi di arredo esterno;
   f) riparazione o sostituzione, con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti, di singoli elementi della piccola orditura del tetto;
   g) riparazione o sostituzione di infissi, grondaie, pluviali, camini, canne fumarie e simili con gli stessi colori e tipologie preesistenti, e con materiali che non comportino alterazione degli aspetti estetici;
   h) riparazione o sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti di recinzioni, parapetti, ringhiere e simili;
   i) installazione di tende da sole, insegne, targhe, impianti tecnologici o elementi di arredo urbano non comportanti opere edilizie;
   j) installazione di recinzioni nel terreno non comportanti l'esecuzione di opere murarie;
   k) interventi di impermeabilizzazione dei cornicioni;

l) nuova installazione o sostituzione di antenne televisive centralizzate o singole;
m) inserimento di impianti tecnologici purché collocati entro la sagoma dell'edificio;
n) installazione di impianti di allarme, di rinforzi agli infissi comprese grate o blindature ed, in genere, le strutture relative alla sicurezza passiva dell'edificio ricadenti nella sagoma dello stesso.

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

18.2 Manutenzione straordinaria (MS)

1. Si definiscono "interventi di manutenzione straordinaria", ex art. 7 della L.R. 16/08 e ss.mm e ii. le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempreché dette modifiche non alterino i volumi, le superfici e non mutino le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari.
2. Sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:
   a) le opere necessarie per conservare la stabilità della costruzione mediante il rinnovamento o la sostituzione di alcuni degli elementi strutturali dell'edificio;
   b) le sistemazioni di spazi aperti anche mediante modifiche alle quote del terreno preesistente e la realizzazione di muri di contenimento di natura pertinenziale o la demolizione di manufatti e costruzioni;
   c) il rifacimento totale dei manti di copertura, con modifica del tipo di materiale esistente, compresa la struttura del tetto;
   d) la riparazione e il ripristino delle facciate con diverse caratteristiche e materiali, il rinnovo dell'intonaco esterno con demolizione dell'esistente fino al vivo della muratura e rifacimento esteso almeno ad un intero prospetto, nonché la tinteggiatura e ripulitura delle facciate con colori diversi da quelli originari;
   e) l'adeguamento, il rinnovo e la sostituzione dei servizi igienico - sanitari e degli impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, ventilazione, aspirazione, impianto di ascensori e di sollevamento in genere, con le opere ad essi funzionalmente complementari ed indispensabili) quando comportano alterazione delle caratteristiche distributive;
   f) gli interventi volti al superamento delle barriere architettoniche e al risparmio energetico quando richiedano la creazione di locali tecnici esterni di cui all'articolo 81 o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio o la realizzazione delle opere di cui all'articolo 67, comma 5;
   g) l'installazione di recinzioni con opere murarie fino a 50 cm.;
   h) la riparazione o sostituzione degli infissi con diverso colore e tipologia.
3. Per gli edifici adibiti ad attività industriali e artigianali sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:
   a) l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici agibili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi locali tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie agibile destinata all'attività produttiva;
   b) tutte le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessarie per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento;
   c) la realizzazione di basamenti, incasellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti.
4. Per le infrastrutture viarie sono compresi nella manutenzione straordinaria gli interventi eccedenti quelli di manutenzione ordinaria volti a garantire la protezione e la funzionalità delle infrastrutture e dei relativi pertinenze, impianti, attrezzature e servizi e che richiedono un insieme sistematico di opere anche di natura strutturale purché non comportanti modifiche delle caratteristiche funzionali.

18.3 Restauro (R)

1. Si definiscono "interventi di restauro" ex art. 8 della L.R. 16/08 e ss.mm e ii. quelli consistenti in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, quali definite all'articolo 83, ne consentono la conservazione e il recupero valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche; detti interventi riguardano edifici vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modifiche e integrazioni, o dichiarati di valore storico, culturale o architettonico dallo strumento urbanistico generale e dal PTCP.
2. Gli interventi di restauro possono interessare l'intero organismo edilizio, parti dell'edificio o singole unità immobiliari.
3. Detti interventi possono comportare le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche nonché quelle per realizzare locali tecnici che si rendono indispensabili per l'installazione degli impianti tecnologici necessari agli usi previsti per gli immobili.
4. Sono considerati di restauro i seguenti interventi:
   a) il recupero degli elementi storici, architettonici o artistici o il ripristino delle parti alterate dei fronti esterni ed interni e degli ambienti interni;

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

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

18.4 Risanamento conservativo (RC)

1. Si definiscono "interventi di risanamento conservativo" ex art. 9 della L.R. 16/08 e ss.mm e ii. quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, quali definite all'articolo 83, ne consentano destinazioni d'uso con esse compatibili.
2. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, sempreché vengano rispettati l'impianto strutturale, tipologico ed architettonico; sono altresì da ricomprendere nel risanamento conservativo gli interventi volti a realizzare nuovi servizi igienico - sanitari nonché locali per impianti tecnologici e per l'efficienza energetica dell'edificio, anche mediante modeste modifiche della conformazione delle coperture. Tali impianti devono essere realizzati all'interno dell'edificio ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.
3. Nel caso di immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla disciplina vigente il risanamento conservativo può comprendere interventi di miglioramento strutturale ai sensi della normativa di settore.
4. Per le infrastrutture viarie sono compresi nel risanamento conservativo gli interventi eccedenti quelli di manutenzione straordinaria volti al consolidamento statico ed all'adeguamento funzionale delle infrastrutture e dei relativi pertinenze, impianti, attrezzature e servizi, attraverso opere di natura strutturale che ne prevedono modificazioni delle caratteristiche e delle dimensioni purché non concretanti realizzazione di nuovi tratti viari.

18.5 Ristrutturazione edilizia (RE)

1. Si definiscono "interventi di ristrutturazione edilizia", ex art. 10 della L.R. 16/08 e ss.mm e ii. quelli volti, anche alternativamente, a:
   a) trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente sotto il profilo delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio preesistente, nei termini indicati all'articolo 83 della L.R. 16/08 e ss.mm e ii. ;
   b) aumentare il carico urbanistico nei termini indicati all'articolo 38 della L.R. 16/08 e ss.mm e ii. .
2. Sono considerati di ristrutturazione edilizia gli interventi che comportino:
   a) un aumento della superficie esistente o la realizzazione di nuovi vani abitabili non derivanti dalla semplice divisione di quelli esistenti;
   b) la suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità immobiliari;
   c)i mutamenti di destinazione d'uso connessi all'esecuzione di opere edilizie:
      - senza aumento del carico urbanistico nei termini indicati dall'articolo 38 della L.R. 16/08 e ss.mm e ii., ma accompagnati da un complesso di opere tali da alterare le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui all'articolo 83 della L.R. 16/08 e ss.mm e ii.;
      - con aumento del carico urbanistico nei termini indicati dall'articolo 38 della L.R. 16/08 e ss.mm e ii., anche non comportanti alterazioni delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui all'articolo 83 della L.R. 16/08 e ss.mm e ii. ;
   d) la trasformazione dei locali costituenti superficie accessoria nell'originario titolo abilitativo in locali costituenti superficie agibile a norma dell'articolo 67 della L.R. 16/08 e ss.mm e ii.;
   e) la demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato esistente, intendendosi per tale la ricostruzione sullo stesso sedime, con possibilità di scostamento entro un massimo di un metro, che rispetti la sagoma e i volumi originari fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e quelle previste come obbligatorie dalle normative tecniche di settore;
   f) **gli ampliamenti** diversi da quelli di nuova costruzione di cui all'articolo 15 della L.R. 16/08 e ss.mm e ii. e, quindi, **entro soglie percentuali predeterminate dalla disciplina urbanistica in deroga ai parametri urbanistico-edilizi**, la cui entità, espressa in superficie agibile (S.A.) o volume come definito dal PUC, non può eccedere il 20 per cento del volume geometrico di cui all'articolo 70 della L.R. 16/08 e ss.mm e ii. .

   così come nelle sub-categorie di cui ai punti seguenti:

   - (RE1) **adeguamento funzionale**: comprende quegli interventi sugli edifici esistenti che in ragione di accertate carenze di tipo igienico-sanitario o funzionale-impiantistico al momento presenti nell'edificio, in relazione alla destinazione d'uso in atto, ne prevedano il soddisfacimento mediante la formazione di nuova volumetria e/o superficie agibile esterna all'involucro volumetrico preesistente, entro la soglia percentuale prevista dalla singola norma d'ambito in rapporto alla S.A. esistente. Non necessita di nuovi asservimenti di aree ed è disciplinato dalle norme di ambito che determinano l'ammissibilità e l'entità della percentuale massima di incremento rispetto alle entità preesistenti. Tale intervento può essere realizzato nel rispetto delle distanze di cui all'art. 8 delle presenti norme .

- (RE2) **ampliamento e incremento volumetrico**: comprende gli interventi su fabbricati esistenti ed è disciplinato dalle norme di ambito che determinano l'ammissibilità e l'entità dell'incremento della superficie agibile , entro la soglia percentuale prevista dalla singola norma d'ambito in rapporto alla S.A. esistente non riconducibili alla definizione di adeguamento funzionale. Non necessita di nuovi asservimenti di aree ed è disciplinato dalle norme di ambito che determinano l'ammissibilità e l'entità della percentuale massima di incremento rispetto alle entità preesistenti. Tale intervento può essere realizzato nel rispetto delle distanze di cui all'art. 8 delle presenti norme.
- (RE3) **recupero del sottotetto** si attua al fine di raggiungere i requisiti di abitabilità di cui al punto 6 dell'art.2 della L.R. n° 24 del 6/8/01, mediante il relativo titolo abilitativo in essa previsto. Negli edifici aventi destinazione residenziale o turistico-ricettiva, è ammesso il recupero a fini abitativi dei sottotetti, esistenti alla data di entrata in vigore della LR 24/2001, mediante circoscritti incrementi delle altezze di colmo e di gronda, secondo le modalità di cui alla LR citata. L'altezza max consentita rimane quella definita per ciascun ambito, così come l'incremento massimo delle quote di colmo e gronda. La possibilità di formazione di nuove unità residenziali autonome è specificata nelle norme di ambito. Resta fermo che, nel caso vengano realizzate nuove unità immobiliari devono essere reperite le relative superfici per parcheggio ai sensi di legge e che, qualora l'intervento non comporti la formazione di nuove unità immobiliari, non si potrà procedere al frazionamento dell'unità originaria per un periodo non inferiore a 10 anni. Tale intervento può essere realizzato nel rispetto delle distanze di cui all'art. 8 delle presenti norme.

18.6 Sostituzione edilizia (SE)

1. Si definiscono interventi di sostituzione edilizia ex art. 14 della L.R. 16/08 e ss.mm e ii. quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di edifici esistenti che necessitano di riqualificazione sotto il profilo urbanistico, paesistico, architettonico ed ambientale, non riconducibili nei limiti di cui all'articolo 10, comma 2, lettera e) della L.R. 16/08, e comportanti eventuale incremento della volumetria originaria.
2. Tali interventi :
   a. sono disciplinati alla stregua degli interventi di nuova costruzione, fatta eccezione per i parametri urbanistico-edilizi e dell'entità dell'eventuale incremento della volumetria esistente ammissibile entro soglie percentuali indicate nelle singole norme d'ambito. La ricostruzione può essere prevista nello stesso lotto di proprietà, ovvero nella zona o ambito omogeneo in cui è localizzato l'immobile originario, o in altra specifica zona o ambito individuati come idonei dallo strumento urbanistico e comunque in conformità alle indicazioni del vigente PTCP;
   b. devono rispettare le normative in materia igienico-sanitaria, di risparmio energetico, di stabilità e di sicurezza degli edifici e ogni altra normativa di settore prescritta per gli interventi di nuova costruzione.

18.7 Nuova costruzione (NC)

1. Si definiscono ex art. 15 della L.R. 16/08 e ss.mm e ii. "interventi di nuova costruzione e di trasformazione territoriale" ad essa assimilabili:
   a) la realizzazione di edifici e di manufatti edilizi fuori terra ed interrati con esclusione delle pertinenze se disciplinate dallo strumento urbanistico comunale a norma dell'articolo 17, comma 4;
   b) gli ampliamenti di edifici esistenti eccedenti quelli ammessi dallo strumento urbanistico generale in deroga ai parametri urbanistico - edilizi;
   c) l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
   d) la realizzazione di impianti che non siano al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
   e) l'installazione di manufatti leggeri, di strutture di qualsiasi genere, anche prefabbricati e anche non infissi stabilmente al suolo (quali roulottes, campers, case mobili, cabine e attrezzature balneari, chioschi, bungalows), che siano utilizzati come abitazione o altre funzioni che prevedano la permanenza di persone oppure che siano utilizzati come depositi, magazzini e simili, e che siano diretti a soddisfare esigenze non meramente temporanee, con esclusione dei manufatti di cui all'articolo 21; non rientrano nelle esigenze meramente temporanee quelle a cadenza stagionale o periodica;
   f) le occupazioni di suolo mediante deposito di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto.
2. Per gli interventi di nuova costruzione è consentita la realizzazione di una quantità di SA legata agli indici urbanistico-edilizi di ambito.
3. Le nuove costruzioni, così come sopra definite, devono rispettare le distanze di cui all'art. 8 delle presenti norme ;

18.8 Ristrutturazione urbanistica (RU)

Si definiscono interventi di ristrutturazione urbanistica ex art. 16 della L.R. 16/08 e ss.mm e ii. quelli volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 19 – *(soppresso)*

Art. 20 - Destinazioni d'uso

1. Le destinazioni d'uso consentite negli ambiti di conservazione e di riqualificazione e nei distretti di trasformazione sono articolate nei nove raggruppamenti di categorie funzionali U, stabilite in base alla L.R. 25/1995, art. 7, di seguito specificati.
2. Nelle norme di conformità e congruenza del PUC sono indicate per ogni tipo di ambito le destinazioni d'uso ammissibili nella misura massima realizzabile per le singole tipologie d'uso.
3. Ad ogni destinazione d'uso viene attribuito il relativo Carico urbanistico Cu, in relazione al fabbisogno di parcheggi pubblici e privati evidenziato nel successivo art. 47; il Carico urbanistico Cu è articolato nelle tre categorie B (Basso Carico urbanistico), M (Medio Carico urbanistico) e A (Alto Carico urbanistico).
4. Le categorie funzionali ai sensi dell'art. 7 della L.R. 25/95 sono come di seguito articolate.

U.1) Funzione residenziale (lettera "a" art. 7)

comprendente le funzioni proprie dell'abitare. Funzione compatibile con gli ambiti insediati, con i nuclei storici, il tessuto urbano e con i Distretti di Trasformazione, ove previsto dalle relative norme.

U.1.1 - abitazioni residenziali (CuB)

U.1.2 - residence e abitazioni collettive (CuB)

U.2 Funzione turistico ricettiva (lettera "b" art. 7)

U.2.1) funzioni turistico-ricettive alberghiere: ai sensi della vigente legislazione, comprende alberghi, ivi compreso le possibili denominazioni di alberghi tradizionali, motel e villaggi albergo, residenze turistico alberghiere, residenze d'epoca, locande e alberghi diffusi così come definite e disciplinate dalla LR 2/2008 e ss. mm. e ii.. Tale funzione è compatibile con quella residenziale ed in particolare con gli ambiti insediabili, con i nuclei storici, con il tessuto urbano e con i Distretti di Trasformazione, ove previsto dalle relative norme.

U.2.1a - piccole strutture alberghiere (fino a 60 posti letto) (CuB)

U.2.1b - medie strutture alberghiere (da 60 a 180 posti letto) (CuM)

U.2.2) funzioni turistico-ricettive extra-alberghiere: ai sensi della vigente legislazione, comprende case per ferie, ostelli per la gioventù, rifugi alpini ed escursionistici, affittacamere, bed & breakfastr, case ed appartamenti per vacanze, alloggi agrituristici, appartamenti ammobiliati ad uso turistico, aree e miniaree di sosta allestite da Enti Locali, così come definite e disciplinate dalla LR 2/2008 e ss. mm. e ii..

U.2.2a - miniaree di sosta allestite da Enti Locali ed i rifugi alpini ed escursionistici

U.2.2b - case per ferie, affittacamere, case ed appartamenti per vacanze

U.2.2c - alloggi agrituristici e gli ostelli per la gioventù

U.3 Funzione direzionale – terziario (lettera "d" art. 7):

comprendono attività direzionali e professionali individuali e collettive, le agenzie di viaggio, immobiliari, finanziarie, sedi di rappresentanza ed assimilabili. Sono comprese, inoltre, le attività artigianali di servizio e non di tipo produttivo, se prive di emissioni moleste, quali idraulici, sarti, meccanici, elettrauto, gommisti e falegnami, centri estetici, panifici ecc.

Si tratta di funzioni compatibili con gli ambiti insediabili, con il nucleo storico, il tessuto urbano, le funzioni commerciali e con i Distretti di Trasformazione tranne ove specificamente vietato.

U.3.1 - terziario di tipo diffuso (uffici e studi professionali, servizi alla persona, s. per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato) (CuB)

U.3.2 - struttura mista a prevalenza di terziario e/o di terziario-commerciale (CuA)

U.3.3 - artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri (esclusi inquinanti e rumorosi e con emissioni moleste), produzione e vendita al dettaglio prodotti tipici locali (CuB)

U.3.4 - attrezzature culturali, associative e sedi istituzionali e rappresentative (CuB)

U.3.5 - sportelli bancari (CuB)

U.3.6 - attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo, sale convegni (CuM)

U.3.7 - discoteche, attrezzature per la musica di massa (CuA)

U.3.8 - complessi direzionali e sedi bancarie (CuM)

U.3.9 - pubblici esercizi (bar) (CuB)

U.3.10 - pubblici esercizi (ristoranti) (CuM)

U.3.11 - asili e scuole private (CuM)

U.4 Funzione commerciale - distribuzione al dettaglio (lettera "c" art. 7):

comprendente tutte le attività di commercio per la vendita di generi alimentari e non alimentari, dagli esercizi al dettaglio fino alle medie strutture di vendita.

Per l'autorizzazione delle medie superfici di vendita è obbligatoria la "verifica delle condizioni di accessibilità a livello puntuale" in base al documento regionale di "Indirizzi e criteri per il commercio al dettaglio in sede fissa.

U.4.1 - esercizi di vicinato alimentari e non alimentari e medie strutture di vendita non alimentari fino a 150 m^2 (CuB)

U.4.2 - media struttura di vendita alimentari e non alimentari da 151 a 600 m^2 (CuM)

U.4.3 - medie strutture di vendita alimentari e non alimentari da 601 fino a 1.000 m^2 (CuA), intese anche come aggregazioni di esercizi singoli;

U.4.4 - grandi strutture di vendita alimentari e non alimentari con superficie di vendita maggiore di 1.001 m^2 (CuA), intese sia come esercizi singoli, che aggregazioni di esercizi singoli, che distretti commerciali tematici, che centri commerciali, che parchi commerciali.

U.5) funzioni artigianali, produttive e manifatturiere e di distribuzione all'ingrosso di merci (lett "e" art. 7):

attività produttiva di tipo industriale ed artigianale e attività di trasformazione di prodotti di tipo artigianale ed industriale, nonché di deposito e/o commercio all'ingrosso non compatibili con il tessuto urbano e con gli ambiti di conservazione, quali autofficine, autocarrozzerie depositi di bombole, gomme, materiali esplosivi, materiali edilizi, legnami, ecc. ed in genere tutti quelli pericolosi per la pubblica incolumità eccedenti i 100 m^2.

Sono fatti salvi gli impianti esistenti alla data di entrata in vigore del presente PUC. Rientrano nella fattispecie gli eventuali uffici, alloggi di custodi ed attività commerciali dei prodotti trattati.

U.5.1 - artigianato di servizio e laboratori e magazzini per arti e mestieri con emissioni tendenzialmente moleste (CuB)

U.5.2a - attività produttive artigianali (CuB)

U.5.2b - attività produttive industriali (CuM)

U.5.3a - depositi e magazzini per commercio all'ingrosso fino a 1500 m^2 (CuB)

U.5.3b - depositi e magazzini per commercio all'ingrosso maggiori di 1500 m^2 (CuM)

U.6) autorimesse, rimessaggi e simili (lett "f" art. 7):

comprendono i parcheggi non pertinenziali pubblici, di uso pubblico e privati, quali autorimesse entro terra, mono o multipiano, e fuori terra monopiano, isolate e miste, a box e a spazio aperto, parcheggi in superficie a un solo livello, compresi gli spazi di manovra. È ammessa la presenza di usi complementari, quali attività di assistenza meccanica, autolavaggio, distribuzione di carburanti, ed eventuali locali accessori di servizio connessi a tale uso, quali bar, ristoranti, con i limiti di cui all'art. 53.

La superficie destinata a tali attività complementari sarà proporzionale alla superficie destinata a parcheggio (o parcamento) compresi gli spazi di manovra.

Il Consiglio Comunale può deliberare di ammettere enti, associazioni o privati a realizzare i parcheggi pubblici o autorimesse sulla base di una convenzione da stipularsi tra proprietà e Comune, nella quale verranno definite, nell'ambito delle possibilità edificatorie consentite dalle presenti norme, le caratteristiche dell'intervento, le quote di uso pubblico e privato dei parcheggi e delle autorimesse, nonché le modalità e i tempi di realizzazione e d'uso dei parcheggi e delle altre opere consentite.

U.6.1 - parcheggi e autorimesse non pertinenziali (CuB)

U.6.2 - distributori di carburante per autotrazione (CuB)

U.6.3 - servizi per l'automobilista (CuM)

U.7) attrezzature per i servizi pubblici e servizi di uso privato (lett "g" art. 7):

U.7.1 - attrezzature per l'esercizio del culto e delle funzioni connesse (CuA)

U.7.2 - attrezzature per attività partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative e ricreative (CuA)

U.7.3 - attrezzature sanitarie e assistenziali (CuA)

U.7.4 - attrezzature per l'istruzione: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo (CuA)

U.7.5 - attrezzature per il verde pubblico (CuA)

U.7.6 - attrezzature per il gioco e lo sport (CuA)

U.7.7 - edifici ed attrezzature private per la cultura, lo spettacolo ed il tempo libero (CuA)

U.7.8 - impianti per la produzione e distribuzione energetica (CuB)

U.7.9 - depositi e rimesse di mezzi di trasporto pubblico (CuM)

U.7.10 - attrezzature e impianti tecnologici (impianti di depurazione delle acque, centrali telefoniche ed elettriche, ecc.) (CuB)

Art. 21 - Modifica delle destinazioni d'uso e frazionamenti

21.1 Modifica delle destinazione d'uso

1. Si definiscono ex art. 13 della L.R. 16/08 e ss.mm e ii. **mutamenti di destinazione d'uso funzionale** gli interventi volti a trasformare, **senza esecuzione di opere edilizie**, la destinazione d'uso in atto di una unità immobiliare o di un edificio comportanti il passaggio a diverse categorie di funzioni come definite dalla legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 (Disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia) e successive modifiche e integrazioni.
2. L'esecuzione di opere comportanti il passaggio a diverse categorie di funzioni come definita dalla legge regionale 25/95 costuisce **cambio di destinazione d'uso**;
3. Per destinazione d'uso in atto si intende quella risultante dal pertinente titolo abilitativo ovvero, in mancanza di esso, da diverso provvedimento amministrativo rilasciato ai sensi di legge ovvero, in difetto o in caso di indeterminatezza di tali atti, quella documentata e autorizzata in essere alla data di adozione del presente PUC o, in subordine, quella attribuita in sede di primo accatastamento, quella risultante da altri documenti ovvero quella desumibile dalle caratteristiche strutturali e tipologiche dell'immobile esistente.
4. Il mutamento di destinazione d'uso è consentito, nel rispetto delle prescrizioni di ambito sugli interventi edilizi, nel caso in cui la nuova destinazione d'uso prevista sia compatibile con quelle consentite dal presente PUC per l'ambito nel quale ricade l'immobile, nonché nel rispetto della normativa di sicurezza delle disposizioni igienico-sanitarie ed edilizie vigenti, e delle eventuali disposizioni di legge vigenti per il settore.
5. Le destinazioni d'uso consentite nel territorio comunale riguardano le sette categorie funzionali descritte all'art. 20. Per ogni ambito di conservazione e riqualificazione, nonché distretti di trasformazione, il PUC indica le destinazioni d'uso ammissibili. L'art. 20 definisce inoltre il carico urbanistico per ciascuna destinazione d'uso cui fare riferimento per la valutazione del caso.
6. Il mutamento della destinazione, relativamente agli usi appartenenti alla stessa categoria di carico urbanistico (Cu B=basso, Cu M=medio, Cu A=alto) o con diminuzione di Cu e sempre che gli stessi siano previsti dalla normativa specifica di zona, è consentito senza reperimento di parcheggi.
7. Mutamenti di destinazione d'uso verso categorie funzionali con carico urbanistico maggiore, anche senza opere, sono consentiti solo con titolo edilizio oneroso e con il reperimento della dotazione minima di parcheggi pertinenziali secondo le indicazioni di cui al successivo art. 47.
8. Il cambiamento di un'articolazione di uso all'interno della medesima tipologia funzionale, (cambio di utilizzo) con aumento del carico urbanistico, ove non esplicitamente vietato dalla norma di Ambito o di Distretto, e comportante opere edilizie è consentito solo con titolo edilizio oneroso e con il reperimento della dotazione minima di parcheggi pertinenziali secondo le indicazioni di cui al successivo art. 47.

TITOLO II - PIANI E VINCOLI SOVRAORDINATI

CAPO V - RAPPORTI CON I PIANI SOVRAORDINATI E DI SETTORE

Art. 22 - Strumenti di pianificazione sovraordinati di livello regionale e provinciale

1. Il P.U.C. deve essere coerente con gli strumenti di programmazione territoriale degli Enti sovraordinati al Comune.
2. Al momento dell'adozione del P.U.C. si è tenuto conto dei seguenti strumenti di pianificazione:
   a. Piano Territoriale Regionale (P.T.R.) - linee guida;
   b. Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico Regionale (P.T.C.P.) approvato Del. C.R. n. 6 del 26 febbraio 1990;
   c. Piano Territoriale di Coordinamento - Provincia della Spezia (P.T.C.) approvato Del.C.P. n. 127 del 12 luglio 2005;
   d. Piano di Bacino Stralcio del Fiume Magra - Assetto Idrogeologico adottato con Delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino n. 180 del 26 aprile 2006;
   e. Piano del Parco Naturale Regionale di Montemarcello-Magra approvato con Del.C.R. n. 41 del 3 agosto 2001 .

Art. 23 - Territorio inserito nel Parco Naturale Regionale Montemarcello-Magra, Aree Contigue ed Aree Satellite

1. Rispetto al Parco Naturale Regionale di Montemarcello Magra, Bolano possiede territori inseriti nel Parco stesso, territori in aree contigue al Parco e territori considerati in relazione territoriale e funzionale con lo stesso (aree di relazione territoriale, corridoi biologici, corridoi di accesso).
2. Le aree di cui sopra sono individuate con apposita simbologia nella cartografia di P.U.C.. Tuttavia, in caso di discordanza tra le cartografie o le indicazioni descrittive di vincolo approvate dall'Ente sovraordinato e le cartografie del piano comunale, prevale l'indicazione originale dell'Ente Parco.
3. Per il territorio inserito nel Parco Naturale Regionale di Montemarcello Magra, la cui perimetrazione è indicata nelle cartografie di P.U.C., si richiama integralmente la normativa del Parco stesso di cui alle NTA approvate con D.C.R. n. 43/2001.
4. Le aree inserite nel Parco sono aree vincolate ex art. 142 del D.lgs. 42/2004 (vincolo paesistico-ambientale), nelle quali ove necessario, oltre al nulla-osta dell'Ente Parco, occorre attivare la procedura prescritta per i beni sottoposti a tale tipologia di vincolo.
5. Per il territorio nelle aree contigue a regime normale, il Piano del Parco Naturale Regionale di Montemarcello Magra, si limita ad indicare obiettivi e criticità, rinviando ad intese con l'Ente locale lo sviluppo di piani, programmi, misure di tutela ambientale finalizzati alla conservazione e alla difesa dell'area protetta confinante. Si fa pertanto riferimento agli artt. relativi delle presenti norme di conformità e congruenza.
6. Per le aree di relazione territoriale col Parco, il Piano riconosce esclusiva potestà pianificatoria all'Ente locale. Dato che le aree suddette ricadono in ambiti classificati TNI e TPA dal presente PUC, si fa riferimento agli artt. relativi delle presenti norme di conformità e congruenza.
7. Il Piano del Parco individua nel territorio di Bolano come Distretto di Trasformazione, normato dall'art. 80 dello stesso, l'area attualmente occupata da un impianto produttivo di materiali bituminosi incompatibile con la zona stessa. E' stato sottoscritto un Accordo di Programma tra Ente Parco, Provincia della Spezia, Ditta e Comune di Bolano in data 19.01.2006, per l'ammissione della Ditta al regime di permanenza dell'attività previsto dall'art. 80 delle NTA del Piano del Parco, con conseguente definizione di un programma di trasformazione del sito interessato, stante la non reperibilità allo stato attuale di un'area esterna all'area protetta adatta ad accogliere gli impianti della Ditta. Il PUC recepisce interamente quanto contenuto nel protocollo di intesa citato.

Art. 24 - Piani di settore di livello locale

1. Il P.U.C. recepisce i seguenti strumenti di programmazione e pianificazione di livello comunale, che ne costituiscono specificazione ed approfondimento di settore. Essi sono:
   a. Piani di Recupero dei centri storici di Bolano e di Montebello di Fondo, di Mezzo e di Cima;
   b. Progetto Colore;
   c. Piano di Zonizzazione acustica;
   d. Piano delle Teleradiocomunicazioni;
   e. Piano della Protezione Civile.
2. Il P.U.C. è stato integrato con le norme relative alla programmazione in materia commerciale di cui alla Legge Regionale n. 1/07 e successiva DCR n. 18/2007 e con le norme relative alla programmazione per lo sviluppo turistico, approvate con DCC n. 37/2002. Entrambe sono state aggiornate in ordine agli specifici riferimenti per ambiti che ai nuovi indici del PUC.

CAPO VI - VINCOLI E TUTELE

Art. 25 - Vincoli sovraordinati

1. I vincoli operanti sul territorio comunale sono:
   a. Vincolo Capo I del D.lgs. 42/2004;
   b. Vincolo paesaggistico - D.Lgs. 42/2004;

c. Vincolo relativo alle Acque Pubbliche;
d. Vincolo Idrogeologico - R.D. 3267/1923 (Corpo Forestale dello Stato - LR 4/1999);
e. Vincolo relativo alle aree percorse dal fuoco - L. 353/2000;
f. Vincolo Cimiteriale;
g. Vincolo zone sismiche (DPR 380/2001 art. 93 e ssgg.);
h. Siti di interesse naturalistico "Natura 2000" di cui alle direttive 92/43 CEE e 79/409 CEE, così come individuati dalla DGRL n° 646 dell'8/6/2001;
i. Vincolo aree in frana ed aree inondabili di cui alla Delibera Autorità di Bacino n. 180/06.
j. Piano del Parco Regionale Montemarcello Magra

2. Le tavole del P.U.C. denominate "DF_A.1.1-Sistema pianificatorio " e "DF_A.1.2-Vincoli territoriali", e la tavola di struttura SP1b- La nuova previsione edificatoria relazionata ai vincoli legislativi di salvaguardia ed ambientali", individuano i principali vincoli sovraordinati operanti sul territorio comunale. Tali vincoli, vigenti al momento dell'adozione del PUC, sono suscettibili di aggiornamento o modifica in base alle innovazioni della pianificazione territoriale e a quelle legislative.
3. Per tutte le aree assoggettate ai vincoli elencati sopra, in caso di discordanza tra le cartografie del vincolo o le indicazioni descrittive approvate dall'Ente sovraordinato e le cartografie del piano comunale di cui al punto precedente, prevale l'indicazione del piano originale approvato dall'Ente sovraordinato.

Art. 26 - Emergenze: tutela diretta e indiretta

1. Il PUC tutela le emergenze di interesse storico, architettonico e testimoniale, i complessi archeologici e quelle naturalistiche-ambientali che rappresentano la memoria e l'identità culturale e ambientale del territorio comunale.
2. Tali emergenze sono costituite da:
    a. gli edifici e/o complessi di valore storico e architettonico vincolati ai sensi del D.lgs. 42/2004 e quelli ad esso assimilati:
        i. Castello Malaspina di Bolano con parco annesso,
        ii. Convento dei Frati Minori Osservanti (oggi sede comunale di Bolano),
        iii. Chiesa di Santa Maria Assunta (Chiesa parrocchiale di Bolano),
        iv. Chiesa dei SS. Antonio e Rocco - Bolano,
        v. Palazzo Giustiniani-Monastero di S.Venanzio – Ceparana con cappella a giardino attigui. Attorno al Palazzo sussiste anche una fascia di tutela indiretta ai sensi dell'art. 45 del D.lgs. 42/2004 soggetta alle procedure di cui allo stesso articolo di legge.
        vi. Porta Castello, (Bolano – Centro storico)
        vii. Porta Chilosi, (Bolano – Centro storico)
    b. i giardini e parchi di organismi di villa: comprende i giardini e i parchi che fanno parte di organismi di villa e gli edifici in esse compresi, ad eccezione di quelli individuati dal PUC quali edifici isolati di valore storico, architettonico e/o documentario di cui alla precedente lettera a).
    c. Per i giardini e parchi è prevista la conservazione/ripristino delle originarie caratteristiche per quanto riguarda l'aspetto vegetazionale e dell'architettura dei giardini senza alterare la qualità ambientale dei luoghi, nonché il restauro delle opere di arredo quali, ad esempio: percorsi; scalinate; balaustre; cancellate in ferro battuto; pergolati; vasi decorativi; ecc.;
    d. Intorno al Palazzo Giustiniani è presente inoltre un'area di rispetto assoluto ed un'area edificabile subordinatamente al rispetto di alcune condizioni disposti con decreti di tutela indiretta ex art. 21 della L. 1089/1939 (ora art. 45 del D.lgs. 42/04) del 29.10.1956; tutte le opere da eseguirsi in tale area (sia di rispetto assoluto che edificabile)devono essere sottoposte alla preventiva autorizzazione da parte della competente Soprintendenza ai sensi degli articoloi 21 e 45 del D.lgs 42/04 e ss.mm. e ii Parte seconda "Beni Culturali".
3. Per tutti gli interventi su detti immobili valgono le procedure di cui al D.lgs. 42/2004 e ss.mm e ii.

Art. 27 - Vincolo paesaggistico

1. Nelle aree a vincolo paesaggistico, di cui al Capo II del D.Lgs. 42/2004 e ss.mm. ed ii. (ex Legge n. 431/1985 "Conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 27 giugno 1985, n. 312, recante disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale", e decreti di attuazione 'galassini' (DM n° 070420 del 24/04/1985), sono ammessi gli interventi di cui ai singoli ambiti di riferimento previa procedura di autorizzazione degli Enti competenti, ai fini del vincolo.
2. Per tali aree vale la procedura di autorizzazione paesaggistica di cui al D.Lgs. 42/2004 e ss.mm e ii..

Art. 28 – Acque Pubbliche

1. Le acque pubbliche del Comune di Bolano, incluse nell'elenco delle acque pubbliche di cui al R.D. 523/1904 e elenchi provinciali relativi, sono, per il tratto del corso d'acqua ivi descritto: il Fosso di Montebello, il Rio Riccagiara, il Canale della Villa, il Fiume Magra ed il Fiume Vara, questi ultimi per l'intero corso.
2. Si richiamano in merito le disposizioni di cui alla delibera del'Autorità di Bacino n.180/2006.
3. Valgono altresì le disposizioni in materia delle "Norme geologiche di attuazione del P.U.C." per quello che riguarda le integrazioni alla disciplina vincolistica di cui ai comma 2 e 3.

Art. 29 - Vincolo idrogeologico

1. Nelle aree a vincolo idrogeologico, di cui al R.D. 3267/23 gli interventi sono ammessi previa attivazione delle procedure di cui alla legge regionale n. 4 / 1999 e ss.mm. ed ii.
2. In base alla Delibera dell'Autorità di Bacino n. 180/2006, le aree a vincolo idrogeologico di cui al RD 3267/1923 sono integrate con le aree in frana di cui alla predetta deliberazione .

Art. 30 - Aree boscate percorse dal fuoco

1. Ai sensi della L. 353/2000 e successive modifiche ed integrazioni, le zone boscate ed i pascoli i cui soprassuoli siano stati percorsi dal fuoco non possono avere una destinazione diversa da quella preesistente all'incendio per almeno quindici anni.
2. Il PUC ha individuato cartograficamente le aree percorse dal fuoco nell'elaborato DF-A.1.2, con aggiornamento all'anno 2005.
3. Il Comune provvede ad aggiornare annualmente il catasto dei soprassuoli già percorsi dal fuoco nell'ultimo quinquennio, avvalendosi anche dei rilievi effettuati dal Corpo forestale dello Stato. Pertanto, va sempre considerato il suddetto catasto quale elaborato di riferimento per la situazione aggiornata dei terreni boscati percorsi dal fuoco.
4. Sui predetti soprassuoli valgono le limitazioni, le prescrizioni e le sanzioni di cui alla L. 353/2000.
5. A prescindere dalla classificazione in ambiti ARI, ARC, APA, TPA e TNI che il PUC attribuisce alle diverse parti del territorio comunale, e dalle relative norme di ambito, i terreni che siano stati percorsi dal fuoco sono assoggettati alle limitazioni di cui sopra per i periodi temporali citati.

Art. 31 - Vincolo cimiteriale

1. I perimetri delle zone di rispetto dei cimiteri prescritte dall'art. 338 del T.U. delle leggi sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265, così come modificato dall'art. 28 della legge 1 agosto 2002, n. 166, sono pari ad almeno 200 ml dal centro abitato. Per i cimiteri di Bolano e Ceparana il Consiglio Comunale, previo parere favorevole della ASL competente, ha ridotto tali zone di rispetto a 50,00 m. di profondità dal confine dei cimiteri sopra citati. Si richiamano altresì le disposizioni in materia di fascia di rispetto di cui all'art. 28 della L. 166/2002.
2. Le zone di rispetto cimiteriali sono da considerarsi inedificabili, salvo che per le costruzioni a specifica destinazione d'uso cimiteriale, ai sensi delle vigenti leggi in materia.
3. Entro i limiti di rispetto cimiteriale indicati nelle tavole di PUC è consentito l'ampliamento del perimetro cimiteriale, previa predisposizione di regolare progetto di opera pubblica. I corpi loculi non sono soggetti alle disposizioni sulle distanze ed agli altri parametri della disciplina di P.U.C. in merito di fabbricati.
4. Al di fuori della cinta del cimitero, all'interno della zona individuata come "zona per le attrezzature e le infrastrutture a servizio del cimitero", sono consentiti chioschi per la vendita dei fiori e degli oggetti del culto secondo le indicazioni dell'art. 10.10 delle presenti norme.
5. Ai sensi dell'art. 28 L. 166/2002, all'interno della zona di rispetto cimiteriale sugli edifici esistenti e regolarmente autorizzati alla data di adozione del PUC, sono consentiti, previo parere dell'Azienda AUSL competente e del Consiglio comunale, i seguenti interventi di recupero ovvero funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso:
   a. manutenzione ordinaria e straordinaria;
   b. restauro e risanamento conservativo;
   c. ristrutturazione edilizia e riqualificazione e ricomposizione tipologica, anche comportante ampliamento non superiore al 10/% del volume esistente alla data di adozione del PUC senza cambio di destinazione d'uso;
   d. il cambio di destinazione d'uso.
6. E' ammessa, altresì, all'interno di tale zona la realizzazione di impianti tecnici, di infrastrutture tecnologiche, di parcheggi a raso pubblici o privati, di aree a verde pubblico.

Art. 32 - Territorio inserito nel S.I.C.- Natura 2000

1. La parte meridionale del territorio comunale di Bolano, limitrofa ai fiumi Magra e Vara, è inclusa nel Sito di Importanza Comunitaria Parco della Magra-Vara (Codice Sito Natura 2000 IT 1343502) individuato dal DM 03/04/2000. La stessa porzione di SIC è interamente compresa all'interno del territorio del Parco Naturale Regionale Montemarcello-Magra.
2. Per il territorio inserito nel S.I.C. Natura 2000, la cui perimetrazione è indicata nelle cartografie di P.U.C., si richiama integralmente la normativa di cui alle direttive 93/43 CEE e 79/409 CEE- DPR 357/1997 e ss.mm. e ii., nonché la D.G.R. 328 del 07/04/2006 concernente criteri e indirizzi procedurali relativi all'applicazione della valutazione di incidenza in Liguria.
3. Il PUC, all'interno dell'area SIC ammette comunque, oltre a quanto previsto dalle norme di ambito e distretto, interventi pubblici o privati ad uso pubblico finalizzati alla realizzazione di attrezzature per la fruizione del sistema paesistico-ambientale con finalità didattiche ed escursionistiche quali camminamenti, passaggi su palafitte, ponti pedonali, zone umide. All'interno dell'area SIC è ammessa la realizzazione e l'ampliamento di infrastrutture per la depurazione dei reflui di non rilevante entità, secondo le procedure di cui al comma 2.
4. La disciplina del piano urbanistico comunale all'interno del Parco Naturale di Montemarcello-Magra richiama il Piano di Parco.
5. A ogni intervento di nuova edificazione o ampliamento, è posto il vincolo di prevedere la contemporanea realizzazione di aree umide, stagni, vasche di raccolta delle acque bianche (da intendersi quali vasche realizzate secondo tecniche tradizionali, ovvero con intonaco "a stagnezza", idonee a ospitare le specie legate agli ambienti umidi) che andranno a ricostituire quel mosaico di habitat funzionali alle principali specie tutelate dal SIC.
6. Per tutti gli interventi ricadenti in area SIC si rimanda allo studio di incidenza allegato al Rapporto Ambientale

Art. 33 - Vincolo sismico

1. Tutto il territorio è sottoposto al vincolo sismico imposto nell'anno 1982.
2. La classificazione sismica nazionale, di cui all'Ordinanza 3274/2003, inserisce il territorio di Bolano in zona sismica di classe 3S.

Art. 34 - Aree in frana ed inondabili

1. Sono le aree a vincolo di cui alla delibera del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino Interregionale del Fiume Magra n. 180/2006;
2. Gli interventi urbanistico-edilizi sono consentiti solo ove ammissibili in base alla disciplina vincolistica vigente, previo parere dell'Ente preposto alla tutela del vincolo, ove previsto dalla normativa stessa.

3. Valgono altresì le disposizioni in materia delle “Norme geologiche di attuazione del P.U.C.” per quello che riguarda le integrazioni alla disciplina vincolistica di cui al comma 1.

Art. 35 - Fasce di rispetto delle infrastrutture viarie

1. Sono classificate fasce di rispetto stradale le aree da riservare alla razionalizzazione della rete stradale secondo quanto disposto dal decreto legislativo 1 aprile 1992 n.285, “Nuovo codice della strada” e dal Regolamento relativo, approvato con D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e ss.mm. e ii.
2. Le fasce di rispetto delle infrastrutture viarie, di cui al D.Lgs 285/1992 e D.P.R. 495/1992, sono inedificabili, per una fascia parallela alla strada di larghezza definita in base alla categoria della strada stessa come da tabella che segue.
3. FASCIA DI RISPETTO: AMPIEZZA IN ML. DALLA STRADA DEI MANUFATTI.

Tipologia della strada	Autostrada A	Strade extraurbane principali B	Strade extraurbane secondarie C	Strade urbane di scorrimento D	Strade urbane di quartiere E	Strade locali F
Edifici:						
Fuori dai centri abitati	60	40	30	-	-	20
Fuori dai c.a. ma dentro le zone edificabili o trasformabili da piano urbanistico comunale	30	20	10	-	-	
Dentro i c.a.	30	-	-	20	-	-
Muri di cinta:						
Fuori dai c.a.	5	5	3	3	-	-
Dentro i c.a.	3	-	-	2	-	-

4. Le aree ricadenti nelle zone di rispetto stradale sono inedificabili ma possono essere ricomprese nella superficie asservita ad un intervento e sono dotate dell’indice di edificabilità fondiaria (o territoriale) proprio della zona cui appartengono.
5. I distacchi che dovranno osservarsi rispetto alle strade negli interventi di nuova costruzione, di ricostruzione o di ampliamento di fabbricati esistenti dovranno rispettare le prescrizioni contenute nel D. Lgs. 30/04/1992 n. 285 (nuovo codice della strada) e nel relativo regolamento di esecuzione (D.P.R. 16/12/1992 n. 495).
6. Gli edifici ricadenti entro dette fasce di rispetto, e regolarmente assentiti alla data di adozione del presente PUC, possono essere ristrutturati e traslati sullo stesso lotto al di fuori della fascia di rispetto, qualora si tratti di ambito edificabile, mediante intervento di demolizione e ricostruzione, fatto salvo il rispetto dei parametri di zona relativi a distanze ed altezze. In questi casi é ammesso un incremento di SA del 10% rispetto all’esistente. Possono, altresì, essere demoliti e la relativa volumetria essere riedificata in altra zona a disponibilità del proprietario o a disponibilità comunale, previa convenzione.
7. Le fasce di rispetto, una volta acquisite alla disponibilità del Comune, sono considerate spazi pubblici a tutti gli effetti, e così anche ai fini della creazione di marciapiedi, passaggi pedonali, aree di pubblico parcheggio, piste ciclabili o altri impianti realizzabili nelle aree pubbliche.
8. Entro le fasce di rispetto stradale trovano collocazione le opere per la mitigazione e compensazione ambientale e l’inserimento paesaggistico delle infrastrutture viarie come da art. 56. La previsione di tali opere deve sempre accompagnare il progetto delle infrastrutture stesse.

Art. 36 - Fasce di rispetto per elettrodotti, metanodotti, depuratori e industrie insalubri

1. In tutte le fasce di rispetto per elettrodotti, per metanodotti e per depuratori, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro e risanamento conservativo.E’ altresì consentita l’attività agricola, il verde ed il parcheggio privato e/o pubblico o di uso pubblico, le recinzioni, gli impianti tecnologici.
2. Qualora l’indice di utilizzazione fondiario Uf attribuito alle aree interessate da fasce di rispetto sia in tutto o in parte non sfruttabile in loco, può essere concentrato sull’area limitrofa esterna alla fascia di rispetto, se edificabile, purchè compresa nello stesso.

36.1 Elettrodotti

1. Gli elettrodotti e le relative fasce di rispetto sono indicati nella. Tav.SP 1b
2. Nelle more di adeguamento della legislazione regionale ai principi stabiliti dalla Legge Quadro n° 36/2001, si applicano il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003 “Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete 50H $_Z$ generati da elettrodotti” e il D.M. 29 maggio 2008 recante “Approvazione delle metodologie di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti” ed “Approvazione delle procedure di misura e valutazione dell’induzione magnetica”.
3. La tutela di cui al D.P.C.M. 8 luglio 2003 si esplica sia sull’esercizio degli elettrodotti (art. 5), sia sulla regolamentazione delle nuove installazioni e/o nuovi insediamenti presso elettrodotti preesistenti (art. 6). La metodologia di cui al DM 29/05/2008, ai sensi dell’art. 6 comma 2 del DPCM 08/07/03, fornisce la procedura da adottarsi per la determinazione delle fasce di rispetto pertinenti alle linee elettriche aeree e interrate, esistenti e in progetto. Il calcolo dell’induzione magnetica deve essere basato sulle caratteristiche, geometriche, meccaniche ed elettriche della linea nella campata o campate in esame, e deve tener conto della presenza di altri elettrodotti che ne modifichino il risultato.

4. Il D.P.C.M. 8 luglio 2003 prescrive che il proprietario/gestore comunichi alle autorità competenti l'ampiezza delle fasce di rispetto e i dati utilizzati per il loro calcolo.
5. I riferimenti contenuti nell'art. 6 del D.P.C.M. 8 luglio 2003 implicano che le fasce di rispetto debbano attribuirsi ove sia applicabile l'obiettivo di qualità: "Nella progettazione di nuovi elettrodotti in corrispondenza di aree gioco per l'infanzia, di ambienti abitativi, di ambienti scolastici e di luoghi adibiti a permanenze non inferiori a quattro ore e nella progettazione dei nuovi insediamenti e delle nuove aree di cui sopra in prossimità di linee ed installazioni elettriche già presenti nel territorio." (art. 4).
6. Per fascia di rispetto si intende lo spazio circostante un elettrodotto, che comprende tutti i punti, al di sopra e al di sotto del livello del suolo, caratterizzati da un'induzione magnetica di intensità maggiore o uguale all'obiettivo di qualità. Come prescritto dall'articolo 4, comma 1 lettera h della Legge Quadro n. 36 del 22 febbraio 2001, all'interno delle fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore. Per Autorità competenti ai fini delle autorizzazioni si intendono le autorità competenti al rilascio delle autorizzazioni per la costruzione e/o l'esercizio di elettrodotti e/o insediamenti e/o aree di cui all'art. 4 del D.P.C.M. 8 luglio 2003 (G.U. n. 200).
7. Per le linee elettriche esistenti a 15 Kv, non individuate nelle tavole del P.U.C..valgono le seguenti prescrizioni:
    a. linea aerea: distanza dei fabbricati 10 ml. (distanza calcolata in proiezione orizzontale dal conduttore);
    b. linea interrata: distanza delle fondazioni 2,00 ml. (distanza in piano dal conduttore) riducibile a 1,00 ml. negli incroci, se protetto da un manufatto;
    c. distanza dei fabbricati dai sostegni: 10 ml + 0,70 ml. (per sporgenza mensola).
8. Per quanto non espressamente disciplinato dalle presenti norme, trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 28 della LR 16/2008.

36.2 Metanodotti

1. Rispetto alla rete esistente di distribuzione del gas metano è prescritto il rispetto delle distanze dei fabbricati dalle condotte di cui al D.M. 24.11.84 art. 2.4.3, tabella 1, previo parere dell'ufficio SNAM competente.
2. Per quanto non espressamente disciplinato dalle presenti norme, trovano applicazione le disposizioni di cui all'art. 28 della LR 16/2008.

36.3 Depuratori

1. Il depuratore comunale è indicato nella tav.SP_2 e 3.
2. Ai sensi del D.lgs. 152/2006, art. 62, è prescritta una fascia di rispetto assoluto di 100 ml con vincolo di inedificabilità.
3. Nella fascia di rispetto del depuratore è ammessa, ove compatibile, la realizzazione di impianti tecnologici e opere di urbanizzazione .

36.4 Industrie insalubri

1. Sul territorio comunale non è ammesso l'insediamento di attività insalubri.

Art. 37 - Infrastrutture ed impianti per le teleradiocomunicazioni ed inquinamento elettromagnetico

1. Tutto il territorio, ad eccezione delle zone A per le installazioni su traliccio, è potenzialmente idoneo alla localizzazione di impianti per teleradiocomunicazione nel rispetto della programmazione prevista dal Piano delle Teleradiocomunicazioni con valore di regolamento (POST) ai sensi della L.R. 18/99 art. 72 undecies.
2. Nel piano di cui al comma 2 vengono programmate le aree idonee alla localizzazione delle emittenti, nelle quali è consentita nei limiti di quanto disciplinato dal POST e fatto salvo il rispetto delle normative specifiche in materia ambientale e paesaggistica, e con l'obiettivo di tutela della salute pubblica, l'installazione di tralicci e sostegni per ripetitori per teleradiocomunicazioni, ricetrasmittenti.
3. Il Piano di Organizzazione e Sviluppo delle Teleradiocomunicazioni di cui al comma 2, e la vigente normativa statale e regionale in materia, vengono interamente richiamate da queste norme di conformità e congruenza, per quanto concerne la disciplina degli impianti per telecomunicazioni in esso contenuta e la relativa localizzazione.
4. Le modifiche del POST in sede di aggiornamento prevalgono nelle previsioni di PUC ed integrano le presenti norme di conformità e congruenza per quanto disciplinato.
5. Per quanto riguarda l'inserimento paesaggistico degli impianti di tele radiocomunicazione di trasmissione e degli apparecchi di ricezione su edifici pubblici e privati si demanda ai criteri di intervento sul territorio e sugli edifici indicati nella Disciplina Paesistica, ove cogente.

Art. 38 - Rumore e tutela della quiete

1. Le scelte di PUC sono improntate al principio della minima esposizione al rumore della popolazione e dei recettori sensibili, integrando la zonizzazione acustica (PZA) nello studio di sostenibilità del PUC.
2. L'insediamento di nuove attività produttive, commerciali, artigianali e di servizio è, comunque, sempre subordinato alla verifica preventiva della compatibilità della localizzazione con le norme del PZA e alla presentazione, ove richiesto per legge, della relazione previsionale di impatto acustico di cui al DPCM 447/1995 e successive modifiche e integrazioni e secondo la disciplina nazionale e regionale in materia.

TITOLO III - REGOLAMENTAZIONE DEL TERRITORIO

CAPO VII - REGIMI URBANISTICI

Art. 39 - Suddivisione del territorio in ambiti per regime urbanistico

1. Il PUC suddivide il territorio comunale, in osservanza alle indicazioni della L.U.R. 36/1997, in ambiti di conservazione e riqualificazione e distretti di trasformazione, per ciascuno dei quali il P.U.C. precisa:
    a. gli usi ammissibili e non, con i relativi rapporti;
    b. la disciplina delle trasformazioni edilizie;
    c. i parametri edilizi, urbanistici ed ecologico-ambientali;
    d. la localizzazione delle infrastrutture non demandate agli strumenti urbanistici attuativi.
2. Nella struttura del piano sono individuati i seguenti tipi di ambiti:
    a. i TERRITORI NON INSEDIABILI (TNI) per i quali le norme tendono da un lato alla salvaguardia dell'alto valore paesistico ambientale e dall'altro a favorire un equilibrato mantenimento e/o sviluppo agrosilvopastorale e turistico;
    b. i TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE (TPA), per i quali la disciplina stabilisce le modalità di recupero dei fabbricati esistenti, le norme per le nuove costruzioni e per la salvaguardia ed il presidio del territorio e i rapporti intercorrenti con le attività di produzione agrosilvopastorali;
    c. gli AMBITI DI PRODUZIONE AGRICOLA (APA), per i quali la normativa definisce i criteri dimensionali e prestazionali che regoleranno le aziende agricole esistenti e di previsione, sia per gli interventi edilizi che per quelli sul territorio;
    d. gli AMBITI DI CONSERVAZIONE DEI TESSUTI INSEDIATIVI (ACE), nei quali il piano persegue finalità di sostanziale conservazione stante un tessuto edilizio e un impianto urbanistico ben definiti e consolidati, per le quali sono conseguentemente escluse apprezzabili modificazioni della situazione esistente, fatta eccezione per gli interventi manutentivi, conservativi e di ristrutturazione con conferma della volumetria, senza apprezzabili modifiche dell'involucro esterno;
    e. gli AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI INSEDIATIVI (ARI), nei quali il piano persegue finalità di sostanziale riqualificazione edilizia e/o urbanistica stante un tessuto edilizio e/o un impianto urbanistico da consolidare, riqualificare e riorganizzare anche non totalmente;
    f. gli AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE COMPLESSI (ARC) , nei quali il piano prevede la realizzazione dei nuovi interventi di completamento e sviluppo urbanistico;
    g. i DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE (DTR) per i quali il piano persegue finalità di completa trasformazione dell'esistente, sia per ristrutturazione urbanistica e trasformazione morfologico-funzionale dei tessuti esistenti che per aumento del carico urbanistico.
    h. il SISTEMA COMPLESSIVO DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI PUBBLICI e D'USO PUBBLICO esistenti e in progetto.
3. Il PUC, pertanto, definisce e individua sulla Tav. SP_2, e norma nelle presenti NCC le seguenti categorie urbanistiche, distinguendole in base al regime urbanistico di conservazione o riqualificazione o trasformazione, di indirizzo normativo ai fini della conformità al Piano Paesistico Regionale, di identificazione in zone ai sensi del DM 1444/1968:

ZONE DM 1444/68	Ambiti PUC	Sigla	Regime (*)	Indirizzo normativo
TERRITORIO RURALE				
TNI - TERRITORI NON INSEDIABILI				
E	Ambiti boscati alto-collinari e montani di conservazione e tutela naturalistica	TNI-BCM-Tn	C	Conservazione e tutela naturalistica
E	Ambiti boscati collinari di cornice paesaggistico-ambientale	TNI-BC-Cpa	C	Conservazione e tutela del paesaggio
E	Ambiti del parco fluviale (Rif.: Parco Naturale Regionale Montemarcello-Magra)	TNI-PF-Tf	C	Conservazione e tutela del parco fluviale
TPA - TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE				
E	Ambiti misti boscati-agricoli collinari di valenza paesaggistica	TPA-BAC-VP	R	Riqualificazione del paesaggio
E	Ambiti agricoli collinari di prevalente produzione oliviticola con fenomeni di dissesto idrogeologico	TPA-AC-DI	C	Conservazione e riqualificazione delle condizioni di stabilità
E	Ambiti agricoli di pianura e pedecollina di filtro paesaggistico-ambientale	TPA-APP-FPA	R	Conservazione e riqualificazione ambientale
E	Sub-ambito del “Parco-Bosco” per la fruizione didattico-naturalistica-ricreativa	TPA - PB	R	Conservazione e valorizzazione fruitiva
E	Sub-ambito del “Parco-Collina” per lo sviluppo turistico-ricettivo collegato all’A.V.M.L.	TPA - PC	R	Conservazione e valorizzazione ricettiva
APA - AMBITI DI PRODUZIONE AGRICOLA				
E	Ambiti agricoli alto-collinari di mantenimento	APA-AC-Ma	R	Mantenimento dello stato di fatto

TERRITORIO URBANIZZATO				
ACE - AMBITI DI CONSERVAZIONE INSEDIATI				
A	Ambito del borgo storico di pianura di interesse storico-ambientale	ACE-BSP-Co	C	Conservazione
A	Ambiti dei borghi collinari di interesse storico-ambientale	ACE-BSC-Co	C	Conservazione
A	Ambiti dei nuclei rurali collinari	ACE-NRC-Co	C	Conservazione e riqualificazione
A	Ambiti di giardino urbano con villa	ACE-VIP-Ma	C	Mantenimento
B	Ambiti dei tessuti insediativi urbani consolidati da mantenere	ACE-TIU-Ma	C	Mantenimento
B	Ambiti dei tessuti insediativi pedecollinari consolidati da mantenere	ACE-TIPC-Ma	C	Mantenimento
ARI - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE				
B	Ambiti dei tessuti insediativi urbani da consolidare	ARI-TIU-Cs	R	Consolidamento
B	Ambiti dei tessuti insediativi urbani da ricomporre/riqualificare	ARI-TIU-Rq	R	Ricomposizione urbanistica
C	Ambiti dei tessuti insediativi urbani da completare/sviluppare	ARI/ARC-TIU-Cp	R	Completamento urbanistico
C	Ambiti dei tessuti insediativi urbani con mix funzionale da completare/sviluppare	ARC-TIUmix-Cp	R	Sviluppo urbanistico
B	Ambiti dei tessuti insediativi frazionali da consolidare	ARI - TIF - Cs	R	Consolidamento
C	Ambiti dei tessuti insediativi frazionali da ricomporre/riqualificare	ARI - TIF - Rq	R	Riqualificazione del tessuto insediato
C	Ambiti dei tessuti insediativi frazionali da saturare	ARI - TIF - St	R	Saturazione vuoti puntuali nel tessuto insediato
C	Ambiti dei tessuti insediativi frazionali da completare/sviluppare	ARI - TIF - Cp	R	Completamento urbanistico

ZONE DM 1444/68	Ambiti PUC	Sigla	Regime (*)	Indirizzo normativo
TERRITORIO URBANIZZATO				
ARI - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE				
C	Ambiti dei tessuti insediativi pedecollinari da consolidare	ARI - TIPC - Cs	R	Consolidamento
C	Ambiti dei tessuti insediativi pedecollinari da saturare	ARI - TIPC - St	R	Saturazione vuoti puntuali nel tessuto insediato
C	Ambiti dei tessuti insediativi pedecollinari da completare/sviluppare	ARI - TIPC - Cp	R	Completamento urbanistico
C	Ambiti dei tessuti insediativi collinari da consolidare	ARI - TIC - Cs	R	Consolidamento
C	Ambiti dei tessuti insediativi collinari da riqualificare paesaggisticamente	ARI - TIC - Rq	R	Completamento tessuti insediati per la riqualificazione paesistica
C	Ambiti dei tessuti insediativi collinari da saturare	ARI - TIC - St	R	Saturazione vuoti puntuali nel tessuto insediato
C	Ambiti degli aggregati insediativi collinari da consolidare	ARI - AIC - Cs	R	Consolidamento
C	Ambiti degli aggregati insediativi collinari da completare	ARI - AIC - Cp	R	Completamento
C	Ambiti degli aggregati misti collinari da riqualificare	ARI - AMC - Rq	R	Riqualificazione di area degradata
D	Ambiti a prevalente destinazione turistico-ricettiva da consolidare	ARI - ZTR - Cs	R	Consolidamento
D	Ambiti a prevalente destinazione turistico-ricettiva da completare/sviluppare	ARI/ARC - ZTR - Sv	R	Sviluppo urbanistico
D	Ambiti a prevalente destinazione produttivo/commerciale da consolidare	ARI - ZPC - Cs	R	Consolidamento
D	Ambiti a prevalente destinazione produttiva da consolidare	ARI - ZPR - Cs	R	Consolidamento
D	Ambiti a prevalente destinazione produttiva da completare/sviluppare	ARI - ZPR - Sv	R	Sviluppo urbanistico
	* : C = ambiti di conservazione * : R = ambiti di riqualificazione			
SUA APPROVATI E/O IN CORSO DI ATTUAZIONE				
C	Ambiti dei tessuti insediativi urbani	ARI - TIU - A	R	
C	Ambiti dei tessuti insediativi urbani	ARI - TIF - A	R	
D	Ambiti a prevalente destinazione produttivo	ARI - ZPR - A	R	
D	Ambiti a prevalente destinazione produttivo-commerciale	ARI - ZPC - A	R	
DTR - DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE				
C	Distretto di completamento urbano a prevalente destinazione residenziale	DTR-ASU-Res	TR	Completamento e ricomposizione dei tessuti
C	Distretto di completamento urbano con mix funzionale	DTR-ASU-Mix	TR	Sviluppo dei tessuti
D	Distretto in ambito perifluviale con impianti produttivi incompatibili da riqualificare	DTR-PF- Rq	TR	Sub-ambito con regime transitorio come da Accordo di Programma con riqualificazione a cessata attività

CAPO VIII - OPERE DI URBANIZZAZIONE e SERVIZI PUBBLICI

Art. 40 - Opere di urbanizzazione primaria

1. Sono opere di urbanizzazione primaria, ai fini dell'art. 16 comma 7 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm ed ii., ed in riferimento alla L.R. 25/95 art. 3:
    a. la viabilità pubblica e di uso pubblico, gli spazi complementari e la relativa illuminazione;
    b. gli spazi di sosta e di parcheggio di uso pubblico non pertinenziali ma direttamente funzionali e come tali asserviti ad un intervento edilizio;
    c. le fognature e gli impianti di depurazione;
    d. le reti idriche;
    e. le reti di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e delle teleradiocomunicazioni;
    f. la pubblica illuminazione;
    g. il verde pubblico e di uso pubblico attrezzato;
    h. le aree attrezzate per la raccolta dei rifiuti.
2. Sono altresì opere di urbanizzazione primaria gli allacciamenti ai pubblici servizi non aventi carattere generale, ma al diretto servizio dell'insediamento se ed in quanto i relativi costi siano a carico dei Comuni.
3. Le opere di urbanizzazione primaria sono di norma attuate dai soggetti attuatori di interventi edilizi e cedute gratuitamente al Comune, ad eccezione che la pubblica amministrazione ne chieda motivatamente il solo vincolo di uso pubblico, in questo caso imponendo specifiche condizioni di manutenzione al soggetto attuatore delle opere stesse tramite convenzione, come specificato nelle presenti NCC;
4. Il rilascio dei titoli edilizi è subordinato alla verificata esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati mediante sottoscrizione di atto unilaterale d'obbligo e con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune, di procedere all'attuazione delle medesime ed alla sistemazione dei terreni contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto di permesso anche a scomputo parziale o totale delle quote dei relativi oneri dovuti.
5. Ai fini del precedente comma, per ogni nuovo insediamento previsto dal P.U.C. negli ambiti dello spazio urbanizzato, come elencati all'art. 39, va verificata ai fini di stabilire le condizioni di ammissibilità dell'intervento, l'esistenza e/o la previsione almeno delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:
    a. accesso mediante strade carrabili asfaltate della sezione minima di m. 5,00 e pendenza non superiore a 15%, salvo che per limitati tratti, connesse con continuità alla rete di strade e servizi esistenti;
    b. fognature nere qualora l'intervento si collochi entro 300 ml. dalla rete fognaria pubblica esistente e ad un dislivello da essa inferiore ai 40 ml. in altezza;
    c. fognature bianche (dove esiste la rete urbana);
    d. acquedotto;
    e. gas metano (dove esiste la rete urbana);
    f. rete elettrica;
    g. spazi di sosta o parcheggio pubblico e spazi di verde.
6. In tutto gli ambiti di riqualificazione dello spazio rurale, come elencati all'art. 39, il rilascio di eventuali permessi di costruire per nuovi edifici per attività di tipo non agricolo, è comunque subordinato all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, almeno della consistenza che segue:
    a. collegamento alla viabilità ordinaria con strada carrabile e dotata di sistema di scolo delle acque meteoriche;
    b. collegamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica;
    c. collegamento alla rete di fognatura pubblica, ovvero, in mancanza, di adeguato sistema di raccolta e trattamento delle acque di rifiuto provenienti da scarichi civili, in conformità alla vigente normativa nazionale e regionale.
    d. collegamento alla rete di distribuzione idrica. L'uso di pozzi per usi domestici potrà essere eventualmente consentito solo per destinazioni domestiche diverse da quella idropotabile;
    e. spazi di sosta o parcheggio pubblico, spazi di verde, nelle quantità fissate dalle presenti norme per l'ambito nel quale l'intervento si colloca.
7. Le opere necessarie al trattamento ed allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, prodotti da insediamenti industriali od artigianali non possono essere in alcun caso considerate opere di urbanizzazione generale.

Art. 41 - Opere di urbanizzazione secondaria

1. Sono opere di urbanizzazione secondaria, ai fini dell'art. 16 comma 7 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm ed ii., ed in riferimento alla L.R. 25/95 art. 3:
    a. gli asili nido e le scuole materne;
    b. le scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo;
    c. i mercati di quartiere;
    d. le delegazioni comunali;
    e. le chiese e gli altri edifici per servizi religiosi;
    f. gli impianti sportivi di quartiere;
    g. le aree verdi con funzione ricreativa o ambientale pubbliche o di uso pubblico regolato da apposita convenzione con il Comune;
    h. i centri civici e sociali, le attrezzature culturali e sanitarie di quartiere pubblici o di uso pubblico regolato da apposita convenzione con il Comune;
    i. gli spazi pubblici a parco e per lo sport;

j. i parcheggi pubblici, non rientranti nel precedente art. 40 individuati con apposito simbolo nelle tavole di P.U.C. o definiti nei piani urbanistici attuativi.

2. Le opere di urbanizzazione secondaria, anche se attuate a cura di privati, devono essere realizzate sulle aree individuate graficamente dal P.U.C., ovvero in quelle definite negli strumenti urbanistici attuativi in applicazione delle specifiche norme di zona.
3. Nelle zone soggette ad intervento urbanistico attuativo (PUO), le aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria, in rapporto alla superficie utile complessivamente realizzabile nel comparto, vanno cedute gratuitamente dai proprietari secondo le modalità fissate nella convenzione allegata allo strumento urbanistico attuativo ed in riferimento a quanto indicato dalle specifiche norme di ambito.
4. Ove non esplicitamente e diversamente disposto in sede di disciplina per ciascuna zona destinata a servizi, i parametri urbanistico-edilizi relativi alla formazione del corrispondente servizio verranno in generale definiti in sede progettuale nei margini di flessibilità del piano, all'atto della realizzazione degli interventi sia nel caso di nuova formazione che di intervento sul servizio esistente, in accordo con le specifiche esigenze funzionali della loro corretta organizzazione, nonché in conformità alla disciplina paesistica di livello puntuale.

Art. 42 - Standards urbanistici

1. Gli standards urbanistici dovranno essere calcolati sulla base del DM 1444/68.

Art. 43 - Attrezzature e servizi pubblici e ad uso pubblico

1. Il PUC individua in modo specifico e puntuale la localizzazione delle aree per attrezzature e servizi pubblici e privati di interesse collettivo esistenti o di progetto.
2. La tavola delle infrastrutture e dei servizi (tav. SP_3) individua, con apposita sigla, le diverse zone per servizi pubblici di quartiere, di interesse urbano e per le infrastrutture viarie, indicandone l'appartenenza ad una specifica funzione corrispondente ai fini dell'applicazione della corrispondente disciplina.
3. Le aree destinate a spazi, attrezzature e servizi pubblici sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione da parte del Comune o dei soggetti competenti, in forza di atti legislativi o regolamentari, o qualificabili quali beneficiari o promotori dell'esproprio, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. c) e d), del DPR 327/2001. In caso di aree di proprietà privata già vincolate ad uso pubblico in forza di atti precedenti, può essere mantenuto o, in caso di decadenza, rinnovato il regime in atto.
4. I servizi esistenti, se conformi alle destinazioni d'uso di PUC, possono rimanere di proprietà privata, purché ne sia garantito l'uso pubblico a tariffe o prezzi controllati, in regime di convenzione con il Comune.
5. Per le nuove aree e attrezzature destinate a servizi che non sono ricomprese all'interno degli Ambiti di Riqualificazione complessi (ARC) e dei Distretti di Trasformazione (DTR), il Comune può procedere all'acquisizione mediante esproprio delle aree, che possono venire anche attuate dai privati purché in regime di convenzione con il Comune che ne garantisca la fruizione pubblica;
6. Per le parti del Sistema della Viabilità e del Sistema dei Servizi pubblici o di uso collettivo che sono ricomprese all'interno degli Ambiti di Riqualificazione complessi (ARC) e dei Distretti di Trasformazione (DTR), il riferimento cartografico è costituito dalle schede di Ambito e Distretto.
7. Sulle aree con destinazione a servizi sono ammesse, in via transitoria, solo attività agricole anche con opere di conservazione e di miglioramento colturale dei terreni, oltre che interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e restauro conservativo degli edifici esistenti. Non sono ammessi depositi di merci o materiali di qualsiasi tipo né alcuna attività fuori di quella agricola sopra contemplata.
8. Le tipologie specifiche delle zone per servizi pubblici così come individuate nella Tav. SP_3 del PUC, possono essere modificate con Delibera di Consiglio Comunale senza che ciò comporti aggiornamento al PUC. Nel caso in cui la modifica sia di iniziativa privata, la stessa è possibile solo attraverso la preliminare verifica dello stato dei fabbisogni reali del servizio che si sopprime e di quello che si introduce, da condursi all'interno degli OTE a cui fa riferimento il servizio, attraverso la quale si dimostri la fattibilità dell'operazione in rapporto allo stato di fatto e alle previsioni urbanistiche all'interno dell'ambito considerato.
9. Nelle sistemazioni e costruzioni degli spazi pubblici o destinati ad uso pubblico dovranno essere osservate le disposizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, di cui alla vigente legislazione regionale e statale .
10. Gli edifici di proprietà pubblica ospitanti servizi pubblici possono essere alienati dalla pubblica amministrazione in conformità alla vigente legislazione qualora non ritenuti più adeguati o rispondenti alle necessità per cui erano stati previsti. In detto caso, potrà essere variata la destinazione d'uso del manufatto alienato, compatibilmente con le destinazioni ammesse per l'ambito in cui ricade o circostante, fermo restando la corresponsione degli oneri di urbanizzazione di legge. La nuova trasformazione dovrà comunque garantire la necessaria dotazione di parcheggi pertinenziali ai sensi delle vigenti leggi.
11. In generale, e fatte salve specifiche disposizioni di dettaglio, sugli edifici esistenti ospitanti servizi pubblici sono sempre ammessi i seguenti interventi:
    a. manutenzione ordinaria e straordinaria,
    b. restauro e risanamento conservativo,
    c. mutamento di destinazione d'uso all'interno delle funzioni che compongono il sottosistema funzionale come da art. 20,
    d. ristrutturazione, anche con frazionamento in più unità immobiliari o accorpamento di più unità immobiliari, con la conservazione della destinazione d'uso esistente, purchè tra quelle ammesse nella zona,
    e. ristrutturazione, con incremento di superficie e volume, nei limiti delle esigenze funzionali del servizio nella misura necessaria per adeguamento di ordine funzionale o tecnologico, poste in atto anche al fine del superamento delle barriere architettoniche su documentate esigenze dei soggetti interessati dall'intervento e preventivamente approvate con D.G.C..
12. Prescrizioni ambientali

 manufatti continui lineari (piste ciclopedonali, reti tecnologiche): la loro localizzazione e realizzazione deve tenere conto dell'effetto di frammentazione degli habitat e di disturbo arrecati, pertanto si ritiene opportuno che gli stessi vengano realizzati:
a) non entro, in corrispondenza o a meno di 2,5 m dal bordo superiore di fossi e/o canali (ad eccezione dei percorsi ciclopedonali a fondo naturale già esistente, che dovranno permanere in tali condizioni o a fondo naturale migliorato);
b) senza la realizzazione di nuove murature e/o arginature in corrispondenza o a meno di 2,5 m dal bordo superiore di fossi, privilegiando altresì l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica;

c) qualora comportanti scavi e interramento, prevedendo la messa in pristino della copertura vegetale con l'impiego di specie autoctone;
d) in caso di attraversamento di fossi e canali, realizzando gli stessi senza determinare soluzioni di continuità (briglie, soglie, tombinature, etc) tali da compromettere la funzionalità ecologica del corso d'acqua;
e) prevedendo idonei passaggi per la fauna, soprattutto in corrispondenza dell'attraversamento di fossi e canali;
f) lo spazio individuato dalle percorrenze ciclopedonali dovrà avere una idonea sistemazione a verde al fine di garantire agli stessi l'espletamento del ruolo di corridoi ecologici per l'avifauna (copertura arborea continua a maturità con l'impiego di specie autoctone).

In queste aree risulta poi estremamente importante che la sistemazione a verde sia rispondente alle esigenze di tutela degli habitat fluviali ed esplichi anche una funzione di filtro tra le aree antropizzate ed il fiume stesso. A tal riguardo le indicazioni tecniche e progettuali sono le seguenti:
a) la realizzazione di nuove strutture (anche l'ampliamento delle esistenti oltre il 10% della superfici occupata) che determinino l'impermeabilizzazione del terreno devono prevedere la contestuale realizzazione, preferibilmente con tecniche di ingegneria naturalistica, di aree umide (stagni, vasche di raccolta) a cui devono essere convogliate le acque bianche della struttura, di superficie pari almeno al 50% della superficie della struttura e/o impermeabilizzazione stessa;
b) la realizzazione di interventi tesi alla fruizione di queste aree e alla relativa infrastrutturazione deve prevedere che almeno il 30% della loro superficie (da individuarsi nella fascia a ridosso dell'alveo fluviale e di spessore minimo di 30 m) sia interessata dalla costituzione di fasce verdi tampone, realizzate con specie arboree ed arbustive autoctone e tipiche di tali formazioni;
c) entro le fasce verdi tampone sono ammessi esclusivamente percorsi ciclopedonali e non sono ammesse attività che possano arrecare disturbo alla fauna (impiego di mezzi meccanici motorizzati, attività ludiche con musica);
d) lungo la viabilità carrabile, a ridosso delle strutture sportive e delle aree in Riqualificazione a margine dovranno essere realizzate formazioni vegetali con specie arboree autoctone.
b) senza la realizzazione di nuove murature e/o arginature in corrispondenza o a meno di, 5 m dal bordo superiore di fossi, privilegiando altresì l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica;
c) qualora comportanti scavi e interramento, prevedendo la messa in pristino della copertura vegetale con l'impiego di specie autoctone;
d) in caso di attraversamento di fossi e canali, realizzando gli stessi senza determinare soluzioni di continuità (briglie, soglie, tombinature, etc) tali da compromettere la funzionalità ecologica del corso d'acqua;
e) prevedendo idonei passaggi per la fauna, soprattutto in corrispondenza dell'attraversamento di fossi e canali;
f) lo spazio individuato dalle percorrenze ciclopedonali dovrà avere una idonea sistemazione a verde al fine di garantire agli stessi l'espletamento del ruolo di corridoi ecologici per l'avifauna (copertura arborea continua a maturità con l'impiego di specie autoctone).

43.1 Zone per le attrezzature di interesse comune

1. Tali zone sono destinate in modo esclusivo a sede di servizi pubblici o d'interesse collettivo, necessari alla vita associativa dei cittadini, realizzabili sia dall' Amministrazione comunale e da enti pubblici, sia da privati sulla base di una convenzione da stipularsi col Comune stesso:
    a. attrezzature civili di interesse comune per attività amministrative per pubblici servizi, sociali, culturali e ricreativi e altri (Ac);
    b. attrezzature sanitarie e assistenziali di interesse comune (As);
    c. attrezzature religiose (edifici per il culto ed ogni attrezzatura di uso pubblico complementare o comunque necessaria all'esercizio del culto stesso), istituti religiosi di educazione ed assistenza, ecc.
2. Tali zone sono assimilabili alle "zone F" ai sensi del DM 1444/1968.
3. Sugli edifici esistenti già destinati al servizio sono ammessi tutti gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia compresa, anche con incremento di SA, condizionatamente alla attribuzione della destinazione d'uso a servizi prevista. È sempre consentita anche in supero dell'indice IUI. la sopraelevazione di un piano dei fabbricati esistenti destinati o da destinarsi a standard, entro il perimetro della struttura esistente compresi eventuali sporti ed elementi aggettanti, nel rispetto delle distanze minime tra fabbricati stabilite dal Codice Civile. Eventuali deroghe alle disposizioni di cui sopra sono ammesse nei limiti e con le procedure disposte all'art. 14 del D.P.R. 380/2001.
4. Nelle zone per le attrezzature di interesse comune si applicano i seguenti indici e parametri:

Indice di Utilizzazione insediativo	I.U.I.	0,50 m2 SA/m2 La
Indice di copertura	Rc	0,30 m2 Sc/m2 La
Altezza Max	Hmax	10,50 mt.
Copertura		anche piana o come da Disc.Paes. d'ambito
Densità arborea	Ab	1 Ab/100 m2 di La
Densità arbustiva	Ar	4 Ar/100 m2 di La
Parcheggi pubblici	P	30 m2/100 m2 di SA

5. Il PUC si attua mediante intervento edilizio diretto.

43.2 Zone per l'istruzione

1. Queste zone sono destinate a sede per attrezzature scolastiche quali: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie.
2. Nelle zone per l'istruzione vale la normativa prevista dalla legge 5/8/1974 n° 412 e dalle norme te cniche di attuazione della stessa legge di cui al D.M. 18/12/1975 e ss.mm.e ii. e la LR 19/2004.
3. Sugli edifici esistenti già destinati al servizio sono ammessi tutti gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia compresa, anche con incremento di SA, condizionatamente alla attribuzione della destinazione d'uso prevista. La sopraelevazione dei fabbricati esistenti destinati o da destinarsi al servizio, entro il perimetro della struttura esistente compresi eventuali sporti ed elementi aggettanti, è sempre consentita anche in supero dell'indice IUI.
4. Sono del pari ammesse integrazioni volumetriche laterali a condizione che osservino distanze dai confini non inferiori a m. 5,00, e che i corpi aggiunti siano posti a distanza di almeno m. 15 da edifici esterni alla zona a servizi stessa, con l'obbligo comunque di osservanza all'interno della zona a servzi di una distanza minima di 10 m. nel caso di pareti finestrate, tra di loro frontistanti per una lunghezza di almeno m. 10.

5. Nelle zone per l'istruzione si applicano i seguenti indici e parametri:

Indice di Utilizzazione insediativo	IUI	0,75 m2 SA/m2 La
Indice di copertura	Rc	0,30 m2 Sag/m2 La
Altezza Max	Hmax	10,50 mt.
Copertura		anche piana o come da Disc.Paes. d'ambito
Densità arborea	Ab	1 Ab/100 m2 di La
Densità arbustiva	Ar	4 Ar/100 m2 di La
Parcheggi pubblici		30 m2/100 m2 di SA

6.Il PUC si attua mediante intervento edilizio diretto.

43.3 Zone per spazi pubblici per il verde attrezzato e parchi urbani, per il gioco e lo sport

1. Queste zone sono destinate a: giardini, piazze, aree attrezzate per il gioco libero ed il riposo degli anziani, attrezzature per la pratica sportiva e la ricreazione di giovani e adulti.
2. Tali zone per servizi sono commisurate alle esigenze degli abitanti dell'OTE in cui sono inserite, ad eccezione di quelle previste nella zona del Giarrizzo di Ceparana e nel polo sportivo "Polis" Loc. Venandola che, in parte, rispondono alle esigenze dell'intero territorio comunale con attrezzature sportive a carattere specializzato (campo di calcio, atletica, piscina, tennis, ecc.).
3. Le zone per verde attrezzato e parchi urbani sono riservate alla costituzione ed alla conservazione di ambiti inedificati e vegetati destinati alla fruizione collettiva libera, con la presenza di modeste attrezzature atte a favorire la percorribilità leggera e la sosta dei pedoni, ed in cui risulta dominante il ruolo ecologico e naturale dell'ambito. In corrispondenza di tali zone pertanto è limitata all'essenziale la presenza di edificazioni fuori terra o di sistemazioni artificiali, privilegiandosi la conservazione delle sistemazione vegetale strutturata.
4. Nelle zone a verde, gli spazi liberi destinati alla percorrenza pedonale ed a contenute aree ricreative debbono essere realizzati privilegiando le pavimentazioni ed i contenimenti permeabili, ove possibile riconducibili alle tecniche della ingegneria naturalistica. Eventuali volumetrie relative ad impianti tecnici o accessorie alla fruizione prevista debbono di preferenza essere realizzato in interrato e comunque diaframmati con piantumazioni atte a limitarne l'impatto visuale. In ogni caso la superficie totale di tali manufatti, sia interrati che fuori terra, non potrà eccedere il rapporto di 0,03 mq/mq. rispetto alla superficie della zona interessata con un minimo comunque ammesso per ciascun plesso di mq. 30.
5. E' ammessa la realizzazione di modeste costruzioni di servizio pubblico quali edicole e chioschi per ristoro o per deposito degli attrezzi necessari per la manutenzione del verde pubblico.
6. Le Zone per attività sportive sono destinate integralmente alla sistemazione di strutture ed impianti per l'esercizio della pratica sportiva libera e organizzata. In tali aree sono consentiti tutti gli interventi volti alla formazione di campi da gioco scoperti e coperti, strutture di servizio per l'esercizio della pratica sportiva e per l'ospitalità del pubblico. In corrispondenza di dette strutture ed ove strettamente connessa con l'attività principale è ammessa la presenza di sedi delle società sportive, con residenza del personale di custodia nella misura max di 1 alloggio per plesso con SA max di 80 m2, e servizi di ristoro interni, con SA max totale ammissibile di 200 m^2.
7. Nelle zone per spazi pubblici attrezzati si applicano i seguenti indici e parametri:

Indice per impianti scoperti	IUI	0,10 m2 SA/m2 La
Indice per impianti coperti	IUI	0,40 m2 SA/m2 La
Altezza Max	Hmax	10,50 mt. nell'OT 1 7,00 mt. negli OT 2, 3, 4, 5
Copertura		anche piana calpestabile o a giardino pensile o come da Disc.Paes. d'ambito
Densità arborea	Ab	2 Ab/100 m2 di La
Densità arbustiva	Ar	4 Ar/100 m2 di La
Parcheggi pubblici		15 m2/100 m2 di SA o P come da disposizioni vigenti in materia per gli impianti sportivi

8. Il PUC si attua mediante intervento edilizio diretto.

Art. 44 - Zone destinate alle attrezzature ed agli impianti di interesse generale

1. Queste zone comprendono:
    a. il parco urbano di Ceparana;
    b. il parco fluviale;
    c. le zone collinari a Parco-Bosco, Parco-Collina;
    d. le zone cimiteriali;
    e. le zone per la protezione civile e l'ordine pubblico;
    f. le zone tecnologiche municipali e di altri enti pubblici.
2. Tali zone sono assimilabili alle "zone F" ai sensi del D.M. 1444/1968.
3. Per le aree coincidenti con le Aree contigue - componenti 4.8 e 5.14 del Piano del Parco di Montemarcello Magra .dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute all'art. 72 del Piano del Parco.

44.1 Parco urbano di Ceparana

1. Si tratta della zona limitrofa alla zona scolastica rientrante nel DTR-04 destinata a parco urbano con funzione di rigenerazione ecologico-ambientale della piana insediata e di fruizione ricreativa.
2. In essa sono esclusi in modo assoluto nuovi insediamenti a carattere residenziale e interventi edilizi in genere, salvo la collocazione di modesti manufatti (tipo chioschi) per finalità di ristoro e servizi igienici con superficie max di 25 m^2 ciascuno ed altezza max di 3,00 m..
3. In tale zona gli interventi di trasformazione del territorio devono essere redatti tenendo presente i seguenti obiettivi e criteri:
    a. formazione di un'area piantumata con vegetazione arborea ed arbustiva autoctona e vaste radure a prato che si configuri come parco urbano centrale della piana;
    b. organizzazione, recupero e nuova definizione della rete di accessibilità ciclabile e pedonale, con delimitazione di aree di parcheggio in aree perimetrali apposite e con penetrazioni pedonali nelle aree di ricreazione e di ristoro e nelle aree attrezzate poste nel parco stesso;
    c. individuazione di percorsi programmati ed attrezzati con una rete di sentieri per passeggiate e per attività motoria e ginnica da svolgere all'aperto tipo "percorso-fitness", nonché la definizione di aree di sosta attrezzate con giochi per bambini e ragazzi;
    d. creazione di punti di ristoro e di supporto per la custodia/manutenzione delle attrezzature da predisporre in loco.

- Indice di utilizzazione fondiaria IUI = 0,005 m^2 SA / m^2 La
- Altezza max ml. 3,20
- Parcheggi = 10 m^2/100 m^2 La

44.2 Parco fluviale e fascia di rispetto fluviale

1. Le aree destinate a parco fluviale sono incluse nel Parco Naturale regionale di Montemarcello-Magra e fanno parte degli Ambiti del Parco Fluviale TNI-PF-Tn di cui all'art. 85.
2. Per le aree suddette vale la normativa del Piano del Parco, approvata con DCR n° 43/2001, che viene richiamata integralmente dalle presenti norme.
3. Il PUC prevede per queste aree destinazioni d'uso ammissibili finalizzate alla fruizione turistico-ricreativa e compatibili con la disciplina del Parco Naturale Regionale di Montemarcello-Magra: maneggi per equitazione e ippoturismo, laghetti per pesca, centri canoa, campi per tiro con l'arco,
4. Le nuove costruzioni sono ammesse per quanto compatibili con la normativa del Piano di Parco nel rispetto delle destinazioni d'uso ammissibili e secondo i seguenti parametri:
    - Indice di utilizzazione fondiaria IUI = 0,005 m^2 SA/ m^2 La
    - Altezza max ml. 3,20
    - Parcheggi 10 m^2/100 m^2 La
5. Sono vietati depositi di materiale vario, discariche e depositi di rifiuti, nonché gli scavi e sbancamenti ed il prelevamento di inerti ad eccezione di quanto consentito dal Piano di Bacino.

44.3 Zone collinari a Parco-Bosco e Parco-Collina

1. Le zone interessate dal sistema di parchi di livello territoriale comprendono:
    a. zona a Parco-Bosco: posta negli OTE 4 e 5, fra l'alta collina e la montagna, finalizzato alla fruizione didattico-naturalistica-ricreativa;
    b. zona a Parco-Collina: posta nell'OTE 3, ad andamento lineare fra il Debbio-Tirolo-Bolano-Costa di Canevella, finalizzata alla valorizzazione paesaggistica e allo sviluppo turistico legato all'AVML;
2. I territori specificati hanno funzione di salvaguardia ambientale e naturalistica:
    a. è ammessa la realizzazione di spazi attrezzati in funzione educativa, ricreativa e sportiva destinati a tutte le attività connesse con il "tempo libero";
    b. sono esclusi in modo assoluto nuovi insediamenti a carattere residenziale, mentre è consentito il recupero degli edifici esistenti a fini residenziali e turistico-ricettivi, secondo le modalità di cui agli artt. 94, 95, 96.
3. In tali zone gli interventi edilizi e/o di trasformazione del territorio, devono tenere presenti i seguenti obiettivi e criteri:
    a. difesa, ricostruzione e valorizzazione delle risorse forestali e miglioramento dell'assetto idrogeologico; tale obiettivo può essere raggiunto mediante la ricomposizione del manto vegetale, il recupero del bosco ceduo e la sua trasformazione a lungo termine in bosco ad alto fusto con specie arboree pregiate ed idonee;
    b. organizzazione, recupero e nuova definizione della rete di accessibilità carrabile, ciclabile e pedonale.
    c. In tal senso il progetto degli interventi ammessi deve prevedere:
    d. la delimitazione di aree di parcheggio in aree apposite e con penetrazioni pedonali nelle aree di ricreazione e di ristoro e nelle aree attrezzate poste nel parco stesso;
    e. la creazione di percorsi ciclo-pedonali con relative aree di sosta, di percorsi programmati ed attrezzati con una rete di sentieri per passeggiate a carattere naturale, di aree di sosta nei boschi attrezzati per picnic e giochi per bambini;
    f. la creazione di punti di ristoro e di supporto per la custodia/manutenzione delle attrezzature da predisporre in loco, in numero massimo di uno per ogni ambito di fruizione progettato. Tali attività possono trovare luogo o in edifici esistenti, da recuperare allo scopo, o in modesti manufatti, tipo chioschi,con superficie max consentita pari a 30 m^2.
4. Entro il perimetro di tali zone il PUC individua alcuni ARC, alle cui schede-norma si rimanda per le specifiche destinazioni e indici, per l'ubicazione di attrezzature ricreative, ricettive, sportive e di ristoro.

44.4 Zone cimiteriali

1. La costruzione di nuovi cimiteri o l'ampliamento di quelli esistenti può essere consentita, rispettando comunque il limite di 50 ml dal centro abitato, alle condizioni di cui all'art. 28, comma 2, lett. a), b), della legge 1 agosto 2002, n. 166, previa approvazione del Consiglio Comunale, su parere favorevole della competente azienda sanitaria locale.
2. Per gli interventi nelle zone cimiteriali, le parti destinate all'inumazione e tumulazione e relativi servizi collaterali, le parti destinate al verde alberato e le parti destinate alla viabilità interna, devono essere dimensionate attraverso uno specifico progetto d'iniziativa pubblica.
3. La superficie a parcheggio per le aree cimiteriali viene dimensionata come segue:
    - Ceparana: P = 40 m^2/100 m^2 La (area cimiteriale)
    - Bolano: P = 15 m^2/100 m^2 La (area cimiteriale)

44.5 Zone per la protezione civile e l'ordine pubblico

1. Sono destinate alle attrezzature militari per la protezione civile e l'ordine pubblico di prevalente servizio al sistema urbano.Tali zone sono destinate al mantenimento e all'ampliamento delle attrezzature esistenti e ai relativi servizi.
2. Si applicano i seguenti indici e parametri:
    - Indice di utilizzazione insediativa IUI = 1 m^2 SA/ m^2 La
    - Altezza Max = 10,50 mt.
    - Distanza dai confini e dalle strade = ml. 5,00
    - Parcheggi = 20 m^2/100 m^2 La
3. Sulle attrezzature esistenti in caso di saturazione dell'indice di zona, è consentito effettuare, in caso di ristrutturazione edilizia, un incremento una tantum del 20 % della SA esistente.

44.6 Zone tecnologiche municipali e di altri enti pubblici

1. Queste zone sono destinate alle attrezzature di servizio e di manutenzione degli impianti pubblici ed allo sviluppo e alla gestione delle reti tecnologiche quali impianti di depurazione, centrali, serbatoi, cabine, acquedotti, magazzini, depositi, ecc.
2. Per tali zone i parametri da applicare sono quelli funzionali al tipo di opere da realizzare, fatte salve le distanze dai confini pari a mt. 3,00 e la dotazione minima di parcheggi pari a 10 m^2/100 m^2 di La.
3. Le aree scoperte dovranno essere sistemate preferibilmente a verde o a percorso e parcheggio.
4. Gli impianti tecnologici pubblici di modesta entità (quali serbatoi, cabine elettriche, impianti di depurazione di interesse locale), in quanto localizzabili solo a seguito di progetti specifici, non sono individuati nella tavola del PUC e debbono considerarsi compatibili con qualsiasi destinazione di zona, fatte salve specifiche previsioni in senso contrario del PUC.
5. Per progetti di impianti pubblici o di interesse pubblico potranno essere avviate le procedure espropriative a termine di legge.
6. Non rilevano ai fini del calcolo della S.A. altresì le cabine ENEL di trasformazione, le stazioni meteorologiche e per il rilevamento della qualità dell'aria e relativi spazi accessori, i tralicci e i volumi tecnici per le teleradiocomunicazioni.
7. Impianti tecnologici pubblici dimessi (ad esempio cabine di trasfromazone elettrica, vasche acquedotto, ecc) o comunque non più funzionali all'erogazione del servizio tecnologico, possono essere mantenuti e riconvertiti all'uso più consono alla destinazione dell'ambito di riferimento nel quale il maufatto è inserito.

Art. 45 - Decadenza vincoli preordinati all'esproprio

1. Ai sensi dell'art. 48 della L.R. 16/08 e ss.mm. e ii nelle aree i cui vincoli a servizi pubblici derivanti da piani urbanistici siano decaduti ai sensi e per gli effetti dell'articolo 9 del d.P.R.. 327/2001 e successive modificazioni ed integrazioni, ove entro centottanta giorni dalla data di decadenza il Comune non adotti apposita variante volta ad introdurre la relativa disciplina urbanistica, trova automatica applicazione la disciplina urbanistico-edilizia operante nelle zone o negli ambiti contigui e, in caso di compresenza di diverse discipline, quella relativa alle aree contigue prevalenti in termini di superficie. In attesa delle iniziative pianificatorie del Comune possono comunque essere assentiti i seguenti interventi:
    a) sul patrimonio edilizio esistente fino al restauro e risanamento conservativo aventi ad oggetto singole unità immobiliari o parti di esse;
    b) volti alla realizzazione delle originarie previsioni di piano, ove sia previamente acquisito il consenso del proprietario dell'area;
    c) volti alla realizzazione e cessione al Comune di spazi da destinare all'uso pubblico comportanti la contestuale realizzazione di interventi privati nel sottosuolo dell'area corrispondente, in conformità alla disciplina contenuta nei piani urbanistici;
    d) volti alla realizzazione di parcheggi pertinenziali ai sensi dell'articolo 9 della l. 122/1989 e successive modificazioni ed integrazioni, non comportanti realizzazione di nuove costruzioni nel sottosuolo.
2. Non sono soggetti a decadenza ai sensi dell'articolo 9 del d.P.R.. 327/2001 e successive modificazioni ed integrazioni le previsioni del PUC contenenti vincoli di assoggettamento dell'attività edificatoria ad obbligo di SUA o PUO o a progettazioni unitarie ad essi assimilabili, sempreché sia assicurata per il proprietario interessato l'iniziativa dei pertinenti progetti. In caso di vincolo di assoggettamento ad unico SUA o PUO o a progettazione unitaria di iniziativa pubblica, decorsi cinque anni dall'approvazione del PUC, possono essere presentati progetti di intervento in deroga al suddetto obbligo, da approvarsi a norma della legge regionale 4 settembre 1997, n. 36 (Legge urbanistica regionale) e successive modificazioni ed integrazioni contestualmente ad apposita variante urbanistica con la quale il Comune definisce le modalità di attuazione di tale intervento e di frazionamento dello strumento urbanistico attuativo originario.

CAPO IX - INFRASTRUTTURE VIARIE E PARCHEGGI

Art. 46 - Zone destinate alla viabilità

46.1 Strade pubbliche e ad uso pubblico

1. Le zone adibite alla viabilità per il traffico veicolare e ciclo-pedonale sono destinate alla costruzione di nuove sedi stradali ed alla conservazione, rettifica o ampliamento di sedi stradali esistenti.
2. La rete stradale esistente e di progetto é riportata nella tav. SP_3 del P.U.C..
3. Sulle strade comunali pubbliche e vicinali ad uso pubblico sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione;
4. Su tutto il territorio comunale per queste strade è consentita la posa in opera di conglomerato bituminoso, ad eccezione per l'alta via dei Monti Liguri ove deve essere mantenuto fondo permeabile con esclusione dei soli tratti già asfaltati per i quali è ammessa la manutenzione con medesimo materiale esistente;
5. Il tracciato delle strade di progetto, come indicato in cartografia, é indicativo e non prescrittivo. Sono ammesse traslazioni dell'asse stradale, giustificate da motivazioni tecniche in ordine all'esecuzione delle opere, purché contenute fino ad un massimo di m. 10,00 dall' asse stradale di progetto indicato nella cartografia del PUC. Rispetto alla cartografia di Piano, in sede di progettazione esecutiva, i sedimi potranno altresì essere variati senza costituire variante al PUC entro i limiti di tolleranza dovuti alle curve di livello esistenti, nonché ad altre particolarità morfologiche locali, purchè contenuti all'interno delle fasce di pertinenza stradale così come definite all'art. 46.1. L'Amministrazione Comunale può consentire la realizzazione di sovrappassi e sottopassi alle strade, in ordine a valutazioni di carattere funzionale e paesaggistico, anche se non espressamente individuati nella cartografia di piano.
6. Nel caso di tracciati a confine con ambiti o zone diversi, la rettifica degli stessi in sede esecutiva comporterà automaticamente l'aggiornamento dei perimetri delle partizioni interessate.
7. In queste zone oltre alle opere stradali ed ai servizi ad esse funzionali, (illuminazione…,) possono realizzarsi sistemazioni a verde di arredo stradale, infrastrutture tecnologiche (rete idrica, fognaria, elettrica, del gas metano), box interrati, spazi di sosta pubblici e attrezzature di servizio alla viabilità. Nella progettazione delle strade, devono essere previsti appositi spazi per l'attesa dei mezzi pubblici e per la collocazione delle isole ecologiche per la raccolta rifiuti, nonché piazzole atte ad evitare intralcio alla viabilità durante la fermata dei mezzi del relativo servizio.
8. La fascia di ml. 5,00 dal limite catastale delle esistenti strade pubbliche deve considerarsi, anche se non graficamente individuata nella tavola di PUC, potenzialmente utilizzabile allo scopo di realizzare rettifiche, piccole aree per la sosta, interventi di protezione da frane e/o smottamenti e, pertanto, soggetta a esproprio senza che ciò comporti variante al PUC a seguito dell'approvazione di progetto definitivo.
9. Anche il tracciato della nuova viabilità di progetto in area extraurbana è indicativo e potrà essere individuato in sede di progettazione definitiva nell'ambito della zona di riferimento , senza che ciò comporti variante al PUC. Le relative aree comprese le fasce di pertinenza stradale esistente o dal limite di proprietà ove più restrittivo, sono espropriabili con la procedura di legge senza che ciò comporti varianti al PUC.

46.2 Fasce di pertinenza delle infrastrutture stradali

1. Alle categorie stradali di cui all'art. 35, corrispondono, oltre alle "fasce di rispetto", le "fasce di pertinenza", costituite da strisce di terreno misurate dalla carreggiata più esterna e dal confine stradale (ove questo ultimo limite sia più restrittivo). Esse costituiscono parte integrante della strada, da utilizzare solo per la realizzazione di altre componenti, quali: banchine, corsie di emergenza, marciapiedi, fasce di sosta laterale, margine esterno ed interno, piste ciclabili, fermate dei mezzi pubblici, aree cassonetti N.U., opere di ambientazione stradale finalizzate alla riduzione e alla mitigazione dell'impatto ambientale.
2. Nella fascia di pertinenza stradale fino ad avvenuta realizzazione dell'opera sono consentiti: gli usi agricoli; verde e parcheggio privato e/o pubblico-di uso pubblico; per gli edifici esistenti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo; le strutture e impianti a servizio della viabilità con una profondità max di ml. 50 misurata dal ciglio stradale; gli impianti tecnologici purché aventi finalità pubbliche o di interesse generale ed in quanto non al servizio di singoli edifici e comunque rispettando una distanza minima dal ciglio stradale di ml. 6,00.
3. Lungo la rete della viabilità provinciale esistente e di quella prevista dal PTC è costituita una fascia di 15 m. per lato, funzionale alla definizione del tracciato definitivo. All'interno di tale fascia le destinazioni d'uso previste nei piani urbanistici comunali, sono integrate dalla generalizzata possibilità di realizzare gli interventi sulla viabilità principale di cui al precedente comma, nonché dalla possibilità di realizzare manufatti di servizio e collocare impianti tecnici per la manutenzione delle stesse strade provinciali."

46.3 Elementi di "traffic calming", rotatorie

1. Nelle aree urbane, gli elementi per la moderazione del traffico possono permettere di creare zone residenziali protette dal traffico veicolare di attraversamento o di rendere riconoscibili gli spazi stradali in prossimità delle attrezzature collettive e degli assi commerciali. Sono elementi di "traffic calming": bande trasversali sulla larghezza della carreggiata ad effetto ottico, acustico o vibratorio; innalzamenti della carreggiata in prossimità di intersezioni, passaggi pedonali e aree prevalentemente pedonali; rotatorie su percorsi rettilinei; chicanes; strettoie.
2. Elementi di "traffic calming" come le variazioni della pavimentazione o della geometria della strada; utilizzati in modo sistematico possono portare alla realizzazione di isole ambientali o strade a 30 km/h.
3. Gli elementi di cui sopra devono entrare nella progettazione degli ARC e DTR, qualora siano ritenuti utili dall'Amm.ne Com.le ai fini della riconfigurazione del sistema della mobilità.

4. Per risolvere le intersezioni stradali, sia fra strade di categorie diverse che della stessa categoria, poste in special modo negli ambiti di pianura, devono essere utilizzate in modo preferenziale le rotatorie.
5. Nella tav. SP_3 di PUC sono indicate le intersezioni da risolvere con le rotatorie: l'effettiva realizzabilità e le effettive dimensioni andranno verificate e specificate esattamente in sede di progettazione delle opere stradali stesse.

46.4 Viabilità panoramica

1. Nella cartografia di struttura del PUC, tav. SP_3: è indicata la viabilità di interesse paesaggistico ambientale:
    a. Alta Via dei Monti Liguri
    b. Variante storica dell'Alta Via dei Monti Liguri
    c. punti panoramici principali;
2. In tali percorsi e luoghi panoramici valgono le seguenti prescrizioni:
    a) sono vietati gli interventi che limitino le visuali di interesse paesaggistico. In particolare, è vietata l'edificazione di qualsiasi manufatto edilizio ai margini della viabilità panoramica al di fuori del perimetro del centro abitato sul lato a favore di veduta, o su entrambi i lati nel caso di doppia veduta, ad una distanza dal ciglio stradale inferiore a 20 metri. Deroghe a tale disposizione sono ammesse qualora si dimostri, in base ad uno studio di inserimento paesistico, che l'intervento non altera le visuali significative;
    b) è vietata l'affissione di cartelli e di segnaletica pubblicitaria in margine alla viabilità panoramica, salvo valutazione e autorizzazione della Commissione Locale per il Paesaggio;
    c) devono essere promossi interventi di valorizzazione di tali luoghi con particolare riguardo alla realizzazione di parcheggi attrezzati e aree per il ristoro e la sosta;
    d) eventuali muri di sostegno a monte e valle della viabilità panoramica non devono essere più alti di 2,00 m. e devono essere coperti in pietrame e successivamente con piante rampicanti e ricadenti se in cls. o, altrimenti, realizzati con tecniche di ingegneria naturalistica.
3. Lungo le fasce di terreno laterale sono comunque consentiti i seguenti usi:
    a. usi agricoli;
    b. sistemazione a verde;
    c. parcheggi privati e/o pubblici o di uso pubblico scoperti;
    d. apertura di piazzole attrezzate per la sosta a lato dei sentieri;
    e. recinzioni con reti o siepi basse atte a non ostacolare la visibilità;
    f. interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo sugli edifici esistenti, con esclusione di interventi di sopraelevazione.

46.5 Strade private

1. Sulle strade statali, provinciali e comunali i nuovi accessi stradali diretti o mediati da strade pubbliche o private inserite nella rete viaria, sono consentiti previo nulla osta delle amministrazioni competenti alla gestione della strada ed alle condizioni che seguono:
    a. siano in posizione di corretta visibilità, eventualmente potenziata con specchi parabolici;
    b. gli accessi siano realizzati predisponendo adeguati spazi di attesa per le svolte che implicano conflitto con i flussi di traffico principali e per gli accessi alle proprietà private, sufficienti alla fermata dell'autoveicolo fuori della sede stradale;
    c. in presenza di rampe d'accesso che immettono su una strada di qualunque tipo, i passi carrai debbono disporre di un tratto piano di almeno 4 mt. che consenta la sosta di un veicolo fuori dalla sede stradale.
2. Le strade di iniziativa privata, non previste dal PUC e necessarie per l'allacciamento alla viabilità ordinaria di edifici o gruppi di edifici esistenti o previsti potranno essere assentite ove previsto dalle singole norme d'ambito ed alle condizioni in esse specificate.
3. Le aree interessate dalle strade private sono comunque utilizzabili per la determinazione degli eventuali indici edificatori previsti dal PUC e, in tal senso, sono assimilate alle destinazioni urbanistiche previste per le aree ad esse adiacenti.
4. E' vietata l'apertura di strade a fondo cieco senza adeguato allargamento terminale che consenta la manovra e l'inversione di marcia dei veicoli senza necessità di retromarcia.
5. Per interventi ammessi, dimensioni e caratteristiche materiche delle strade private si rimanda alle singole norme d'ambito.

Art. 47 - Articolazione dei parcheggi

Gli spazi di sosta ed i parcheggi, ai sensi dell'art. 5 della L.R. 25/1995, si suddividono in:

a) parcheggi privati come descritti all' art. 47.1:

b) parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria (P) ad accesso libero come descritti all' art. 47.2;

c) parcheggi di uso pubblico realizzati e gestiti in base a convenzione col Comune, il quale con la medesima ne determina o meno l'assoggettamento a contributo di concessione edilizia in funzione delle modalità di fruizione del parcheggio stesso.

47.1 Parcheggi e spazi di sosta privati

1. Ai sensi dell'art. 19 della L.R. 16/08 e ss.mme ii negli edifici di nuova realizzazione aventi destinazione **residenziale** o ad essa assimilabile e ad **uffici** è prescritta ai sensi dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche e integrazioni la realizzazione di parcheggi privati, nella misura minima di 35 mq ogni 100 mq di superficie agibile (SA) come definita all'articolo 67 della L.R. 16/08 e comunque con obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.

2. La realizzazione dei parcheggi di cui al comma 1, purché non eccedenti le dimensioni e le quantità minime ivi prescritte, non è assoggettata alla corresponsione del contributo di costruzione purché, entro la data di ultimazione dei lavori, venga formalizzato l'atto di asservimento a garanzia del vincolo di pertinenzialità del parcheggio rispetto all'unità immobiliare. Tale atto di asservimento, impegnativo per il richiedente, per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, deve essere trascritto nei registri immobiliari. In tal caso l'obbligazione del pagamento del contributo di costruzione dovuto è garantita dal richiedente mediante rilascio a favore dell'Amministrazione comunale di una garanzia fideiussoria di importo pari al contributo stesso. All'ultimazione dei lavori, perfezionata la trascrizione nei registri immobiliari dell'atto di asservimento a pertinenza dei parcheggi, il richiedente provvede al pagamento della somma eventualmente dovuta, con conseguente estinzione da parte dell'Amministrazione comunale della garanzia fideiussoria.
3. Le dimensioni dei parcheggi pertinenziali realizzabili ai sensi dell'articolo 9, comma 1, della l. 122/1989 e successive modificazioni ed integrazioni e dei parcheggi realizzabili in sottosuolo, nelle zone e nei casi espressamente previsti dallo strumento urbanistico generale, assoggettati a vincolo di pertinenzialità con le modalità di cui al comma 2, non devono eccedere la superficie di 35 metri quadrati per ogni unità immobiliare al netto degli spazi di accesso e di manovra. Tali parcheggi sono esclusi dalla corresponsione del contributo di costruzione.
4. La realizzazione dei parcheggi di cui al comma 1 in eccedenza alle dimensioni e alle quantità minime ivi prescritte ovvero la realizzazione di quelli di cui al comma 1 che si intendano eseguire in assenza di atto di asservimento è soggetta al contributo di costruzione da determinarsi ai sensi della l.r. 25/1995 e successive modificazioni ed integrazioni.
5. **Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente**, in tutti i tipi di ambiti e per qualsiasi tipologia di intervento, ove ammesso, a partire dalla ristrutturazione edilizia di cui all'art. 18.5, ovvero nei casi di ampliamento una tantum, aumento delle unità immobiliari (frazionamento) o cambio di destinazione d'uso con aumento di Cu, come specificato all'art. 20, devono essere previsti spazi di parcheggio privato pertinenziale nelle quantità non inferiori a quanto indicato per la nuova costruzione in relazione alle diverse destinazioni d'uso; in tali casi la relativa dotazione deve essere garantita mediante l'atto di asservimento secondo le modalità di cui al comma 2; laddove non sia oggettivamente possibile reperire la quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore di mercato relativo alla quota di parcheggio dovuta, da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione.
6. La realizzazione di nuove strutture **commerciali** comporta il reperimento di dotazione di parcheggi per la clientela nei casi e nella quantità prevista dall'art 67 delle presenti norme e dalla normativa regionale in materia.
7. La realizzazione di strutture **ricettive alberghiere** di nuova costruzione comporta il reperimento di parcheggi al servizio della struttura nella misura minima di un posto auto per ogni camera ovvero per ogni locale destinato al pernottamento. Nelle strutture ricettive esistenti è ammessa la realizzazione di parcheggi nei modi di cui all'articolo 9, comma 1 della l. 122/1989 e successive modifiche.
8. La dotazione di parcheggi privati al servizio delle **attività produttive** è determinata nelle singole discipline d'ambito.

Quote parcheggi in caso di intervento sul patrimonio edilizio esistente:

Tipo di intervento edilizio	Parcheggi da reperire
ristrutturazione senza ampliamento	----
ristrutturazione con ampliamento senza frazionamento	Si, per l'intera SA compreso l'ampliamento
ristrutturazione con solo frazionamento	Si, per tutta la SA dell'u.i. derivata *
Cambio d'uso con aumento carico urb. Cu	Si, (art. 21NCC)

* i soggetti privati devono dimostrare con opportuni schemi grafici che le superfici che si vanno a vincolare non siano necessarie a soddisfare le quote di parcheggio pertineziale delle superfici agibili già esistenti oggetto di ristrutturazione.
La superficie di parcheggio pertinenziale della nuova unità immobiliare o relativa alla quota di ampliamento dovrà tenere conto delle superfici a parcheggio pertinenziale già esistenti e relative alla superficie agibile esistente ante intervento già vincolate o da vincolarsi.

47.2 Zone per parcheggi pubblici

1. I parcheggi pubblici di urbanizzazione primaria e secondaria (P) possono essere ricavati in aree o costruzioni la cui utilizzazione è aperta alla generalità degli utenti, fatte salve le eventuali limitazioni derivanti da norme del Codice della strada o da regolamentazioni del traffico e della sosta (ad es. riservato al carico e scarico merci, ai residenti, ai portatori di handicap e simili).
2. I parcheggi pubblici sono sempre di proprietà pubblica e realizzati su aree pubbliche o destinate ad essere cedute all'Ente pubblico; la loro manutenzione o la loro gestione possono tuttavia essere affidate a soggetti privati. Qualora ne sia riservato l'uso ad un gruppo definito e numericamente limitato di utenti (ad esempio i dipendenti del Comune o di una struttura sanitaria, e simili), cessano di avere le caratteristiche di parcheggi pubblici, assumendo quelle di parcheggi privati.
3. Le dotazioni di parcheggi di urbanizzazione primaria relativi a nuove edificazioni sono sempre completamente a carico degli interventi urbanistici ed edilizi da cui dipendono, nella misura prescritta nelle specifiche norme per ambito.
4. Le dotazioni di parcheggi di urbanizzazione secondaria costituiscono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, in modo puntuale all'interno del territorio urbanizzato, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive e di interesse generale.
5. La sistemazione delle superfici a parcheggio pubblico per gli autoveicoli avverrà o a livello delle contigue sedi stradali, con spazi per verde di arredo e con aree per la eventuale collocazione di connesse strutture per l'esercizio del parcheggio stesso (arredi, parchimetri, servizi igienici) o di servizio pubblico generale quali chioschi per edicole o per ristoro, o in struttura sotterranea.
6. La sistemazione della superficie dei parcheggi pubblici scoperti con più di 10 posti auto deve prevedere la permeabilità di almeno il 40% della stessa, salvo specifiche situazioni di pericolosità e/o incompatibilità locale, con alberature per l'ombreggiamento e siepi di delimitazione e devono essere collocate rastrelliere per biciclette nella misura minima di 1 posto-bici ogni posto auto.
7. Nelle zone per parcheggi pubblici si applicano i seguenti parametri:

Altezza Max	Hmax	3,30 m.
N°piani		n°1 piano fuori terra e n°1 piano interrato

Copertura		anche piana e sistemata a giardino pensile
Densità arborea	Ab	2 Ab/100 m2 di La
Densità arbustiva	Ar	10 Ar/100 m2 di La

8. Formano, altresì, parcheggi pubblici e/o privati di uso pubblico quelli realizzabili ai sensi della L.122/1989 artt. 3 e 5, anche su aree comunali cedute in diritto di superficie.
9. Costituisce disposizione di flessibilità del Piano, da attuarsi sulla base di valutazione riservata da parte dell'Amministrazione Pubblica, la possibilità di realizzare all'interno della zona a parcheggio pubblico, parcheggi privati nel sottosuolo realizzati in struttura secondo le disposizioni stabilite all'art. 43, comma 11.

Art. 48 - Sistemazione delle aree a parcheggio e degli spazi scoperti

1. Nei parcheggi pubblici (P), e privati pertinenziali e non pertinenziali, anche ai fini del rispetto delle quantità minime di norma, la superficie convenzionale di un 'posto auto', comprensiva dei relativi spazi di disimpegno, si considera pari a m^2 22,00.
2. i singoli posti auto dovranno avere, di norma, dimensioni non inferiori a 2,50 m x 5,00 m, se disposti a pettine o a spina di pesce, non inferiori a 2,20 m x 5,50 m se disposti in fila; mentre se destinati a portatori di handicap non potranno essere di dimensioni inferiori a 3,00 m x 5,00 m. o comunque conformi alla vigente normativa.
3. nel caso di posti auto ricavati su aree esterne, anche ove si tratti di modifiche a spazi o edifici già esistenti, essi dovranno mantenere la distanza minima di m 3,00 da eventuali pareti finestrate e, ove possibile, essere separati dalle medesime mediante la piantumazione di cortina di alberi o di siepi sempreverdi;
4. ove possibile, dovrà essere prevista adeguata separazione dei percorsi pedonali da quelli veicolari, mediante diverse quote di calpestio e differente pavimentazione. Tutti i percorsi pedonali ed i collegamenti con le aree a parcheggio devono essere progettati e realizzati in conformità a quanto previsto in materia di abbattimento delle barriere architettoniche anche con particolari soluzioni per l'utilizzo dei percorsi da parte delle persone non vedenti;
5. nei parcheggi all'aperto prevedere di norma sistemazioni a verde per la schermatura, quali aiuole e prati con siepi, soprattutto in prossimità di confini o di edifici esistenti, e per l'ombreggiamento dei veicoli, quali aiuole con alberature in filare, sulla scorta di opportuno progetto dove siano specificate le specie arboreo-arbustive previste ed il posizionamento (rif. Regolamento del Verde);
6. deve essere prevista e adeguati accorgimenti per lo smaltimento delle acque meteoriche;
7. nei parcheggi pubblici e di uso pubblico dovrà essere prevista adeguata illuminazione;
8. eventuali recinzioni o ringhiere devono essere studiate nel dettaglio e preferibilmente integrate con opportune barriere vegetali, nel rispetto di quanto indicato nelle singole norme d'ambito.

48.1 Autorimesse interrate

1. Le autorimesse in struttura e in sottosuolo devono rispettare le prescrizioni e i parametri edificatori contenuti nelle singole norme di zona ed osservare le seguenti norme:
   a. non devono essere abbattuti alberi di alto fusto per la loro realizzazione. Nel caso in cui si debba procedere alla loro rimozione, essi dovranno essere spostati e trapiantati o sostituiti con nuovi esemplari tipici del luogo (Rif. Regolamento del Verde);
   b. l'intervento deve essere contenuto entro l'involucro morfologico del terreno preesistente, con la copertura di uno strato di terreno vegetale dello spessore sufficiente per consentire la ricostituzione del manto erboso ed arbustivo e di vasche atte ad accogliere specie di medio fusto, salvo che per le superfici adibite a passaggio pedonale che prescindono da tale spessore.
2. Nel caso in cui si proceda alla costruzione di autorimesse interrate nelle fasce di protezione lungo le strade carrabili pubbliche vanno seguite anche le seguenti prescrizioni:
   a. deve essere realizzata un'area laterale conforme al Codice della Strada e idonea per lo stazionamento dei veicoli, in entrata e uscita, ottenuta mediante l'arretramento degli ingressi alle autorimesse di almeno mt. 3,00 dal ciglio della strada esistente;
   b. è preferibile l'accorpamento di più autorimesse con accesso diretto dalla strada, affiancandone gli accessi contigui non oltre il numero di 3; per un numero maggiore di unità le autorimesse dovranno essere raggruppate in modo da realizzare i relativi accessi da un'area comune di manovra, anche coperta, che ne costituisca il tramite con la strada;
   c. ogni nuovo accesso ai box deve essere convenientemente posto a distanza da eventuali intersezioni stradali, per non intralciare la viabilità.

Art. 49 - Percorsi pedonali e ciclabili

1. Tutte le piste ciclo-pedonali dovranno essere realizzate ove tecnicamente possibile con larghezza non inferiore a mt 2,50 e pavimentate preferibilmente con materiali locali tipici, se in ambito urbano di carattere storico, compatibilmente con la sicurezza del transito.
2. Altre pavimentazioni consentite in ambito urbano di carattere moderno, nonché extraurbano sono: asfalti colorati o verniciati, elementi prefabbricati di cemento vibro-compresso, resine acriliche, terra stabilizzata.
3. Le piste ciclo-pedonali in sede propria destinate alla circolazione ciclistica in territorio extraurbano devono avere un andamento il più possibile coincidente con quello naturale del terreno, senza creare riporti o sbancamenti ed essere di norma accompagnate da filari arborei o siepi.

Art. 50 - Distributori di carburante

1. Nella Tavola di Piano (tav.SP_2) sono localizzati con apposita grafia gli impianti esistenti da mantenere.

2. Nuovi impianti di distribuzione di carburanti per uso di autotrazione possono essere autorizzati nelle zone per reti viarie e servizi dei soli OT 1 e 2 e nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge e regolamento statali e regionali di settore.
3. È consentita la costruzione di edifici pertinenziali e complementari all'impianto aventi destinazione commerciale (quali minibar, minimarket etc.) e di servizio (officina, deposito etc.) nel rispetto dei parametri di cui alla tabella seguente e nei limiti degli esercizi di vicinato.
4. Gli impianti di autolavaggio sono ammissibili nell'ambito delle aree destinate a impianti per la distribuzione di carburante (zone Sz nella tavola SP_3) solo se i manufatti destinati all'autolavaggio distano da eventuali edifici circostanti, aventi destinazioni d'uso U1, U2, U3, U4, almeno mt. 100.
5. Indici e parametri urbanistico-edilizi:

Distributori carburante		Note:
Lotto minimo	1800 mq	escluse diverse disposizioni legislative
Rc	30%	escluse le pensiline
Hmax edifici	4,00 m	
Hmax pensiline	5,00 m	
D strade	10,00 m	
D fabbricati	30,00 m	esclusa quella tra gli edifici interni all'impianto
D confini	5,00 m	
Parcheggi	20% Sf	
Vp	20% Sf	
N° Alberi	1/50 m2 Sf	
N° Arbusti	2/50 m2 Sf	

6. Gli impianti di cui non è previsto il mantenimento, potranno essere mantenuti fino alla ristrutturazione completa o cessazione dell'attività ai sensi della vigente disciplina di settore. Su di essi possono essere svolti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, come definiti dalle disposizioni normative e regolamentari vigente di settore.

Art. 51– (soppresso)

Art. 52– (soppresso)

Art. 53– (soppresso)

CAPO X - MISURE PER LA QUALITÀ E LA SOSTENIBILITA' ECOLOGICO-AMBIENTALE

Art. 54 – Finalità

1. Il PUC tutela l'equilibrio ecologico ed ambientale ed il paesaggio, nonché i beni ambientali e naturalistici presenti nel territorio.
2. Per la tutela ambientale del territorio:
    a. gli elementi aventi un rilevante significato ecologico, quali il suolo permeabile, i corsi e le zone d'acqua con le relative sponde ed arginature, la vegetazione boschiva e ripariale, nonché la dotazione vegetazionale di parchi e giardini sia pubblici che privati ed i filari arboreo-arbustivi stradali, devono essere debitamente curati e conservati;
    b. Il deposito dei materiali di rifiuto è consentito solo all'interno delle isole ecologiche comunali. Non è consentito l'abbandono e il deposito incontrollati di rifiuti sul suolo, nè alcun altro deposito e immagazzinaggio di materiali di rifiuto, di rottami e di altri oggetti di scarto in altre zone del territorio. E' altresì vietata l'immissione di rifiuti di qualsiasi genere, allo stato solido o liquido, nelle acque superficiali e sotterranee;
3. Le misure indicate agli articoli che seguono, finalizzate al miglioramento della qualità ambientale, non sono comunque da considerarsi esaustive nei confronti delle problematiche legate alla diffusione degli inquinanti in generale e del miglioramento ambientale; sono dunque fatte salve tutte le normative di legge in materia ambientale ed energetica, nonchè eventuali prescrizioni aggiuntive richieste dagli enti competenti.
4. Le previsioni del PUC sono conformi alle indicazioni contenute nel Piano di classificazione acustica comunale vigente, che fa parte dello studio di sostenibilità del PUC.
5. Al fine di promuovere un accrescimento della qualità ecologica-ambientale, sia attraverso il potenziamento e la qualificazione delle zone sistemate a verde, che attraverso una maggiore qualità costruttiva, nelle trasformazioni edilizie ed urbanistiche, oltre ai requisiti prestazionali e costruttivi come da LR 22/2007 con relativo regolamento attuativo e da legislazione nazionale in materia di prestazioni energetiche degli edifici, sono previste ulteriori modalità di intervento finalizzate al miglioramento della qualità ecologico-ambientale complessiva del territorio, come specificato nel seguito agli artt. 58, 58.ter e 58.quater. Qualora queste ulteriori modalità vengano applicate, si applica un incremento rispetto alla Sa max prevista nelle schede-norma. Tale incremento, da applicarsi fino ad un massimo del 15% rispetto alla Sa max consentita, viene valutato dall'Ufficio tecnico, sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale considerando il grado di applicazione delle tre categorie di opere per il miglioramento ecologico-ambientale di cui all'art. 58.ter.
6. Il modo e grado di soddisfacimento dei requisiti progettuali indicati negli articoli seguenti devono essere adeguatamente illustrati nella relazione progettuale e/o nella relazione geologica dei singoli interventi di cui viene richiesto il titolo edilizio.
7. L'attuazione degli incrementi di Sa previsti del capo X delle NCC è subordinata all'approvazione del regolamento edilizio comunale che ne detterà le modalità applicative.

Art. 55 - Tipologie di intervento sul territorio

55.1 Sistemazioni del terreno

1. Come piano del terreno si intende quello a sistemazione avvenuta.
2. Su tutto il territorio comunale è ammessa la modifica delle quote originarie del terreno in modo che la quota di ciascun punto possa oscillare sulla verticale al massimo da meno un metro a più un metro rispetto alla posizione originaria;
3. E' sempre opportuno che siano contenute al massimo le alterazioni dell'andamento planoaltimetrico del terreno, specie se accompagnate dalla realizzazione di strutture di sostegno del terreno stesso. Tali strutture devono essere preferibilmente realizzate con interventi di ingegneria naturalistica (palizzate, palificate semplici o doppie, etc. e sempre con rivestimento vegetale); qualora siano realizzate con muri in c.a. vanno ricoperte con pietrame a vista.
4. nel caso di smottamenti verificatesi in seguito a calamità naturali possono essere assentiti interventi in deroga al comma 2, previa dimostrazione di documentata e comprovata impossibilità al rispetto del sopraccitato comma, e fatta salva valutazione favorevole della commissione edilizia comunale e dell'ufficio tecnico comunale anche a seguito di eventuale sopralluogo.

55.2 Strutture di sostegno del terreno

1. Per strutture di sostegno del terreno si intendono strutture e manufatti appositamente costruiti per il contenimento e sostegno di versanti e scarpate di terreno. Tali strutture possono essere di tipo naturaliforme (scelta sempre preferibile) secondo i criteri dell'ingegneria naturalistica (come palizzate e palificate semplici o doppie, accompagnate dall'impianto di specie arbustive e cespugliose, sempre indicate per le zone extraurbane) o di tipo edilizio (come muri in c.a., in pietrame, in muratura).
2. Le altezze ammissibili dei muri di sostegno sono indicate nelle norme di ambito, così come modalità costruttive e materiali, e , ove cogente, dalla disciplina paesaggistica.

55.3 Permeabilità dei suoli

1. Si considera area permeabile quella che, per almeno il 70%, é in grado di assorbire direttamente le acque meteoriche (dato ottenibile dai certificati prestazionali dei materiali impiegati) senza necessità che esse siano evacuate altrove mediante opportuni sistemi di drenaggio e canalizzazione.
2. Si considera area semipermeabile quella che é in grado di assorbire direttamente le acque meteoriche per valori compresi tra il 70% ed il 30%, senza necessità che esse siano evacuate altrove mediante opportuni sistemi di drenaggio e canalizzazione.
3. Si considera area impermeabile quella che assorbe meno del 30% delle acque meteoriche e per la quale devono essere previsti e realizzati gli opportuni sistemi di convogliamento e recapito delle acque meteoriche.

4. Ciascuna norma d'ambito fornisce indicazioni in relazione alla progettazione che favorisca il massimo mantenimento o la massima riconversione a superficie permeabile

55.4 Criteri, metodi e tecnologie per il controllo delle acque sotterranee

1. Ogni intervento sul terreno dovrà essere, della quota e del regime della falda freatica per individuare la sua eventuale interferenza con le strutture di fondazione di edifici e di opere di sostegno, con i piani interrati e con eventuali manufatti in materiali sciolti.
2. Il piano di calpestio dei locali interrati dovrà comunque rimanere al di sopra del livello massimo di risalita della falda previa valutazionecontenuta nella relazione geologica, al fine di evitare la messa in opera di impianti per la depressione della tavola d'acqua. In alternativa, dovrà essere prevista l'eventuale messa in opera di dispositivi drenanti allo scopo di controllare e regolare la filtrazione e le pressioni neutre delle acque del sottosuolo, nell'interno dei manufatti in materiali sciolti e al contatto fra strutture e terreno.
3. Le acque drenate dovranno essere raccolte e immesse nella rete di smaltimento delle acque di precipitazione meteorica o potranno essere utilizzate per altri fini purché con esse compatibili.
4. I pozzi non più utilizzati per l'approvvigionamento idrico a scopo irriguo e non adibiti a punti di controllo della falda (misura del livello e qualità delle acque) dovranno sempre venire chiusi e sigillati.

55.5 Criteri, metodi e assetto complessivo dei sistemi di controllo e disciplina delle acque meteoriche

1. Le strade, gli accessi agli edifici, le piazzole, le aree destinate a parcheggio e tutte le opere che comportano l'impermeabilizzazione, anche parziale, del suolo su cui sono realizzate dovranno essere corredate da adeguati dispositivi di raccolta e canalizzazione delle acque di pioggia descritte puntualmente negli elaborati grafico-descrittivi di progetto allegati alla pratica edilizia.
2. In ogni caso devono essere previsti gli opportuni dispositivi affinchè le acque di prima pioggia siano conformi alle prescrizioni contenute nel "Regolamento comunale di fognatura e depurazione".

55.6 Fognature

1. Negli interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica è fatto obbligo di rispettare il vigente Regolamento comunale di depurazione e fognatura e comunque è fatto obbligo di:
    a. realizzare separate reti di convogliamento delle acque bianche e delle acque nere;
    b. recapitare le acque nere nel sistema di fognatura pubblico, quando tecnicamente possibile, in relazione all'ubicazione e consistenza dell'insediamento;
    c. predisporre specifiche misure tecniche finalizzate alla depurazione a basso impatto ambientale delle acque nere, nel caso di assenza della fognatura pubblica.
2. Le misure da adottare dovranno essere descritte in apposita relazione tecnica, che illustri le caratteristiche ambientali, geologiche e idrologiche dell'ambito oggetto dell'intervento; tale relazione, a cura del richiedente, sarà redatta in concertazione con i competenti uffici comunali.

55.7 Impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati

Fino all'approvazione di apposito regolamento comunale, tutti i progetti di impianti di illuminazione esterna, sia pubblici che privati, qualora connessi alla realizzazione di più di una unità immobiliare, dovranno essere conformi alle disposizioni regionali vigenti, nonché dimostrare, attraverso una specifica relazione tecnica a firma di tecnico abilitato, di prevedere tutti gli accorgimenti necessari a garantire:

a) la conformità alle norme di legge e al Regolamento comunale di illuminazione pubblica;
b) la massimizzazione del contenimento dei consumi energetici;
c) la minimizzazione dell'inquinamento luminoso e ottico.

Art. 56 - Reti di connessione ecologica

1. Il P.U.C., ai fini di accrescere la qualità ambientale, persegue l'obiettivo di costituire "reti di connessione ecologica" ovvero un insieme di aree e fasce con vegetazione naturale, spontanee o di nuova realizzazione, tra loro connesse in modo da contribuire al riequilibrio ecologico a livello di area vasta e locale.
2. La "rete" svolge un ruolo fondamentale anche ai fini del nuovo assetto territoriale e disegno urbanistico che il PUC si pone come obiettivo principale.
3. Il mantenimento delle aree e delle fasce per le reti di connessione ecologica, così come indicate nelle tavole di piano Tav. VAS Valutazione ambientale strategica , ha carattere prescrittivo e pertanto ogni eventuale modifica costituisce variante al PUC. La rete ecologica è costituita da:
    a. corridoi biotici esistenti,
    b. corridoi biotici di progetto,
    c. fasce per l'ambientazione stradale,
    d. aree verdi pubbliche e quelle private a parco-giardino.
4. Ai fini di costruire "reti di connessione ecologica" il P.U.C. considera le fasce di pertinenza delle infrastrutture viarie della piana quali aree nelle quali devono, con carattere prioritario, essere realizzati filari alberati e, ove possibile, fasce arboreo-arbustive più consistenti.

Art. 57 - Salvaguardia e potenziamento delle aree verdi e del patrimonio arboreo-arbustivo

1. Le alberature esistenti, al di fuori delle aree definibili a bosco ai sensi della L.R. forestale, sono tutelate e sono soggette a conservazione, a norma del vigente Regolamento del Verde.
2. I contenuti del progetto di sistemazione del verde, nonché le misure di tutela e gli interventi ammessi per la manutenzione e gestione delle aree verdi e del patrimonio arboreo ed arbustivo presenti, sono definiti dal Regolamento del Verde.
3. Il Regolamento del Verde disciplina le alberature che non sono invece soggette a tutela, salvo altre sovraordinate disposizioni di legge o regolamento.
4. L'abbattimento degli alberi di olivo è in ogni caso disciplinato dalla L.R. 60/93 e ss. mm. ed ii.
5. I progetti comportanti la modifica dello stato dei luoghi dovranno essere corredati da un censimento delle specie arboree eventualmente ivi presenti.
6. Per gli interventi di risistemazione di parchi e giardini sottoposti a tutela e/o di interesse storico, il progetto deve essere integrato da un approfondimento di carattere storico, artistico e culturale a supporto delle scelte progettuali e di utilizzo delle piante e di tutti gli interventi previsti.
7. E' raccomandato un incremento delle aree verdi lungo gli assi stradali principali, in qualità di biomassa vegetale capace di assorbire una quota di anidride carbonica, nonché di filtrare e abbattere una quota delle sostanze inquinanti emesse dal traffico e quindi compensare in parte le emissioni inquinanti in atmosfera, nonché mitigare il rumore.
8. Nelle zone residenziali e produttive è prevista, secondo le specifiche delle diverse normative di ambito, che una quota della superficie fondiaria sia destinata a Verde privato (Vp) e che comunque risulti permeabile in profondità. Le suddette superfici dovranno essere preferibilmente piantumate, ma potranno essere anche pavimentate, purché si utilizzino materiali che garantiscano una permeabilità diffusa (es. ghiaietto, stabilizzato, ecc.) o pavimentazioni a trama aperta con sottofondo permeabile.

Art. 58 - Certificazione e rendimento energetico degli edifici

1. Per le finalità di migliorare le prestazioni energetiche degli edifici al fine di favorire lo sviluppo, la valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili e la diversificazione energetica e così contribuire a conseguire gli obiettivi nazionali di limitazione delle emissioni di gas a effetto serra posti dal protocollo di Kyoto, di cui all'art. 1 del D.lgs. 19 agosto 2005, n. 192, tutti gli interventi di nuova costruzione, nonché quelli di ristrutturazione di edifici esistenti, devono assicurare livelli di prestazione energetica come da disposizioni normative vigenti in materia.
2. Inoltre, per tutti i nuovi edifici va sempre verificata in via prioritaria l'opportunità all'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili per il soddisfacimento dei fabbisogni energetici per il riscaldamento, il condizionamento, l'illuminazione e la produzione di acqua calda.
3. A seconda della classe energetica in cui ricade l'edificio sono previsti incrementi rispetto alla Sa max prevista:

- Prestazione energetica globale - classe energetica A+ = +5%
- Prestazione energetica globale - classe energetica A = + 3%
- Prestazione energetica globale - classe energetica B = + 2%

58.1 Impianti solari termici e fotovoltaici

1. L'installazione di impianti solari termici e fotovoltaici, fatte salve le prescrizioni di cui al punto precedente e diverse indicazioni fornite dalla specifica disciplina d'ambito, sono ammesse su tutto il territorio comunale.
2. Qualora, ai fini di soddisfacimento dei requisiti previsti dalla vigente normativa nazionale e regionale in materia, si mettano in opera su edifici nuovi o esistenti impianti solari termici e/o fotovoltaici, questi dovranno rispettare le seguenti prescrizioni, fatta eccezione per le aree industriali normate al punto successivo:
   a. L'installazione dei pannelli solari e fotovoltaici è ammessa solo con sistemi semi-integrati od integrati nell'edificio (es parapetti) o sulla copertura degli edifici preferibilmente per tetti a falde con pannelli complanari alla copertura senza serbatoio esterno o come copertura di eventuali annessi pertinenziali. Non è pertanto ammessa l'installazione di pannelli appoggiati su supporto metallico o con inclinazione diversa da quella della copertura esistente;
   b. soluzioni a terra possono essere valutate, ad esclusuione delle zone ACE, solo per terreni in pendenza opportunamente integrate nei terrazzamenti, o con soluzioni che comunque comprovino una corretta integrazione con il contesto di riferimento, da valutarsi da parte dell'ufficio tecnico e degli organi consultivi (commissioni);
   c. In caso di tetti piani, possono essere collocati pannelli su struttura apposita ma va sempre considerata, ove già non preesistenti, la fattibilità di parapetti in muratura o barriere a verde sul perimetro dell'edificio a contenimento visivo dei nuovi impianti

58.2 Impianti industriali per la produzione di energia

1. Sul territorio comunale è ammessa la realizzazione di impianti industriali per l' autoproduzione di energia, quali:
   a. impianti solari termici e fotovoltaici,
   b. impianti eolici,
   c. impianti mini-idroelettrici,
2. secondo le definizioni e caratteristiche di cui agli "Indirizzi per lo sfruttamento delle energie rinnovabili, impianti solari, eolici e mini idroelettrici di cui alla DGR 551/2008", con i limiti e requisiti di cui agli Indirizzi stessi.
3. In caso di impianti solari, questi sono ammessi di tipo non integrato solo su coperture piane di edifici industriali esistenti e in aree cortilive di zone produttive purchè venga massimizzata come permeabile l'area di insistenza degli stessi.

4. Negli edifici produttivi e commerciali di nuova costruzione gli impianti solari dovranno essere collocati sulla copertura o anche inseriti in facciata e di tipo integrato o parzialmente integrato.

Art. 58.bis - Incentivazione all'applicazione dei criteri per la qualità e sostenibilità ecologico-ambientale agli interventi edilizi

1. Il PUC prevede l'applicazione di incrementi rispetto alla Sa max prevista nella misura max del 10%, qualora gli interventi contemplino l'applicazione congiunta dei criteri progettuali di cui agli artt. 58.ter e 58.quater.
2. Ulteriore incremento rispetto alla Sa max è previsto dall'art 58 nella misura max del 5%, in relazione alla classificazione energetica in cui ricade l'edificio.
3. L'applicazione degli incrementi rispetto alla Sa max prevista mira a indirizzare la predisposizione di progetti che affrontino complessivamente tutte le tipologie di intervento (B-bioedilizia), (V-verde), (M-mitigazione impatti), indicate agli articoli 58, 58.ter e 58.quater e che prospettino soluzioni concrete per l'accrescimento della qualità ambientale.
4. Tali misure dovranno comunque discendere da studi specialistici preliminari e dovranno considerare la collocazione degli edifici rispetto alla situazione morfologica e al microclima del luogo, le condizioni di insolazione, i venti dominanti, le fonti di rumore, gli aspetti energetici, gli aspetti relativi al benessere dell'utilizzatore, gli aspetti legati all'influenza del sottosuolo e dell'ambiente in genere, l'idoneità dei materiali (dell'origine e del processo produttivo), la riduzione del consumo delle risorse.
5. L'attuazione degli incrementi di Sa previsti del capo X delle NCC è subordinata all'approvazione del regolamento edilizio comunale che ne detterà le modalità applicative.
6. Alla progettazione del verde occorre dedicare particolare attenzione rispetto agli obiettivi di protezione del microclima urbano, del contenimento del consumo energetico, della difesa dall'inquinamento, della conservazione della biodiversità, della difesa dall'erosione superficiale.
7. L'efficacia delle soluzioni prospettate, cui è subordinata la possibilità di ottenere gli incrementi rispetto alla Sa max prevista, è sottoposta al giudizio dell'Ufficio Tecnico comunale sentito il parere della Commissione Edilizia Comunale.
8. Gli interventi con finalità ecologico-ambientale, la cui effettiva realizzazione consente l' applicazione di incentivi, saranno oggetto di uno specifico atto d'obbligo che preciserà i tipi di intervento, le modalità attuative, e le garanzie fidejussorie e le sanzioni in caso di inadempienza.
9. La non ottemperanza di quanto previsto comporterà la decadenza del titolo abilitativo e la conseguente applicazione della vigente normativa in materia di illeciti edilizi.

Art. 58.ter - Requisiti prestazionali ed ecoefficienza per gli spazi esterni

1. Per ottemperare all'obiettivo del miglioramento della qualità ambientale, la progettazione edilizia ed urbanistica dovrà tenere conto, oltre che degli obblighi di legge e di norma, dei *criteri della bioedilizia (B)* anche del *potenziamento del verde nella sistemazione delle aree esterne (V)* e nella *mitigazione degli impatti (M)*, e nello specifico come segue.

(V)= Potenziamento del verde, riguarda i seguenti interventi:

- Creazione di fasce verdi di protezione in prossimità di svincoli e strade di scorrimento, di zone particolarmente protette (scuole, aree servizi, ...)
- ampliamento di aree boscate o di spazi con vegetazione spontanea di alto fusto - realizzazione di viali alberati di accesso o stradali (con particolare riferimento alle indicazioni della cartografia di P.U.C. per le fasce di ambientazione stradale);
- creazione di fasce di vegetazione lungo i corsi d'acqua, condizionata al consenso dell'ente gestore della rete idrografica;
- creazione di zone verdi con funzione di reti di connessione ecologica.

2. Per le aree ricadenti in territorio urbano l'intervento deve prevedere la messa a dimora di almeno un albero di alto fusto ogni 20,00 m^2 di Sa.

3. Gli interventi di potenziamento del verde di cui al presente articolo sono aggiuntivi rispetto a quelli richiesti obbligatoriamente dalle norme di zona e dal Regolamento del Verde.

(M)= Mitigazione degli impatti, riguarda la riduzione del carico idraulico sui bacini attraverso i seguenti interventi:

- realizzazione di vasche di laminazione, per singole abitazioni o gruppi di abitazioni,
- realizzazione del drenaggio stradale mediante la realizzazione di opportune caditoie,
- realizzazione di superfici disperdenti (es. parcheggi con pavimentazione permeabile e sottofondo in ghiaia);

4. Con riferimento alle aree per attività produttive e agli altri interventi relativi ad attività ad elevato indotto di traffico o rumorose, la mitigazione degli impatti comporta:

- realizzazione di fasce arboreo - arbustive di isolamento e filtro di spessore adeguato, di norma non inferiore a 10,00 m, da collocare, anche tenendo conto dei venti dominanti, in posizione perimetrale a protezione delle abitazioni limitrofe;
- realizzazione di interventi di protezione acustica (fasce verdi corredate eventualmente di rilevati, barriere fisiche) capaci di garantire il rispetto dei limiti assoluti dell'azzonamento acustico.

Art. 58.quater - Requisiti prestazionali ed ecoefficienza per gli edifici

1. Per ottemperare all'obiettivo del miglioramento della qualità ecologico-ambientale complessiva del territorio, la progettazione edilizia ed urbanistica dovranno tenere conto dei *criteri della bioedilizia (B)*, e nello specifico ogni intervento di nuova costruzione o di ampliamento di un edificio esistente deve essere subordinato all'attuazione di :

1.1 alla scala urbanistica:

- studio dell'orientamento degli edifici e della loro aggregazione in funzione della massima disponibilità solare e minimo ombreggiamento;
- progettazione degli spazi esterni con posizionamento di individui arborei tali da svolgere funzione di raffrescamento e ombreggiamento estivo;
- scelta di tipologie edilizie che ottimizzino l'applicazione dei criteri di bioedilizia.

1.2 alla scala edilizia:

- sviluppo di superfici vetrate verso Sud/Est e Ovest ma con soluzioni tali da ridurre il surriscaldamento estivo; per il lato Nord finestrature nel rispetto dei limiti minimi di legge;
- previsione di verande o serre solari vetrate non riscaldate disposte sui fronti Sud, Sud/Est ed Ovest con funzione di captazione solare e giardino d'inverno e previsione di chiusura con vetrature dei balconi volti a Nord con effetto tampone sui locali interni;
- utilizzo per le pareti esterne di materiali permeabili e con elevate caratteristiche di accumulazione, coibenza e smorzamento (spessore superiore a 30 cm);
- preferenza per strutture a muratura portante e solai in legno o latero-cemento debolmente armati e orientati;
- spessore dei solai intermedi superiore a 40 cm per garantire l'isolamento acustico o con interposti materiali di provata capacità fonoisolante ed assorbente in funzione anticalpestio;
- pareti esterne idonee ad attutire il rumore dall'esterno;
- abolizione delle barriere architettoniche con adempimenti ulteriori rispetto a quelli obbligatori;
- presentazione di certificazioni di utilizzo di materiali bioecocompatibili (assenza di solventi, formaldeidi, colle sintetiche, vernici sintetiche, amianto ed altre sostanze nocive che possono determinare un rilascio di residuo nell'ambiente);
- ottimizzazione degli impianti energetici (impianti solari termici e fotovoltaici, riscaldamento da biomassa, caldaie a condensazione, etc.);
- adozione di dispositivi per la riduzione dei consumi di acqua potabile.

2.Per quanto riguarda l'igiene delle abitazioni ed i requisiti per i locali adibiti a residenza vanno osservati il Regolamento d'Igiene comunale ed il Regolamento Edilizio comunale.

3.Vanno, altresì, rispettate le disposizioni statali e regionali vigenti in materia, con particolare riferimento a:

- disposizioni relative ai requisiti per i locali adibiti a residenza;
- disposizioni relative alle attività ricettive;
- disposizioni relative all'igiene nei luoghi del lavoro.

4.Solo negli interventi di ristrutturazione e restauro di edifici storici, al fine di conservare le caratteristiche architettoniche originarie, si può derogare dai parametri igienici quali l'altezza, la superficie dei locali, il rapporto aero-illuminante, la presenza di intercapedini, di locali antibagno e similari secondo il disposto delle leggi in materia e secondo il parere degli Enti preposti.

CAPO XI – NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE

Art. 59 - Finalità generali delle norme

Le presenti norme, redatte in osservanza della L.R. n. 36 del 04.09.1997 e in conformità alla Circolare Regione Liguria n. 2077 del 27.04.1988, disciplinano, sotto l'aspetto geologico, il Piano Urbanistico Comunale e costituiscono parte integrante delle relative Norme di Attuazione. Esse regolano, per gli aspetti geologici, gli interventi sul suolo e nel sottosuolo secondo quanto previsto dalle Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M. 14.01.2008.

Art. 60 - Ambito di applicazione

Le presenti norme si applicano a tutti i progetti urbanistico-edilizi di opere pubbliche e private, ricadenti nel territorio del Comune di Bolano, la cui realizzazione comporti interferenze con il suolo o il sottosuolo, o incrementi dei carichi gravanti sul suolo.

Art. 61 - Elaborati di Piano di carattere geologico

Le cartografie di carattere prescrittivo che compongono il Piano sono:

- la Carta dei Vincoli Geomorfologici ed Idraulici TAV. GEO5);
- la Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (TAV. GEO6);
- la Carta di Zonizzazione Geologica del Territorio (TAV. GEO7).

Gli elaborati propedeutici alla redazione delle cartografie precedenti, con efficacia di direttiva e parte integrante della Descrizione Fondativa, sono:

- la Carta Geologica (TAV. GEO1);
- la Carta Geomorfologica (TAV. GEO2);
- la Carta Idrogeologica (TAV. GEO3).
- la Carta dell'Acclività dei Versanti (TAV. GEO4).

Le Norme Geologiche si riferiscono alla zonizzazione geologica individuata nella apposita Carta di Zonizzazione Geologica del Territorio (TAV. GEO7) redatta alla scala 1:10.000, mentre i vincoli e le prescrizioni di carattere urbanistico-edilizio che potrebbero limitare l'attività edificatoria sono riportati nella apposita Carta dei Vincoli Geomorfologici ed Idraulici (TAV. GEO5) redatta alla scala 1:10.000; poiché tale Carta riporta anche i vincoli e le limitazioni poste dall'Autorità di Bacino Interregionale del Fiume Magra e costituisce solo un riferimento indicativo, al momento della presentazione di una pratica urbanistico-edilizia occorrerà sempre e comunque verificare la normativa e la cartografia del Piano Stralcio Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Magra.

Art. 62 - Articolazione delle norme

Il presente regolamento fornisce indicazioni circa:

le metodologie geognostiche ritenute più adatte per le problematiche geologiche individuate sul territorio comunale attraverso la zonizzazione geologica;

i livelli di approfondimento degli accertamenti geologici e geognostici da eseguirsi ai diversi e successivi stadi di pianificazione e progettazione urbanistico-edilizia.

Resta comunque inteso che l'Amministrazione comunale potrà richiedere integrazioni di indagini, rispetto a quelle indicate nelle presenti Norme, alla luce di sopraggiunti aggiornamenti normativi in materia e in relazione all'entità della proposta progettuale.

La presente normativa è stata strutturata su due diversi livelli:

norme di carattere generale valide su tutto il territorio comunale;

norme specifiche, corrispondenti alle diverse zone in cui è stato suddiviso il territorio comunale in termini di suscettività d'uso, come riportato nella Carta di Zonizzazione Geologica del Territorio (TAV. GEO7).

La struttura delle norme specifiche è stata realizzata su nove livelli di disposizioni corrispondenti alle diverse zone riportate in cartografia, in funzione della crescente complessità delle problematiche geologiche e geotecniche, degli accertamenti e verifiche da effettuare per la realizzazione dell'intervento in progetto.

Le nove zone a diversa suscettività d'uso sono le seguenti:

ZONA A: aree a suscettività d'uso non condizionata per bassa propensione al dissesto;

ZONA B: aree a suscettività d'uso parzialmente condizionata per media propensione al dissesto;

ZONA C: aree a suscettività d'uso condizionata per alta propensione al dissesto;

ZONA D1, ZONA D2, ZONA D3: aree a suscettività d'uso limitata per dissesti geomorfologici;

ZONA E1, ZONA E2, ZONA E3: aree a suscettività d'uso limitata per esondabilità.

In particolare le tre zone a suscettività d'uso condizionata comprendono le seguenti classi di acclività e litologie prevalenti:

Aree con suscettività d'uso non condizionata per bassa propensione al dissesto (ZONA A):

Peso 2 = 0-10% acclività – litologie prevalentemente calcaree;

Peso 3 = 0-10% acclività – litologie prevalentemente arenacee;

Peso 3 = 11-20% acclività – litologie prevalentemente calcaree;

Peso 3 = 21-35% acclività – litologie prevalentemente intrusive;

Peso 4 = 0-10% acclività – litologie prevalentemente argillose;

Peso 4 = 11-20% acclività – litologie prevalentemente arenacee;
Peso 4 = 21-35% acclività – litologie prevalentemente calcaree;
Peso 4 = 36-50% acclività – litologie prevalentemente intrusive.

Aree con suscettività d'uso parzialmente condizionata per media propensione al dissesto (ZONA B):
Peso 5 = 0-10% acclività – litologie prevalentemente depositi fluviali;
Peso 5 = 11-20% acclività – litologie prevalentemente argillose;
Peso 5 = 21-35% acclività – litologie prevalentemente arenacee;
Peso 5 = 36-50% acclività – litologie prevalentemente calcaree;
Peso 6 = 0-10% acclività – litologie prevalentemente coltri detritiche;
Peso 6 = 11-20% acclività – litologie prevalentemente depositi fluviali;
Peso 6 = 21-35% acclività – litologie prevalentemente argillose;
Peso 6 = 36-50% acclività – litologie prevalentemente arenacee;
Peso 6 = 51-75% acclività – litologie prevalentemente calcaree.

Aree con suscettività d'uso condizionata per alta propensione al dissesto (ZONA C):
Peso 7 = 11-20% acclività – litologie prevalentemente coltri detritiche;
Peso 7 = 21-35% acclività – litologie prevalentemente depositi fluviali;
Peso 7 = 36-50% acclività – litologie prevalentemente argillose;
Peso 7 = 51-75% acclività – litologie prevalentemente arenacee;
Peso 7 = 76-164% acclività – litologie prevalentemente calcaree;
Peso 8 = 21-35% acclività – litologie prevalentemente coltri detritiche;
Peso 8 = 36-50% acclività – litologie prevalentemente depositi fluviali;
Peso 8 = 51-75% acclività – litologie prevalentemente argillose;
Peso 8 = 76-164% acclività – litologie prevalentemente arenacee;
Peso 9 = 36-50% acclività – litologie prevalentemente coltri detritiche;
Peso 9 = 51-75% acclività – litologie prevalentemente depositi fluviali;
Peso 9 = 76-164% acclività – litologie prevalentemente argillose;
Peso 10 = 51-75% acclività – litologie prevalentemente coltri detritiche.

Acclività dei versanti

Tra gli elementi tematici presi in considerazione, l'acclività dei versanti è uno dei principali fattori che individuano morfologicamente un bacino e rappresenta un significativo riferimento per la spiegazione di svariati problemi geologici ed idrogeologici.

In particolare, essa assume rilevanza tanto per l'elaborazione della Carta di Zonizzazione Geologica del Territorio (TAV. GEO7) quanto come strumento predittivo della velocità di deflusso superficiale delle acque meteoriche.

Sono state considerate sei classi di acclività così specificate:

- classe 1 = 0-10%;
- classe 2 = 11-20%;
- classe 3 = 21-35%;
- classe 4 = 36-50%;
- classe 5 = 51-75%;
- classe 6 = 76-164%.

La scelta delle predette classi di acclività, basata su criteri di natura morfologica e di suscettività d'uso del suolo, ha consentito un buon dettaglio nella rappresentazione della pendenza dei versanti ed una buona aderenza alla caratteristiche del territorio in esame.

Il contatto di classi di acclività non contigue evidenzia particolari tipi di discontinuità quali le rotture di pendenza tipiche dei movimenti franosi o delle zone di faglia; inoltre, l'incrocio con la carta geomorfologica contribuisce a distinguere situazioni nelle quali zone di coltre detritica vengono a trovarsi in condizioni di pendenza notevole e, pertanto, di potenziale dissesto.

In generale, si possono riscontrare le seguenti associazioni tra classi di acclività, morfologia e uso del suolo:

- classe 1 = 0-10%: terrazzi, spianamenti morfologici o antropici con coltri generalmente assestate, terreni pseudo pianeggianti, ambiti alluvionali di fondovalle;
- classe 2 = 11-20%: terrazzi, spianamenti morfologici o antropici con coltri generalmente assestate, terreni a pendenza dolce lavorabili agevolmente con mezzi agricoli meccanici;
- classe 3 = 21-35%: versanti debolmente acclivi, coltri agibili con mezzi meccanici;
- classe 4 = 36-50%: versanti maggiormente acclivi, fino al limite dell'agibilità con mezzi meccanici;
- classe 5 = 51-75%: terreni acclivi inaccessibili alla lavorazione agricola meccanizzata e difficilmente accessibili al transito, colture terrazzate;
- classe 6 = 76-164%: terreni molto acclivi inaccessibili alla lavorazione agricola o poco adatti all'agricoltura, fino a rupi, scarpate, versanti accessibili con difficoltà anche a piedi o inaccessibili.

RAPPORTI CON IL PIANO DI BACINO STRALCIO DEL MAGRA

I Piani di Bacino costituiscono uno strumento sovraordinato rispetto al Piano Urbanistico Comunale pertanto, nell'elaborazione della cartografia geologica (di base e di sintesi) del PUC, è stato necessario acquisire ed integrare detta cartografia con le informazioni desunte dagli elaborati a corredo del Piano Stralcio Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Magra (Carta della Pericolosità Geomorfologica, Carta della Pericolosità Idraulica con Fascia di Riassetto Fluviale ed Aree Inondabili, ecc.).

E' evidente, inoltre, che le Norme Geologiche di Attuazione a corredo del PUC siano coerenti e conformi con le indicazioni e le prescrizioni introdotte dalle Norme di Attuazione dell'Autorità di Bacino Interregionale del fiume Magra.

In tal modo sono stati conseguiti due importanti obiettivi:

- il primo prescritto dalle norme che dispongono che le prescrizioni contenute nel Piano di Bacino prevalgono sulle previsioni contenute sugli strumenti comunali e che la pianificazione territoriale a scala comunale debba integrarsi con quella a scala di Bacino e che quest'ultima debba prevalere in caso di contrasto;
- il secondo è quello di consentire ai tecnici e ai singoli cittadini di avere in un unico strumento la Carta di Zonizzazione Geologica del Territorio (TAV. GEO7) un quadro complessivo delle criticità e dei vincoli presenti nelle diverse porzioni del territorio comunale.

A seguito di eventuali aggiornamenti e/o correzioni a cui sarà sottoposto il Piano di Bacino Stralcio del Magra (per quanto di competenza del comune di Bolano) gli studi geologici a corredo del PUC saranno adeguati ed integrati sia per quanto riguarda la cartografia di base (in particolare la Carta Geomorfologica TAV. GEO2) che quella di sintesi (Carta di Zonizzazione Geologica del Territorio TAV. GEO7).

Gli studi geologici a corredo del PUC saranno in ogni caso aggiornati al fine di verificare lo stato di equilibrio geomorfologico ed idrogeologico del territorio comunale e l'impatto sul territorio delle previsioni urbanistiche effettivamente realizzate con eventuale integrazione e/o correzione degli elaborati cartografici e delle Norme di Attuazione e delle Norme di Conformità e congruenza.

INTERVENTI RICADENTI A CAVALLO DI PIÙ ZONE

Nel caso in cui l'area di intervento insista su terreni appartenenti a ZONE a diversa suscettività d'uso e pericolosità, per gli adempimenti di carattere geologico, dovrà essere fatto riferimento alle prescrizioni più cautelative relative alla zona che presenta maggiori problematiche geologiche.

Inoltre, in presenza di interventi a prevalente sviluppo lineare o arealmente molto estesi ricadenti in aree a diversa suscettività d'uso per i quali non venga constatata l'interferenza tra i singoli settori, si dovrà applicare il regime più restrittivo per ogni settore morfologicamente omogeneo, suddiviso sulla base delle linee orografiche (fondovalle e spartiacque).

NORME DI SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA

Impermeabilizzazioni dei suoli

Per quanto riguarda l'impermeabilizzazione superficiale dei suoli si rimanda, ovviamente, alle Norme del Piano di Bacino vigente, tuttavia si ritiene utile in questa sede a titolo di indirizzo generale consigliare, in caso di nuove edificazioni o nuove sistemazioni di spazi pubblici e privati o ad essi assimilabili in tutto il territorio comunale, di individuare gli interventi atti a limitare le pavimentazioni impermeabili e comunque controllarne gli effetti.

Per gli interventi di impermeabilizzazione dei suoli di cui sopra, il dimensionamento delle opere di convogliamento e smaltimento delle acque bianche, di quelle provenienti dai drenaggi e dalle opere di regimazione idraulica dovrà essere eseguito previa redazione di studi inerenti la valutazione delle portate delle acque raccolte dai sistemi di regimazione, connesse con eventi pluviometrici di forte intensità e breve durata e con periodi di ritorno adeguati.

Tali studi dovranno prevedere un'analisi idrologica ed idraulica estesa a tutta la superficie scolante a monte della sezione interessata dall'intervento utilizzando i valori di precipitazione e portata riportati negli studi a corredo del Piano di Bacino Stralcio del Magra.

I percorsi delle reti di adduzione al reticolo idrografico esistente dovranno essere progettati in modo da aumentare i tempi di corrivazione.

Qualora il reticolo idrografico naturale o canalizzato o tombinato destinato a ricevere le acque confluenti risulti, dagli studi effettuati, non in grado di smaltirle, si dovranno prevedere opere di laminazione delle portate effluenti in eccesso rispetto alle attuali condizioni di regime idraulico o valutare l'eventualità di scegliere tracciati alternativi.

INTERVENTI IN PIANI URBANISTICI OPERATIVI

Nei casi di aree sulle quali gli interventi modificatori siano soggetti alla preliminare formazione di un Piano Urbanistico Operativo le indagini geologiche dovranno adeguarsi a quanto prescritto zona per zona nei diversi paragrafi delle presenti norme.

In ogni caso le indagini geologiche e geotecniche a supporto dei PUO dovranno attenersi alle vigenti disposizioni Regionali.

DOCUMENTAZIONE GEOLOGICA A CORREDO DEI PROGETTI

Il tipo di documentazione geologica e geotecnica da presentare durante l'iter delle pratiche urbanistico-edilizie deriva direttamente dalla zonizzazione riportata nella carta di sintesi Carta di Zonizzazione Geologica del Territorio (TAV. GEO7).

L'approfondimento dell'indagine geologico-geotecnica è funzionale alla valutazione della complessità dell'intervento, delle sue interazioni con il territorio e alle criticità presenti nel settore di intervento.

Ad ogni modo alla presentazione di ogni pratica urbanistico-edilizia che comporti operazioni di scavo e riporti o incrementi dei carichi gravanti sul suolo, è necessario allegare una relazione geologica e geotecnica a firma di un tecnico abilitato iscritto all'ordine, con i contenuti minimi prescritti dalle presenti norme per le singole ZONE.

Alla luce della classificazione sismica operata dalla Regione Liguria relativamente al territorio del Comune di Bolano, la relazione geologica dovrà inoltre approfondire in forma qualitativa le eventuali problematiche riguardanti gli effetti di sito, che di seguito vengono schematicamente indicate a titolo di esempio.

PERICOLOSITA' SISMICA LOCALE	EFFETTI
Movimenti franosi attivi - Movimenti franosi quiescienti - Area potenzialmente franosa o esposta a rischio di frana	Instabilità
Terreni con caratteristiche geotecniche particolarmente scadenti (riporti poco addensati, terreni granulari fini con falda superficiale)	Cedimenti e/o liquefazione
Zone di ciglio con altezze > 10 m (scarpate con parete subverticale, bordi di cava, nicchie di distacco, orli di terrazzo fluviale o di natura antropica) - Creste rocciose o crinali: morfologia appuntita od arrontondata - Area potenzialmente franosa o esposta a rischio di frana	Amplificazione topografica
Aree di fondovalle con presenza di depositi alluvionali, granulari e/o	Amplificazioni litologiche e geometriche

coesivi - Aree pedemontane di falda di detrito e conoide alluvionale	
Aree di contatto stratigrafico e/o tettonico tra litotipi con caratteristiche fisico-meccaniche diverse	Comportamenti differenziali

Dalla Carta delle Microzone Omogenee in Prospettiva Sismica (TAV.GEO6), nelle zone ritenute stabili ma suscettibili di amplificazione sismica particolare attenzione dovrà essere posta nell'individuazione di problematiche connesse a possibili effetti di sito attraverso prove ed indagini mirate, di cui si fornisce una elencazione a titolo indicativo:

- sondaggi geognostici a carotaggio continuo abbinati a:

• misure piezometriche;

• esecuzione di prove SPT in terreni granulari e/o CPTU in terreni coesivi;

• prelievo di campioni indisturbati e/o rimaneggiati per analisi di laboratorio;

• prove di laboratorio per la determinazione delle caratteristiche indice dei terreni (contenuto naturale in acqua, peso di volume, analisi granulometrica, determinazione dei limiti di Atterberg);

• prova di consolidazione edometrica per determinazione di OCR;

• prove di taglio diretto per la misurazione della resistenza al taglio;

- prove geofisiche:

• determinazione Vp(z) e Vs(z);

• down hole e cross hole;

• determinazione Vs30 per l'identificazione del profilo stratigrafico del suolo di fondazione e della relativa categoria in ottemperanza alle prescrizioni di cui alle Nuove Norme per le Costruzioni (MASW, REMI, ESAC, …);

• valutazione delle frequenze tipiche del sito (HVSR).

Art. 63 -zonizzazione geologica

ZONA A: aree a suscettività d'uso non condizionata per bassa propensione al dissesto.

Si tratta di aree nelle quali i valori dei parametri descrittivi del territorio (acclività, litologia, uso del suolo, permeabilità, reticolo idrografico, franosità) denotano condizioni di bassa suscettività al dissesto.

In queste aree sono pertanto consentiti tutti gli interventi purchè corredati da specifici studi geologici e geotecnici con i contenuti di seguito esplicitati.

In questi ambiti l'applicazione delle indicazioni delle NTC è mirata essenzialmente a verificare che:

1. l'opera in progetto non alteri l'equilibrio dell'assetto geologico, geomorfologico ed idrogeologico esistente;

2. nel caso in cui l'intervento sia ubicato sul fondovalle dovranno essere verificati lo spessore delle coperture alluvionali, la composizione granulometrica, la presenza di livelli comprimibili e la profondità della falda idrica;

3. nel caso vengano interessate zone di captazione idrica dal sottosuolo, occorrerà valutare anche l'impatto, sulla circolazione idrica sotterranea che possono esercitare eventuali opere di consolidamento (pali, ancoraggi);

4. non vi siano ripercussioni sul comportamento statico o sulla funzionalità degli eventuali manufatti adiacenti;

5. la presenza di eventuali caratteristiche puntuali, non rilevabili alla scala del PUC, ma interferenti con l'intervento in progetto;

6. l'opera in progetto non alteri la stabilità del versante interessato;

7. gli accertamenti dovranno inoltre comprendere studi e considerazioni sulle opere di drenaggio e sulla limitazione delle impermeabilizzazioni secondo quanto prescritto nelle NORME DI SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA.

A corredo del progetto dovranno essere prodotte:

Relazioni geologica e geotecnica redatte a firma di tecnici abilitati che dovranno includere almeno i seguenti contenuti minimi:

• gli estremi identificativi del progetto cui si riferisce e del terreno interessato, stralcio della Carta di Zonizzazione Geologica del Territorio (TAV. GEO7) del PUC comprendente l'area in esame;

• caratterizzazione dell'assetto geolitologico, geomorfologico, geologico-strutturale, idrogeologico d'assieme, ottenuta da rilevamento diretto di superficie, eventualmente da aereofotointerpretazione, o anche da fonti di dati geologico-geognostici accreditate, come pure dalla Descrizione Fondativa del PUC o dal Piano di Bacino Stralcio, ove ritenuti, a giudizio del professionista, sufficienti per l'esauriente caratterizzazione dell'area e di un suo congruo intorno;

• valutazione della fattibilità dell'intervento in relazione all'interazione fra le caratteristiche geologiche s.l. del sito in esame e le opere a progetto;

• caratterizzazione geologico-tecnica (geotecnica e geomeccanica) di massima delle coperture e del substrato in un intorno significativo dell'area in studio. Tali dati potranno essere dedotti in sito, da interpretazioni di spaccati naturali, trincee, pozzetti esplorativi, prove penetrometriche ed eventualmente sondaggi qualora l'importanza dell'opera lo rendesse necessario;

• in relazione alla sismicità dell'area, messa in evidenza di eventuali variazioni locali dell'amplificazione sismica e del rischio di liquefazione dei terreni, prevedendo la definizione dell'azione sismica di progetto attraverso l'individuazione delle categorie di profilo stratigrafico del suolo e la definizione degli effetti indotti dalla morfologia del sito in progetto;

• per tutti gli interventi che prevedano l'incremento di superfici impermeabilizzate è fatto obbligo che nella redazione della relazione geologica, nell'apposito capitolo inerente gli elementi idrogeologici, siano sviluppate e verificate le indicazioni delle NORME DI SALVAGUARDIA IDROGEOLOGICA della presente normativa;

• documentazione cartografica tematica (carte geologiche, geomorfologiche idrogeologiche, eventuali carte delle prospezioni geognostiche) alla scala dei progetti (scala 1:2000-1:1000). Sono ammesse scale fino a 1:5000 per carte di sintesi o di inquadramento generale. Una o più sezioni geologico-interpretative a scala 1:100-1:200. Per sezioni di inquadramento e sintesi sono ammesse scale di 1:1000 e 1:2000;

• documentazione fotografica commentata del sito di intervento, degli eventuali affioramenti rocciosi individuati e di quanto altro possa evidenziare le problematiche geologiche s.l. riscontrate nella zona in esame.

ZONA B: aree a suscettività d'uso parzialmente condizionata per media propensione al dissesto.

Si tratta di aree nelle quali i valori dei parametri descrittivi del territorio denotano condizioni di media suscettività al dissesto. I rilievi a scala di PUC non hanno evidenziato significativi fenomeni gravitativi in atto, ma solo possibili problematiche connesse con l'interazione tra il substrato roccioso e le potenti coltri di copertura incoerenti che caratterizzano queste aree. I condizionamenti derivanti dall'assetto geologico s.l. sono da ritenersi eliminabili con interventi di piccola o media difficoltà e onerosità. In queste aree il ruolo della copertura vegetale nei confronti dell'erosione risulta essere spesso mediocre e talvolta non è in grado di opporsi all'evoluzione dei processi erosivi sia di tipo incanalato che areale.

In queste aree sono pertanto consentiti tutti gli interventi purchè corredati da specifici studi geologici e geotecnici con i contenuti di seguito esplicitati.

In questi ambiti l'applicazione delle indicazioni delle NTC è mirata essenzialmente a verificare che:

1. il reale spessore delle coperture detritiche, la natura, l'origine e le caratteristiche geotecniche e idrologiche nonché i suoi rapporti geometrici con il substrato;

2. le condizioni di stabilità delle coltri di versante con potenza superiore ai 3 m e dei meccanismi idrologici connessi con i contatti coltri-substrato poco permeabile;

3. la determinazione della natura, dell'assetto strutturale e dello stato di conservazione (tettonizzazione e alterazione) del substrato roccioso, al fine di valutare l'opportunità di utilizzare accorgimenti tecnici prima dell'esecuzione dell'intervento, per garantire la duratura stabilità del versante;

4. la presenza di eventuali problematiche puntuali, non rilevabili alla scala di PUC, ma interferenti con l'intervento in oggetto;

5. l'opera in progetto non alteri la stabilità del versante interessato;

6. gli accertamenti dovranno inoltre comprendere studi e considerazioni sulle opere di drenaggio e sulla limitazione delle impermeabilizzazioni secondo quanto prescritto dalle Norme di salvaguardia idrogeologica.

A corredo del progetto dovranno essere prodotte:

Relazioni geologica e geotecnica redatte a firma di tecnici abilitati che dovranno includere almeno i seguenti contenuti minimi:

• gli estremi identificativi del progetto cui si riferisce e del terreno interessato, stralcio della Carta di Zonizzazione Geologica del Territorio (TAV. GEO7) carta della zonizzazione del PUC comprendente l'area in esame;

• caratterizzazione dell'assetto geolitologico, geomorfologico, geologico-strutturale, idrogeologico d'assieme, ottenuta da rilevamento diretto di superficie, eventualmente da fotointerpretazione, o anche da fonti di dati geologici e geognostici accreditate, come pure dagli studi di PUC, ove ritenuti, a responsabilità del professionista, sufficienti per l'esauriente caratterizzazione dell'area e di un suo congruo intorno;

• valutazione della fattibilità dell'intervento in relazione all'interazione fra le caratteristiche geologiche s.l. del sito in esame e le opere a progetto;

• caratterizzazione geologico-tecnica (geotecnica e geomeccanica) di massima delle coperture e del substrato in un intorno significativo dell'area in studio. Tali dati potranno essere dedotti in sito, da interpretazioni di spaccati naturali, trincee, pozzetti esplorativi, o utilizzando dati tratti da indagini precedenti in zone limitrofe con caratteristiche analoghe;

• in relazione alla sismicità dell'area, messa in evidenza di eventuali variazioni locali dell'amplificazione sismica e del rischio di liquefazione dei terreni prevedendo la definizione dell'azione sismica di progetto attraverso l'individuazione delle categorie di profilo stratigrafico del suolo e la definizione degli effetti indotti dalla morfologia del sito in progetto;

• per tutti gli interventi che prevedano l'incremento di superfici impermeabilizzate è fatto obbligo che nella redazione della relazione geologica, nell'apposito capitolo inerente gli elementi idrogeologici, siano sviluppate e verificate le indicazioni delle Norme di salvaguardia idrogeologica della presente normativa;

• progetto esecutivo delle indagini geognostiche dimensionato in funzione delle condizioni geologiche dell'area interessata, del tipo di intervento e del suo impatto sul territorio;

• documentazione cartografica tematica (carte geologiche, geomorfologiche idrogeologiche, eventuali carte delle prospezioni geognostiche) alla scala dei progetti (scala 1:2000-1:1000). Sono ammesse scale fino a 1:5000 per carte di sintesi o di inquadramento generale. Una o più sezioni geologico-interpretative a scala 1:100-1:200. Per sezioni di inquadramento e sintesi sono ammesse scale di 1:1000 e 1:2000;

• documentazione fotografica commentata del sito di intervento, degli eventuali affioramenti rocciosi individuati e di quanto altro possa evidenziare le problematiche geologiche s.l. riscontrate nella zona in esame.

ZONA C: aree a suscettività d'uso condizionata per alta propensione al dissesto.

Le situazioni riscontrate in queste aree, pur non essendo ostative alla realizzazione di interventi antropici comportano la necessità di una attenta valutazione della loro fattibilità in fase preliminare.

È infatti possibile che le variabili territoriali siano tali da sconsigliare l'esecuzione del progetto, o quanto meno da subordinarlo alla realizzazione di opere mirate al recupero dei dissesti o all'attenuazione dei fattori predisponenti e al ripristino dell'equilibrio idrogeologico dell'area.

Il programma delle indagini deve essere formulato in base alle prevedibili costituzione del sottosuolo, tenuto conto dei problemi in esame. I mezzi di indagine devono essere scelti caso per caso in relazione alla natura ed alla successione dei terreni nel sottosuolo, alle finalità ed alle caratteristiche dell'opera. Le indagini geotecniche comprendono tra l'altro perforazione di sondaggi o scavi, prelievo di campioni, rilievo delle falde acquifere, prove in situ, prove in laboratorio, prospezioni geofisiche. Il programma deve essere sufficientemente flessibile per consentire eventuali modifiche conseguenti alle conoscenze che si otterranno nel corso delle indagini.

In queste aree sono pertanto consentiti tutti gli interventi purchè corredati da specifici studi geologici e geotecnici con i contenuti di seguito esplicitati.

In questi ambiti l'applicazione delle indicazioni delle NTC è mirata essenzialmente a verificare:

1. l'entità degli squilibri geomorfologici ed idrogeologici che alla scala delle indagini di PUC non è possibile definire in modo circostanziato;

2. le caratteristiche geotecniche, geomorfologiche ed idrogeologiche delle coperture detritiche al fine di accertare le condizioni di equilibrio prima di qualsiasi intervento modificatorio e di prevederne il comportamento in rapporto alle opere previste;

3. le condizione di tettonizzazione del substrato roccioso e della roccia affiorante per definire la stabilità del versante e valutare gli opportuni accorgimenti tecnici atti a ridurre l'impatto degli interventi antropici sull'assetto geologico e geomorfologico;

4. eseguire studi di carattere idrogeologico allo scopo di individuare l'ubicazione dell'eventuale falda, soprattutto nelle zone con forte contrasto di permeabilità, localizzate solitamente in corrispondenza dei contatti tettonici;

5. eseguire le necessarie indagini volte alla individuazione della presenza di piani di scorrimento tra substrato roccioso e coltri detritiche;

6. gli accertamenti dovranno inoltre comprendere studi e considerazioni sulle opere di drenaggio e sulla limitazione delle impermeabilizzazioni secondo quanto prescritto dalle Norme di salvaguardia idrogeologica.

Relazioni geologica e geotecnica redatte a firma di tecnici abilitati dovranno includere almeno i seguenti contenuti minimi:

• gli estremi identificativi del progetto cui si riferisce e del terreno interessato, stralcio della Carta di Zonizzazione Geologica del Territorio (TAV. GEO7) comprendente l'area in esame;

• caratterizzazione dell'assetto geolitologico, geomorfologico, geologico-strutturale, idrogeologico d'assieme, ottenuta da rilevamento diretto di superficie, eventualmente da fotointerpretazione, o anche da fonti di dati geologici e geognostici accreditate, come pure dagli studi di PUC, ove ritenuti, a responsabilità del professionista, sufficienti per l'esauriente caratterizzazione dell'area e di un suo congruo intorno;

• valutazione della fattibilità dell'intervento in relazione all'interazione fra le caratteristiche geologiche s.l. del sito in esame e le opere a progetto;

• caratterizzazione geologico-tecnica delle coperture e del substrato roccioso in un intorno significativo dell'area in studio. Tali dati potranno essere desunti da prospezioni dirette o indirette (p.es. pozzetti geognostici, trincee, penetrometrie, sondaggi a carotaggio continuo, indagini geofisiche,) spinte fino al substrato roccioso non alterato, e almeno ad una profondità di 5 m in caso di substrato alterato (cappellaccio) o di coltri potenti;

• in relazione alla sismicità dell'area, messa in evidenza di eventuali variazioni locali dell'amplificazione sismica e del rischio di liquefazione dei terreni prevedendo la definizione dell'azione sismica di progetto attraverso l'individuazione delle categorie di profilo stratigrafico del suolo e la definizione degli effetti indotti dalla morfologia del sito in progetto;

• per tutti gli interventi che prevedano l'incremento di superfici impermeabilizzate è fatto obbligo che nella redazione della relazione geologica, nell'apposito capitolo inerente gli elementi idrogeologici, siano sviluppate e verificate le indicazioni delle Norme di salvaguardia idrogeologica della presente normativa;

• progetto esecutivo delle indagini geognostiche dimensionato in funzione delle condizioni geologiche dell'area interessata, del tipo di intervento e del suo impatto sul territorio.

• documentazione cartografica tematica (carte geologiche, geomorfologiche idrogeologiche, eventuali carte delle prospezioni geognostiche) alla scala dei progetti (scala 1:2000-1:1000). Sono ammesse scale fino a 1:5000 per carte di sintesi o di inquadramento generale. Una o più sezioni geologico-interpretative a scala 1:100-1:200. Per sezioni di inquadramento e sintesi sono ammesse scale di 1:1000 e 1:2000;

• documentazione fotografica commentata del sito di intervento, degli eventuali affioramenti rocciosi individuati e di quanto altro possa evidenziare le problematiche geologiche s.l. riscontrate nella zona in esame.

ZONA D1: aree a suscettività d'uso limitata per dissesti geomorfologici (PG2 e aree assimilate)

Corrispondono alle aree a pericolosità geomorfologica media (PG2) così come perimetrate nella TAV. 3 - Carta della pericolosità geomorfologica del Piano Stralcio Assetto Idrogeologico del Piano di Bacino del Magra. Si tratta di aree non in frana, prive al momento di movimenti gravitativi significativi ma in cui sono presenti indicatori indiretti di elevata suscettività al dissesto valutabili dalla combinazione di elementi tettonici, geomorfologici, idrogeologici e di uso del suolo. Sono comprese in questa classe le frane inattive e zone di pertinenza, aree in dissesto artificialmente stabilizzate, DGPV, coltri detritiche e porzioni di versante per le quali il grado di suscettività al dissesto è stato determinato sulla base di indicatori generali di carattere geomorfologico.

Su tali aree è vigente la specifica normativa di attuazione del Piano di Bacino sovraordinata a quella del Piano Urbanistico Comunale.

Al fine di rendere più agevole la definizione della fattibilità degli interventi in queste Zone viene di seguito riportata la normativa di Piano di Bacino:

a) sono consentiti gli interventi di cui al comma 3;

b) sono consentiti, ove ammessi dallo SUG, i seguenti interventi di carattere edilizio – infrastrutturale:

1. ampliamento degli edifici esistenti;

2. nuova edificazione, nuove infrastrutture e reti dei servizi, purché i relativi progetti siano corredati da indagini geologico - tecniche a livello di area complessiva, redatte secondo i criteri di cui all'Allegato n. 7, e prevedano la realizzazione di eventuali opere di miglioramento delle condizioni di stabilità in relazione alla natura dell'intervento ed a quella del dissesto.

Le indagini, sulla base delle specifiche caratteristiche geologiche, geomorfologiche e geotecniche delle aree considerate, sono dirette a verificare che:

a. in coerenza con la metodologia di classificazione sviluppata nel piano, tali aree presentino caratteristiche fisiche tali da essere inquadrate nella classe di suscettività al dissesto elevata;

b. tali aree presentino, peraltro, un livello di pericolosità più contenuto rispetto all'entità dei parametri geologici geomorfologici geotecnici e alla propensione al movimento gravitativi proprio delle frane quiescenti, tale da consentire anche interventi di nuova edificazione;

Nel caso sussistano i presupposti di cui alla precedente punto, le indagini dovranno verificare che:

a. l'attuazione degli interventi consentiti non aggravi il grado di suscettività al dissesto dell'area ma permetta il miglioramento delle condizioni di stabilità dell'areale interessato, attraverso le opportune e le possibili opere volte a modificare i fattori geomorfologici e geotecnici, determinanti il relativo grado di suscettività al dissesto;

b. le condizioni di suscettività del territorio a contorno dell'area di intervento non interferiscano negativamente sull'intervento stesso;

c. gli interventi prevedano ogni accorgimento tecnico-costruttivo necessario ad assicurare la tutela della pubblica incolumità e il non aumento del rischio.

Le indagini di maggior dettaglio, possono essere svolte dalla Provincia ovvero dai soggetti pubblici o privati interessati. In questo secondo caso la Provincia di Imperia approva l'indagine di maggior dettaglio ed indica, contestualmente, gli interventi compatibili con le condizioni di suscettività al dissesto accertate.

Le risultanze dell'indagine di maggior dettaglio approvate dalla Provincia, di cui al precedente comma, costituiscono aggiornamento del Piano di Bacino con le modalità previste dal piano stesso.

Relazioni geologica e geotecnica redatte a firma di tecnici abilitati per le rispettive; essere dovranno includere almeno i seguenti contenuti minimi:

• gli estremi identificativi del progetto cui si riferisce e del terreno interessato, stralcio della carta della zonizzazioni geologica comprendente l'area in esame;

• caratterizzazione dell'assetto geolitologico, geomorfologico, geologico-strutturale, idrogeologico d'assieme, ottenuta da rilevamento diretto di superficie, eventualmente da fotointerpretazione, o anche da fonti di dati geologici e geognostici accreditate, come pure dagli studi di PUC, ove ritenuti, a responsabilità del professionista, sufficienti per l'esauriente caratterizzazione dell'area e di un suo congruo intorno;

• valutazione della fattibilità dell'intervento in relazione all'interazione fra le caratteristiche geologiche s.l. del sito in esame e le opere a progetto;

• caratterizzazione geologico-tecnica delle coperture e del substrato roccioso in un intorno significativo dell'area in studio. Tali dati potranno essere desunti da prospezioni dirette o indirette (p.es. pozzetti geognostici, trincee, penetrometrie, sondaggi a carotaggio continuo, indagini geofisiche,) spinte fino al substrato roccioso non alterato, e almeno ad una profondità di 5 m in caso di substrato alterato (cappellaccio) o di coltri potenti;

• in relazione alla sismicità dell'area messa in evidenza di eventuali variazioni locali dell'amplificazione sismica e del rischio di liquefazione dei terreni con riferimento alle Norme Tecniche che prevedono la definizione dell'azione sismica di progetto attraverso l'individuazione di categorie di profilo stratigrafico del suolo e la definizione degli effetti indotti dalla morfologia del sito in progetto;

• per tutti gli interventi che prevedano l'incremento di superfici impermeabilizzate è fatto obbligo che nella redazione della relazione geologica, nell'apposito capitolo inerente gli elementi idrogeologici, siano sviluppate e verificate le indicazioni delle norme di salvaguardia idrogeologica della presente normativa;

• progetto esecutivo delle indagini geognostiche dimensionato in funzione delle condizioni geologiche dell'area interessata, del tipo di intervento e del suo impatto sul territorio;

• documentazione cartografica tematica (carte geologiche, geomorfologiche idrogeologiche, eventuali carte delle prospezioni geognostiche) alla scala dei progetti (scala 1:2500-1:1000). Sono ammesse scale fino a 1:5000 per carte di sintesi o di inquadramento generale. Una o più sezioni geologico-interpretative a scala 1:100-1:200. Per sezioni di inquadramento e sintesi sono ammesse scale di 1:1000 e 1:2000;

• documentazione fotografica commentata del sito di intervento, degli eventuali affioramenti rocciosi individuati e di quanto altro possa evidenziare le problematiche geologiche s.l. riscontrate nella zona in esame.

ZONA D2 aree a suscettività d'uso limitata per dissesti geomorfologici (PG3 e aree assimilate)

Corrispondono alle aree a pericolosità geomorfologica elevata (PG3) così come perimetrate nella TAV. 3 - Carta della pericolosità geomorfologica del Piano Stralcio Assetto Idrogeologico del Piano di Bacino del Magra.

Sono aree in cui sono presenti indicatori geomorfologici diretti, quali l'esistenza di frane quiescenti e zone di pertinenza o di segni precursori o premonitori di movimenti gravitativi, ovvero indicatori indiretti che individuino un livello di pericolosità assimilabile a quello delle suddette frane quiescenti (coltri detritiche potenti).

Su tali aree è vigente la specifica normativa di attuazione del Piano di Bacino sovraordinata a quella del Piano Urbanistico Comunale.

Al fine di rendere più agevole la definizione della fattibilità degli interventi in queste Zone viene di seguito riportata la normativa di Piano di Bacino:

a) valgono gli indirizzi generali e le prescrizioni di cui al comma 2;

b) sono consentiti gli interventi di cui al comma 2;

c) oltre a quelli di cui al comma 2 lettera d), sono consentiti, ove ammessi dallo SUG, i seguenti interventi di carattere edilizio – infrastrutturale:

1. ristrutturazione edilizia, come definita alla lettera d) dell'art.3, comma 1, del DPR 380/01, purchè non aumenti la vulnerabilità degli edifici e, ove possibile, la diminuisca; nel caso di interventi di demolizione con ricostruzione deve essere assicurata la riduzione della vulnerabilità del fabbricato, rendendolo maggiormente compatibile con la condizione di elevata pericolosità, anche attraverso spostamenti su diverso sedime, che siano finalizzati ad impostare le fondazioni in terreni con caratteristiche geotecniche migliori.

2. interventi di ristrutturazione urbanistica, come definiti alla lettera f) dell'art. 3, comma 1, del DPR 380/01, e interventi di nuova edificazione, in entrambi i casi purché in ambiti di tessuto urbano consolidato e a condizione che siano supportati da progetti, da sottoporre a parere obbligatorio e vincolante del Comitato Tecnico dell'Autorità di Bacino, che, attraverso specifiche indagini di approfondimento, dettaglino:

- le caratteristiche geologiche, geomorfologiche e geologico-tecniche relative sia all'area di interesse che al dissesto nel suo complesso, nonché la rispondenza delle indagini agli indirizzi di cui all'allegato n. 7;

- la valutazione dell'incidenza dell'opera sulle condizioni generali di stabilità dell'area;

- gli interventi di bonifica e sistemazione del dissesto previsti, nonché gli accorgimenti tecnico – costruttivi che si intende realizzare in relazione alle caratteristiche del dissesto, ai fini di assicurare il non aumento della pericolosità e del rischio connesso e la tutela della pubblica e privata incolumità.

3. realizzazione di nuove infrastrutture e reti dei servizi pubblici o di interesse pubblico essenziali e non altrimenti localizzabili, previo parere obbligatorio e vincolante del Comitato Tecnico dell'Autorità di Bacino e a condizione che i relativi progetti:

– siano corredati da adeguate indagini geologico - tecniche a livello di area complessiva, redatte secondo i criteri di cui all'Allegato n. 7;

– prevedano opere di bonifica, in relazione alla natura dell'intervento ed a quella del dissesto, che siano coerenti con gli interventi di sistemazione definitiva del movimento franoso e che, per quanto possibile, ne costituiscano uno o più lotti funzionali;

– prevedano in ogni caso di realizzare le suddette opere di bonifica preventivamente o nell'ambito dell'intervento di nuova realizzazione;

– prevedano tipologie costruttive compatibili con la loro collocazione.

In tal senso in questi ambiti l'applicazione delle indicazioni delle NTC è mirata essenzialmente a verificare:

1. l'effettiva e puntuale presenza dei dissesti quiescenti, la loro tipologia, le eventuali cause di una rimobilizzazione del corpo di frana, le dimensioni dell'areale coinvolto ed eventualmente di quello minacciato da un'eventuale reinnesto della frana;

2. la valutazione tecnica ed economica degli interventi di recupero in relazione alle successive modalità di fruizione dell'area;

3. lo studio delle caratteristiche geotecniche ed idrogeologiche delle eventuali coperture per accertarne le condizioni di equilibrio geomorfologico complessivo e puntuale eseguito mediante la realizzazione di una approfondita campagna di indagini geognostiche (sondaggi, sismica, prove in foro ed in sito, ecc.);

4. lo studio della giacitura, dell'assetto strutturale e dello stato di conservazione del substrato roccioso al fine di individuare le metodologie di intervento, più idonee a garantire la duratura stabilità del versante così recuperato e le corrette modalità di esecuzione degli interventi stessi;

5. studi atti alla progettazione di idonee opere di drenaggio atte a ridurre l'eventuale dissesto idrogeologico in atto.

Relazioni geologica e geotecnica redatte a firma di tecnici abilitati per le rispettive; essere dovranno includere almeno i seguenti contenuti minimi:

• gli estremi identificativi e la descrizione del progetto di bonifica e risanamento del dissesto idrogeologico e, qualora possibile (vedi Piano di Bacino) la contestuale descrizione del progetto edilizio che verrà realizzato a seguito della avvenuto declassamento dell'area oggetto dell'intervento.

• caratterizzazione dell'assetto geolitologico, geomorfologico, geologico-strutturale, idrogeologico d'assieme, ottenuta da rilevamento diretto di superficie, eventualmente da fotointerpretazione, o anche da fonti di dati geologici geognostici accreditate, come pure dagli studi di P.U.C., ove ritenuti, a responsabilità del professionista, sufficienti per l'esauriente caratterizzazione dell'area e di un suo congruo intorno;

• valutazione della fattibilità dell'intervento in relazione all'interazione fra le caratteristiche geologiche s.l. del sito in esame e le opere a progetto;

• caratterizzazione geologico-tecnica delle coperture e del substrato roccioso in un intorno significativo dell'area in studio. Tali dati potranno essere desunti da prospezioni dirette o indirette (p.es. pozzetti geognostici, trincee, penetrometrie, sondaggi a carotaggio continuo, indagini geofisiche,) spinte fino al substrato roccioso non alterato, e almeno ad una profondità di 5 m in caso di substrato alterato (cappellaccio) o di coltri potenti;

• in relazione alla sismicità dell'area messa in evidenza di eventuali variazioni locali dell'amplificazione sismica e del rischio di liquefazione dei terreni con riferimento alle Norme Tecniche che prevedono la definizione dell'azione sismica di progetto attraverso l'individuazione di categorie di profilo stratigrafico del suolo e la definizione degli effetti indotti dalla morfologia del sito in progetto;

• per tutti gli interventi che prevedano l'incremento di superfici impermeabilizzate è fatto obbligo che nella redazione della relazione geologica, nell'apposito capitolo inerente gli elementi idrogeologici, siano sviluppate e verificate le indicazioni delle norme di salvaguardia idrogeologica della presente normativa;

• progetto esecutivo delle indagini geognostiche dimensionato in funzione delle condizioni geologiche dell'area interessata, del tipo di intervento e del suo impatto sul territorio;

• documentazione cartografica tematica (carte geologiche, geomorfologiche idrogeologiche, eventuali carte delle prospezioni geognostiche) alla scala dei progetti (scala 1:2500-1:1000). Sono ammesse scale fino a 1:5000 per carte di sintesi o di inquadramento generale. Una o più sezioni geologico-interpretative a scala 1:100-1:200. Per sezioni di inquadramento e sintesi sono ammesse scale di 1:1000 e 1:2000;

• documentazione fotografica commentata del sito di intervento, degli eventuali affioramenti rocciosi individuati e di quanto altro possa evidenziare le problematiche geologiche s.l. riscontrate nella zona in esame.

ZONA D3 aree a suscettività d'uso limitata per dissesti geomorfologici (PG4 e aree assimilate)

Corrispondono alle aree a pericolosità molto elevata (PG4) così come perimetrate nella TAV. 3 - Carta della pericolosità geomorfologica del Piano Stralcio Assetto Idrogeologico del Piano di Bacino del Magra.

Si tratta di aree in cui sono presenti fenomeni di particolare instabilità idrogeologica e movimenti di massa in atto (frane attive e zone di pertinenza).

Su tali aree è vigente la specifica normativa di attuazione del Piano di Bacino sovraordinata a quella del Piano Urbanistico Comunale.

Al fine di rendere più agevole la definizione della fattibilità degli interventi in queste Zone viene di seguito riportata la normativa di Piano di Bacino:

a) valgono gli indirizzi generali e le norme di cui all'art. 6;

b) sono consentiti gli interventi di mitigazione della pericolosità, nonché di bonifica e sistemazione dei movimenti franosi e delle aree in dissesto, i cui progetti siano approvati con le modalità di cui all'art. 37, comma 2;

c) sono consentite le attività di cava, a condizione che interessino aree ricomprese nei vigenti piani di settore per le attività estrattive e si configurino anche come interventi di sistemazione e bonifica dei dissesti in atto, secondo gli indirizzi contenuti nelle presenti Norme;

d) sono consentiti i seguenti interventi di carattere edilizio - infrastrutturale:

1. demolizione senza ricostruzione; se la demolizione riguarda opere che svolgono funzione di sostegno, essa non è ammessa, a meno che tali opere siano sostituite con altre che abbiano la stessa finalità;

2. in deroga a quanto disposto al punto 1, è consentita la ricostruzione con i limiti di cui al punto 6, se finalizzata alla mitigazione della vulnerabilità dell'opera rispetto alla situazione precedente;

3. manutenzione ordinaria e straordinaria, come definiti dalle lettere a) e b) dell'art. 3, comma 1, del DPR 380/01;

4. restauro e risanamento conservativo, come definiti dalla lettera c) dell'art. 3, comma 1, del DPR 380/01, purché non aumentino la vulnerabilità degli edifici e, ove possibile, la diminuiscano e non vi sia cambio di destinazione d'uso che aumenti il carico insediativo, anche temporaneo;

5. modesti ampliamenti degli edifici esistenti, ammessi dallo Strumento Urbanistico Generale (SUG) e finalizzati ad adeguamento igienico – sanitario e tecnologico;

6. interventi strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità degli edifici e a migliorare la tutela della pubblica e privata incolumità, senza aumenti di superficie e volume, ad eccezione di quelli ammessi al punto 5, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;

7. manutenzione ordinaria e straordinaria, completamento, adeguamento e ristrutturazione delle infrastrutture e reti dei servizi esistenti, pubbliche o di interesse pubblico, non delocalizzabili, purché siano realizzati senza aggravare le condizioni di dissesto dell'area, prevedano tipologie costruttive compatibili con la loro collocazione e non compromettano la possibilità di realizzare interventi di sistemazione definitiva del movimento franoso; le reti acquedottistiche e fognarie, i gasdotti e gli oleodotti devono garantire la perfetta tenuta anche in presenza di sollecitazioni e/o deformazioni derivanti da movimenti gravitativi;

8. realizzazione di nuovi annessi necessari all' attività agricola e con destinazione vincolata, purché siano ammessi dal SUG, siano previste tipologie costruttive compatibili con la loro collocazione e non inducano motivi di aggravamento del dissesto;

9. interventi non qualificabili come volumi edilizi, ai fini delle presenti norme, quali recinzioni, tettoie, pali, tralicci.

e) sono consentiti gli interventi che comportino in via definitiva una trasformazione morfologica del terreno (escavazione e/o accumulo di materiali), non configurabili come opere di mitigazione della pericolosità, bonifica e sistemazione dei movimenti franosi e delle aree in dissesto di cui alla lettera b), se inferiori a 3000 mq e comunque non superiori a 300 mc; se superiori a tali limiti, gli stessi sono consentiti previo parere obbligatorio e vincolante del Comitato Tecnico dell'Autorità di Bacino, dietro presentazione di idonea documentazione tecnica;

f) valgono le seguenti prescrizioni a carattere agro - forestale:

1. i proprietari ed i conduttori dei terreni devono realizzare un'adeguata rete di regimazione delle acque, fosse livellari (fossi di guardia, fossi di valle) e fossi collettori, della quale devono essere assicurate la manutenzione e la piena efficienza;

2. la rete scolante generale (fosse livellari, fossi collettori, cunette stradali) deve essere mantenuta efficiente da proprietari e frontisti, liberandola dai residui derivanti dalla lavorazione dei terreni e/o di origine vegetale e da eventuali rifiuti;

3. i proprietari ed i conduttori dei terreni, in presenza di sorgenti e di zone di ristagno idrico delle acque superficiali e/o sub - superficiali, devono provvedere al loro convogliamento nel reticolo di scolo attraverso adeguate opere di captazione e di drenaggio;

4. le lavorazioni agricole adiacenti alle sedi stradali (strade statali, provinciali, comunali) devono mantenere una fascia di rispetto a terreno saldo dal ciglio superiore della scarpata a monte e dal ciglio inferiore della scarpata a valle della sede stradale;

5. a monte di tale fascia di rispetto, in relazione all'erodibilità dei suoli e all'assetto agronomico degli impianti, deve essere realizzato un adeguato canale di raccolta delle acque di scorrimento superficiale (fosso di valle e/o fosso di guardia) e il relativo collegamento con la rete di scolo naturale o artificiale; qualora sia impossibile la realizzazione di tale canale di raccolta a monte della fascia di rispetto, esso può essere realizzato all'interno della fascia stessa; in tal caso si rende necessario, come opera di presidio, l'impianto di una siepe tra la sede stradale e il canale stesso;

6. le lavorazioni agricole adiacenti al margine superiore delle incisioni fluviali devono mantenere una fascia di rispetto a terreno saldo;

7. la viabilità poderale, le carrarecce, le mulattiere e i sentieri, e devono essere mantenuti efficienti e dotati di cunette, taglia-acque e altre opere consimili, onde evitare la loro trasformazione in collettori di acque superficiali; le lavorazioni agricole del terreno devono mantenere una fascia di rispetto a terreno saldo.

In questi ambiti l'applicazione delle indicazioni delle NTC è mirata essenzialmente a verificare:

1. l'effettiva e puntuale presenza dei dissesti in atto, la loro tipologia, le cause innescanti, le dimensioni dell'areale coinvolto ed eventualmente minacciato;

2. la valutazione tecnica ed economica degli interventi di recupero in relazione alle successive modalità di fruizione dell'area;

3. lo studio delle caratteristiche geotecniche ed idrogeologiche delle eventuali coperture per accertarne le condizioni di equilibrio geomorfologico complessivo e puntuale;

4. lo studio della giacitura, assetto strutturale e stato di conservazione del substrato roccioso al fine di individuare le metodologie di intervento, più idonee a garantire la duratura stabilità del versante così recuperato e le corrette modalità di esecuzione degli interventi stessi;

5. qualora gli interventi di recupero prevedano scavi estesi per lunghezze maggiori di 4-5 m e altezze del fronte maggiori di 3 m, sarà necessario vagliare attentamente i problemi di equilibrio dei versanti;

6. studi atti alla progettazione di idonee opere di drenaggio atte a ridurre l'eventuale dissesto idrogeologico in atto.

Per gli interventi consentiti successivamente alla bonifica della frana e conseguente riperimetrazione della pericolosità dell'area da parte della Provincia, a corredo del progetto dovranno in ogni caso essere prodotti elaborati, di tipo esecutivo, atti a fornire il massimo livello di indicazioni geologiche e geologico-tecniche e dovranno consistere in:

Relazioni geologica e geotecnica redatte a firma di tecnici abilitati per le rispettive; essere dovranno includere almeno i seguenti contenuti minimi:

• gli estremi identificativi del progetto cui si riferisce e del terreno interessato, stralcio della carta della zonizzazioni geologica comprendente l'area in esame;

• caratterizzazione dell'assetto geolitologico, geomorfologico, geologico-strutturale, idrogeologico d'assieme, ottenuta da rilevamento diretto di superficie, eventualmente da fotointerpretazione, o anche da fonti di dati geologico-geognostici accreditate, come pure dagli studi di PUC, ove ritenuti, a responsabilità del professionista, sufficienti per l'esauriente caratterizzazione dell'area e di un suo congruo intorno;

• valutazione della fattibilità dell'intervento in relazione all'interazione fra le caratteristiche geologiche s.l. del sito in esame e le opere a progetto;

• caratterizzazione geologico-tecnica delle coperture e del substrato roccioso in un intorno significativo dell'area in studio. Tali dati potranno essere desunti da prospezioni dirette o indirette (p.es. pozzetti geognostici, trincee, penetrometrie, sondaggi a carotaggio continuo, indagini geofisiche,) spinte fino al substrato roccioso non alterato, e almeno ad una profondità di 5 m in caso di substrato alterato (cappellaccio) o di coltri potenti;

• in relazione alla sismicità dell'area messa in evidenza di eventuali variazioni locali dell'amplificazione sismica e del rischio di liquefazione dei terreni con riferimento alle Norme Tecniche che prevedono la definizione dell'azione sismica di progetto attraverso l'individuazione di categorie di profilo stratigrafico del suolo e la definizione degli effetti indotti dalla morfologia del sito in progetto;

• per tutti gli interventi che prevedano l'incremento di superfici impermeabilizzate è fatto obbligo che nella redazione della relazione geologica, nell'apposito capitolo inerente gli elementi idrogeologici, siano sviluppate e verificate le indicazioni delle norme di salvaguardia idrogeologica della presente normativa;

• progetto esecutivo delle indagini geognostiche dimensionato in funzione delle condizioni geologiche dell'area interessata, del tipo di intervento e del suo impatto sul territorio;

• documentazione cartografica tematica (carte geologiche, geomorfologiche idrogeologiche, eventuali carte delle prospezioni geognostiche) alla scala dei progetti (scala 1:2500-1:1000). Sono ammesse scale fino a 1:5000 per carte di sintesi o di inquadramento generale. Una o più sezioni geologico-interpretative a scala 1:100-1:200. Per sezioni di inquadramento e sintesi sono ammesse scale di 1:1000 e 1:2000;

• documentazione fotografica commentata del sito di intervento, degli eventuali affioramenti rocciosi individuati e di quanto altro possa evidenziare le problematiche geologiche s.l. riscontrate nella zona in esame.

AREE INONDABILI (T=30-200-500 ANNI)

Si tratta di aree di fondovalle, perifluviali, subpianeggianti che gli studi del Piano di Bacino Stralcio del fiume Magra hanno individuato come a rischio di inondazione con periodi di ritorno variabili tra T=30 e T=500 anni nella TAV. 4 – Carta della pericolosità idraulica con Fascia di riassetto fluviale e aree inondabili e Tav. 5 – Carta degli ambiti normativi delle aree inondabili.

Fatti salvi i vincoli e le limitazioni introdotte dal Piano di Bacino e riportate nei paragrafi seguenti, la realizzazione degli interventi ammissibili non comporta particolari problematiche di carattere geologico-geomorfologico.

Per tali interventi è possibile pertanto assimilare dette aree (dal punto di vista geologico geotecnico) alla ZONA A aree a suscettività d'uso non condizionata per bassa propensione al dissesto.

In questi ambiti l'applicazione delle indicazioni delle NTC è mirata essenzialmente a verificare:

1. che l'opera in progetto non alteri l'equilibrio dell'assetto idrogeologico esistente;

2. lo spessore delle coperture alluvionali, la stratigrafia dei depositi con la loro composizione granulometrica, la presenza di livelli comprimibili e la profondità della falda idrica;

3. nel caso vengano interessate zone di captazione idrica dal sottosuolo, occorrerà valutare anche l'impatto, sulla circolazione idrica sotterranea che possono esercitare eventuali opere di consolidamento (pali, ancoraggi);

4. non vi siano ripercussioni sul comportamento statico o sulla funzionalità degli eventuali manufatti adiacenti;

5. la presenza di eventuali caratteristiche puntuali, non rilevabili alla scala del PUC, ma interferenti con l'intervento in progetto;

6. gli accertamenti dovranno inoltre comprendere studi e considerazioni sulle opere di drenaggio e sulla limitazione delle impermeabilizzazioni secondo quanto prescritto dalle Norme di salvaguardia idrogeologica.

A corredo del progetto dovranno essere prodotte:

Relazioni geologica e geotecnica redatte a firma di tecnici abilitati per le rispettive; essere dovranno includere almeno i seguenti contenuti minimi:

• gli estremi identificativi del progetto cui si riferisce e del terreno interessato, stralcio della carta della Zonizzazione geologica e suscettività d'uso del PUC comprendente l'area in esame;

• caratterizzazione dell'assetto geolitologico, geomorfologico, geologico-strutturale, idrogeologico d'assieme, ottenuta da rilevamento diretto di superficie, eventualmente da aereofotointerpretazione, o anche da fonti di dati geologico-geognostici accreditate, come pure dalla Descrizione Fondativa del PUC o dal Piano di Bacino Stralcio, ove ritenuti, a giudizio del professionista, sufficienti per l'esauriente caratterizzazione dell'area e di un suo congruo intorno;

• valutazione della fattibilità dell'intervento in relazione all'interazione fra le caratteristiche geologiche s.l. del sito in esame e le opere a progetto;

• caratterizzazione geologico-tecnica (geotecnica e geomeccanica) di massima delle coperture alluvionali ed eventualmente del sottostante substrato roccioso in un intorno significativo dell'area in studio. Tali dati potranno essere dedotti in sito, da interpretazioni di spaccati naturali, trincee, pozzetti esplorativi, prove penetrometriche e, qualora l'importanza dell'opera lo rendesse necessario, sondaggi e prove in sito (sismica, geoelettrica, ecc.) e in laboratorio (analisi granulometriche, limiti di Atterberg, prove di taglio, ecc.).

• in relazione alla sismicità dell'area messa in evidenza di eventuali variazioni locali dell'amplificazione sismica e del rischio di liquefazione dei terreni con riferimento alle Norme Tecniche che prevedono la definizione dell'azione sismica di progetto attraverso l'individuazione di categorie di profilo stratigrafico del suolo e la definizione degli effetti indotti dalla morfologia del sito in progetto;

• per tutti gli interventi che prevedano l'incremento di superfici impermeabilizzate è fatto obbligo che nella redazione della relazione geologica, nell'apposito capitolo inerente gli elementi idrogeologici, siano sviluppate e verificate le indicazioni delle norme di salvaguardia idrogeologica della presente normativa;

• documentazione cartografica tematica (carte geologiche, geomorfologiche idrogeologiche, eventuali carte delle prospezioni geognostiche) alla scala dei progetti (scala 1:2500-1:1000). Sono ammesse scale fino a 1:5000 per carte di sintesi o di inquadramento generale. Una o più sezioni geologico-interpretative a scala 1:100-1:200. Per sezioni di inquadramento e sintesi sono ammesse scale di 1:1000 e 1:2000;

• documentazione fotografica commentata del sito di intervento, degli eventuali affioramenti rocciosi individuati e di quanto altro possa evidenziare le problematiche geologiche s.l. riscontrate nella zona in esame.

ZONA E1 aree a suscettività d'uso limitata per esondabilità (T=500 ANNI)

Corrispondono alle aree a pericolosità idraulica bassa (PI2) così come perimetrate nella TAV. 4 – Carta della pericolosità idraulica con Fascia di riassetto fluviale e aree inondabili del Piano di Bacino. Si tratta di aree perifluviali, esterne alle aree esondabili con tempo di ritorno T=50 e T=200, inondabili al verificarsi dell'evento di piena con portata al colmo di piena corrispondente a periodo di ritornoT=500 anni.

Comprendono anche le aree difese da interventi di sistemazione idraulica: aree a pericolosità residua a seguito della realizzazione di interventi di sistemazione idraulica calibrati sulla portata con tempo di ritorno di 200 anni; laddove non siano necessarie valutazioni specifiche più approfondite, tali aree coincidono con quelle precedentemente inondabili con tempo di ritorno di 500 anni.

Al fine di rendere più agevole la definizione della fattibilità degli interventi in queste Zone viene di seguito riportata la normativa di Piano di Bacino.

In queste Zone è consentito ogni tipo di intervento coerente con le misure di protezione civile previste dalle presenti Norme e dai Piani comunali di settore.

ZONA E2 a suscettività d'uso limitata per esondabilità (T=200 ANNI)

Corrispondono alle aree a pericolosità idraulica media (PI3) così come perimetrate nella TAV. 4 – Carta della pericolosità idraulica con Fascia di riassetto fluviale e aree inondabili del Piano di Bacino. Si tratta di aree perifluviali, esterne alle aree esondabili con tempo di ritorno T=50, inondabili al verificarsi dell'evento di piena con portata al colmo di piena corrispondente a periodo di ritorno T=200 anni.

Al fine di rendere più agevole la definizione della fattibilità degli interventi in queste "Zone" viene di seguito riportata la normativa di Piano di Bacino.

Oltre agli interventi ammessi al comma 2, sono consentiti:

a) gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti alla lettera d) dell'art. 3, comma 1, del DPR 380/01, fermo restando che non sia aumentata e, se possibile, diminuita la vulnerabilità degli edifici ad eventi di allagamento e non vi sia cambio di destinazione d'uso che comporti aumento del carico insediativo, salvo i casi in cui venga contestualmente eliminata o diminuita in modo significativo la vulnerabilità dell'edificio rispetto agli eventi alluvionali duecentennali;

b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica, come definiti alla lettera f) dell'art. 3, comma 1 del DPR 380/01, nonché gli interventi di nuova edificazione, in entrambi i casi, previo parere obbligatorio e vincolante del Comitato Tecnico dell'Autorità di Bacino, purché, a seguito di adeguate analisi tecnicoidrauliche:

1. interessino aree classificabili a minor pericolosità in relazione a modesti tiranti idrici e a ridotte velocità di scorrimento rispetto ad eventi con tempi di ritorno T=200 anni, secondo i parametri individuati nell'Allegato n. 8;

2. prevedano le opportune misure od accorgimenti tecnico-costruttivi per la protezione passiva dagli eventi di inondazione finalizzati al non aumento del rischio attuale di cui all'allegato n. 10;

3. non concorrano ad aumentare il livello attuale di pericolosità e di rischio nell'area di interesse né nelle aree limitrofe, a monte e a valle;

c) in tessuto urbano consolidato, al di fuori delle aree a minor pericolosità di cui alla lett. b) punto 1., sono altresì consentiti, previo parere obbligatorio e vincolante del Comitato Tecnico dell'Autorità di Bacino, interventi di ristrutturazione urbanistica e di ampliamento del patrimonio edilizio esistente, purché, sulla base di specifiche analisi di compatibilità idraulica, sia contestualmente assicurata l'eliminazione della vulnerabilità del patrimonio edilizio di che trattasi rispetto agli eventi alluvionali a tempo di ritorno duecentennale e la conseguente significativa diminuzione delle condizioni di rischio attuale nelle aree di interesse, senza aggravio delle condizioni di pericolosità e rischio nell'area stessa e nelle aree limitrofe;

d) gli interventi di realizzazione di nuove infrastrutture e reti dei servizi, previo parere obbligatorio e vincolante del Comitato Tecnico dell'Autorità di Bacino, purché progettate sulla base di uno specifico studio di compatibilità idraulica, che attesti il non aumento delle condizioni di pericolosità e rischio anche nelle aree limitrofe, a monte e a valle;

e) l'ampliamento e la nuova realizzazione di impianti di betonaggio e di frantumazione dei materiali inerti, previo parere obbligatorio e vincolante del Comitato Tecnico dell'Autorità di Bacino, a condizione che siano supportati da un adeguato studio di compatibilità idraulica che verifichi che gli interventi previsti rispondano alle condizioni di cui al comma 2, lett. b), punto 6.

ZONA E3 a suscettività d'uso limitata per esondabilità (T=30 ANNI)

Corrispondono alle aree a pericolosità idraulica molto elevata – elevata (PI4) così come perimetrate nella TAV. 4 – Carta della pericolosità idraulica con Fascia di riassetto fluviale e aree inondabili del Piano di Bacino. Si tratta di aree perifluviali inondabili al verificarsi dell'evento di piena con portata al colmo di piena corrispondente a periodo di ritorno T=30 anni.

Al fine di rendere più agevole la definizione della fattibilità degli interventi in queste "Zone" viene di seguito riportata la normativa di Piano di Bacino:

Ooltre agli interventi di cui all'art.17, sono consentiti i seguenti interventi, fermo restando che non sia aumentata la vulnerabilità degli edifici ad eventi di allagamento e, ove possibile, sia diminuita, e non vi sia cambio di destinazione d'uso che aumenti il carico insediativo, anche temporaneo:

a) in corrispondenza dei tratti fluviali in cui non è stata individuata la Fascia di riassetto fluviale di cui all'art. 16:

1. modesti ampliamenti degli edifici esistenti, ammessi dallo Strumento Urbanistico Generale (SUG) e finalizzati ad adeguamento igienico – sanitario e tecnologico;

2. interventi di restauro e risanamento conservativo, come definito alla lettera c) dell'art. 3, comma 1, del DPR 380/01;

3. interventi di ristrutturazione edilizia, come definiti alla lettera d) dell'art. 3, comma 1, del DPR 380/01, se ricadenti in ambito di tessuto urbano consolidato; nel caso di interventi di demolizione con ricostruzione deve essere assicurata la riduzione della vulnerabilità dell'edificio, anche attraverso la messa in opera di tutti gli accorgimenti e le misure finalizzate a tutelare la pubblica e privata incolumità;

b) in corrispondenza dei tratti fluviali in cui è stata individuata la Fascia di riassetto fluviale di cui all'art. 16, e limitatamente alle aree esterne ad essa:

1. gli interventi di cui alla precedente lettera a), punti 1 e 2;

2. gli interventi di cui alla precedente lettera a), punto 3 anche al di fuori del tessuto urbano consolidato;

3. interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti ed a migliorare la tutela della pubblica e privata incolumità, anche con aumenti di superficie e volume, se ammessi dallo SUG;

4. gli interventi di cui all'art. 17, comma 5, lett. b) senza necessità del parere del Comitato Tecnico dell'Autorità di Bacino;

5. realizzazione di parcheggi purché a raso;

6. adeguamento e riorganizzazione degli impianti esistenti di frantumazione dei materiali inerti e betonaggio, previo parere del Comitato Tecnico dell'Autorità di Bacino, a condizione che siano supportati da un adeguato studio di compatibilità idraulica che verifichi che gli interventi previsti:

- non alterino significativamente la capacità di laminazione delle acque di esondazioni;

- non aumentino significativamente le condizioni di pericolosità e di rischio dell'area di interesse e delle aree limitrofe, a monte e a valle;

- non pregiudichino la possibilità di realizzare gli interventi di messa in sicurezza e la possibilità di definire la Fascia di riassetto fluviale, dove non ancora individuata;

- prevedano adeguate caratteristiche di stabilità dei cumuli in rilevato, anche in considerazione delle possibili azioni erosive e demolitive degli eventi di piena, in relazione alla piena di riferimento.

FASCIA DI RIASSETTO FLUVIALE E ZONE DI APPROFONDIMENTO

Comprende l'alveo in modellazione attiva e le aree esterne ad esso necessarie per l'adeguamento del corso d'acqua all'assetto definitivo previsto dal presente Piano e per la sua riqualificazione ambientale (corridoio ecologico), ovvero le aree necessarie al ripristino

dell'idonea sezione idraulica, tutte le forme riattivabili durante gli stati di piena, nonché alcune aree limitrofe al corso d'acqua ritenute di pertinenza fluviale e/o di elevato pregio naturalistico - ambientale e/o aree degradate e/o di interesse per la ricarica della falda di pianura.

Nella TAV. 4 sono inoltre individuate, in zone ai margini della fascia di riassetto fluviale, zone di approfondimento che rappresentano aree nelle quali è prevista l'acquisizione di ulteriori elementi e specifiche valutazioni, anche del tipo costi-benefici, al fine di definire se e a quali condizioni possano essere escluse dalla fascia di riassetto.

Al fine di rendere più agevole la definizione della fattibilità degli interventi in queste Zone viene di seguito riportata la normativa di Piano di Bacino.

Sono consentiti gli interventi idraulici e di sistemazione ambientale finalizzati a ridurre il rischio idraulico e a migliorare la qualità ambientale degli assetti fluviali, purché tali da non pregiudicare la sistemazione idraulica definitiva e purché i relativi progetti siano approvati con le modalità di cui all'art. 37.

Sono consentiti interventi non qualificabili come volumi edilizi ai fini delle presenti norme, quali recinzioni largamente permeabili, tettoie, pali, tralicci, serre di tipo a" tunnel" senza fondazioni continue.

Sono consentiti i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:

a) demolizione senza ricostruzione;

b) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria come definita alle lettere a) e b) dell'art. 3, comma 1 DPR 380/01;

c) interventi di restauro e risanamento conservativo, come definiti alla lettera c) del medesimo art. 3, comma 1 DPR 380/01, solo in caso di edifici di interesse storico, architettonico e testimoniale;

d) interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici esistenti non delocalizzabili ed a migliorare la tutela della pubblica e privata incolumità, senza aumenti di superficie e volume, e senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;

È consentita l'installazione di impianti tecnologici e manufatti di piccola dimensione, nonchè la sistemazione e/o trasformazione di aree, purché non comportino carico residenziale anche temporaneo e a condizione che:

a) si tratti di interventi:

- inseriti nei Distretti di Trasformazione, Aree di Sviluppo e Programmi previsti dal Piano del Parco di Montemarcello - Magra;

- previsti nell'ambito di parchi urbani o di aree di verde attrezzato come individuati dagli Strumenti Urbanistici Comunali;

- connessi alla conduzione di fondi agricoli;

- connessi all'attività di rimessaggio di imbarcazioni;

b) non costituiscano, in ogni caso, significativo ostacolo al deflusso delle acque, siano compatibili con la loro collocazione in funzione degli specifici livelli di pericolosità e condizioni di deflusso o inondabilità, anche attraverso l'adozione delle più adeguate tipologie costruttive e degli appropriati accorgimenti tecnico-costruttivi per il non aumento del rischio, risultino assunte specifiche misure di prevenzione e protezione per le singole installazioni nonché le azioni e le misure di protezione civile di cui ai Piani Comunali di settore;

c) i presupposti e le condizioni di cui alla lettera b) siano verificati dagli Enti competenti sulla base del quadro conoscitivo del presente Piano, nonché sulla scorta di analisi di maggior dettaglio o studi di compatibilità idraulica da acquisirsi, ove necessario, per gli specifici casi di interesse.

Ulteriori elementi conoscitivi, quali la perimetrazione dell'alveo in modellazione attiva e la stima dei massimi tiranti idrici e delle massime velocità di scorrimenti a tempi di ritorno di 30 e 200 anni, di cui all'art. 4, c.2, sono a disposizione presso l'Autorità di Bacino qualora ritenuti utili per le valutazioni e verifiche di cui alla lettera b).

Sono consentiti i seguenti interventi previo parere obbligatorio e vincolante del Comitato Tecnico dell'Autorità di Bacino:

a) ampliamento degli edifici esistenti connessi all'attività cantieristica nautica e non delocalizzabili, ammessi dal SUG, purché non interrati e seminterrati e che non comportino una riduzione della distanza fra il fabbricato e la sponda, previa realizzazione preventiva o contestuale di interventi di mitigazione della vulnerabilità dei volumi esistenti e di messa in sicurezza di quelli oggetto di ampliamento;

b) adeguamento e ristrutturazione delle reti dei trasporti e delle reti e degli impianti dei servizi esistenti, pubblici o di interesse pubblico, non delocalizzabili, purché realizzati senza aggravare le condizioni di pericolosità idraulica in cui ricadono e purché non pregiudichino la possibilità di realizzare gli interventi di sistemazione idraulica.

Art. 64 - TUTELA DELLE ACQUE

Tutte le emergenze idriche e le falde aventi requisiti idonei al consumo umano dovranno essere tutelate mediante il rispetto delle Normative vigenti in materia considerando zone di rispetto e di protezione di estensione proporzionata ai meccanismi idrogeologici presenti.

Dovranno essere controllati i seguenti interventi a rischio:

• discariche, in particolare quelle di eventuale nuova previsione, presso le quali è prescritta la messa in opera di piezometri a postazione fissa, sia a monte che a valle, per il periodico monitoraggio della qualità delle acque sotterranee;

• edifici industriali e produttivi che, in rapporto alle attività previste (e quindi ai rischi di inquinamento connessi), dovranno prevedere come per il punto precedente piezometri per il monitoraggio nel tempo della qualità delle acque sotterrane;

• pozzi disperdenti, per i quali in ottemperanza delle disposizioni di Legge dovranno essere progettati e realizzati idonei sistemi di smaltimento disciplinato a completa tutela delle risorse idriche presenti nel sottosuolo di drenaggio ed influenza;

• strade comunali o sovracomunali ed aree di parcheggio pubblico, per le quali previa valutazione circa la presenza di risorse idriche al contorno, dovranno essere progettati idonei di sistemi di intercettazione e smaltimento delle acque meteoriche dilavanti le impermeabilizzazioni;

• allevamenti di bestiame, per i quali dovranno essere propedeuticamente valutate le compatibilità ambientali con specifico riguardo alle risorse idriche.

Per tutti questi interventi, fatte salve le valutazioni dei vari Enti preposti, il Comune avrà la facoltà di richiedere, in qualsiasi fase di progettazione e di intervento, tutte le documentazioni che riterrà più opportune per la tutela delle falde.

CAPO XII - DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI

Art. 65 - Attrezzature commerciali

1. La realizzazione di attrezzature commerciali nel territorio comunale, per quanto riguarda l'ammissibilità della relativa destinazione d'uso nelle zone e gli aspetti quantitativi, anche dove la singola norma di zona non contiene espresso riferimento al presente articolo ed ai seguenti fino all'art. 69, é disciplinata dalle presenti norme.
2. Per ogni altro aspetto e per eventuali aspetti in contrasto, valgono le disposizioni legislative vigenti in materia, con particolare riferimento della Legge Regionale n° 1/2007 in materia di commercio e della Deliberazione del Consiglio Regionale della Liguria n. 18 del 08.05.2007 "Indirizzi e criteri di programmazione commerciale ed urbanistica del commercio al dettaglio in sede fissa", nonché a quelle del D.lgs. 114/1998.
3. Le modalità di correlazione e la tempistica dei procedimenti per il rilascio del titolo edilizio relative ad un intervento e dell'autorizzazione all'apertura di una media o grande struttura di vendita sono indicate dal "Regolamento comunale per la disciplina del commercio al dettaglio in sede fissa" e dalle procedure relative allo Sportello Unico per le Attività Produttive.
4. Si rimanda ai provvedimenti del precedente comma 3, anche per quanto attiene a:
    a. Classificazione merceologica delle strutture di vendita al dettaglio (esercizi alimentari e non alimentari, esercizi non alimentari speciali, definizione quest'ultima valida ai soli fini urbanistici per quanto indicato negli "Indirizzi e criteri di programmazione commerciale ed urbanistica del commercio al dettaglio in sede fissa") e relative finalità e criteri di determinazione delle SNV (superfici nette di vendita);
    b. Criteri per l'esercizio da parte dei Comuni dei maggiori poteri di cui all'art. 26 della L.R. 1/2007;
    c. Criteri ed indirizzi per insediamenti di nuove medie (tra 150 e 1000 m^2 SNV) e grandi (>1000 m^2 SNV) strutture di vendita;
    d. Disciplina per ampliamenti-concentrazioni-accorpamenti e trasferimenti;
    e. Disciplina per le grandi strutture di vendita;
    f. Classificazione tipologica delle strutture di vendita al dettaglio;
    g. Procedimenti per rilascio dei titoli urbanistico-edilizi delle strutture commerciali;
    h. Disciplina della somministrazione di alimenti e bevande, dei centri di telefonia in sede fissa, della vendita della stampa quotidiana e periodica, della distribuzione di carburanti stradali e autostradali.
5. La presente disciplina in materia di commercio costituisce adeguamento della disciplina urbanistica in base all'art. 24 del Testo Unico del Commercio.
6. Ai fini della classificazione dimensionale, merceologica e tipologica delle strutture di vendita al dettaglio, il PUC assume le definizioni rispettivamente degli artt. 15, 16 e 17 del T.U.C., con i limiti dimensionali e le modalità attuative di cui al Paragrafo 8 degli "Indirizzi".
7. Ai fini della disciplina relativa alla funzione commerciale, valgono le ulteriori seguenti definizioni.

65.1 Superficie netta di Vendita di un Esercizio Commerciale (SNV)

1. La misura dell'area destinata alla vendita è al netto dei muri perimetrali, compresa quella occupata da banchi, scaffalature, vetrine e quelle dei locali frequentabili da clienti, adibiti all'esposizione delle merci e collegati direttamente all'esercizio di vendita. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, scale e spazi collocati oltre le casse. Le superfici di vendita per le diverse tipologie commerciali sono indicate all'art. 14 della L.R. 1/2007. La superficie di vendita di una aggregazione di esercizi singoli di un Centro Commerciale o di un Distretto Commerciale Tematico è pari alla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa che lo compongono.
2. Ai fini del rispetto dei parametri, di cui alle presenti norme, la superficie di vendita, calcolata nei termini di cui al precedente punto, è espressa in m^2 con valori interi approssimati all'unità inferiore. A tale superficie effettiva di progetto dovrà farsi riferimento per verificare l'autorizzabilità della struttura commerciale, anche in termine di dotazione dei parcheggi pertinenziali per la clientela qualora necessari in relazione al tipo di intervento, e fermo restando il rispetto del parametro di Superficie Lorda commerciale totale fissato dal PUC per la zona in cui la struttura ricade.
3. Nel caso di ampliamento della superficie di vendita esistente, l'eventuale rispetto dei parametri di cui alle presenti norme dovrà essere riferito alla superficie di vendita totale (SNV preesistente + SNV in ampliamento).
4. Ai fini di parametrizzare la Superficie netta di Vendita (SNV) con la Superficie agibile (SA), normalmente utilizzata nel PUC, si assume un valore di rapporto SNV/S.A. = 0,80, ovvero a 1000 m^2 di SA commerciale corrisponde una SNV di 800 m^2, salvo diversa espressa e motivata indicazione.

65.2 Superficie Lorda Commerciale (SLC)

1. Ai fini della L.R. n° 25/95 e del rispetto dei parametri di parcheggio di cui alle presenti Norme di attuazione, la superficie commerciale è data dalla somma delle superfici di vendita e delle altre, se funzionalmente connesse.
2. La somma di tutte le superfici dell'esercizio commerciale (superficie di vendita e altre connesse) viene calcolata secondo quanto indicato all'art. 6 (SA) delle presenti norme di attuazione.

65.3 Esercizi di Vicinato (EDV)

1. Si intendono quegli esercizi aventi superficie di vendita (SNV) minore o uguale a 150 m^2, ovvero a 100 m^2 se ricadenti negli ambiti di conservazione ACE-BSP, BSC e NCR, e nei diversi ambiti di riqualificazione ARI posti nella frazione di Montebello.

65.4 Medie Strutture di Vendita (MSV)

1. Si intendono quegli esercizi aventi superficie di vendita (SNV) superiore ai limiti di cui al precedente comma ed inferiore o uguale a 1.500 m^2.

65.5 Grandi Strutture di Vendita (GSV)

1. Si intendono quegli esercizi aventi superficie di vendita (SNV) superiore ai limiti di cui al precedente comma, sia in forma singola che in forma di aggregazioni di esercizi singoli, o di centri commerciali, o di parchi commerciali, come da definizioni della LR 1/2007.

65.6 Requisiti di altezza minima interna locali ad uso artigianale e commerciale

1. Fatto salvo quanto disposto da specifiche leggi nazionali e regionali relative alle attività commerciali si rimanda all'articolo 9.3 per quanto attiene le altezze minime ed all'art. 10.13 per quanto attiene eventuali soppalchi.

Art. 66 - Zone nelle quali è ammissibile la funzione commerciale e limiti dimensionali per le strutture di vendita (SNV max autorizzabile)

1. Nella tabella seguente sono sintetizzate le zone nelle quali è ammissibile la funzione commerciale e sono riportati per ciascuna zona i limiti dimensionali ai quali fare riferimento per valutare l'ammissiblità delle strutture di vendita (Esercizi di vicinato, Medie e Grandi strutture di vendita), distinti per tipologia, alimentare e non.

TABELLA A – LIMITI DIMENSIONALI STRUTTURE DI VENDITA PER AMBITO

TIPO DI AMBITO E DI DISTRETTO	RIF. ART. N.C.C. DI PUC	INDICAZIONE DELLA SA totale ammissibile A DESTINAZ. COMMERCIALE	LIMITI DIMENSIONALI STRUTTURE DI VENDITA
ACE-BSP-Co ACE-BSC-Co ACE-NRC-Co ACE-TIPC-Ma ARI/ARC-AIC-Cp ARI-AMC-Rq	100, 101, 102, 105, 123, 124	PT VNZ	EDV A/NA SNV FINO A 100 MQ ALIM E 150 NON ALIM
ACE-TIU-Ma ARI-TIU-Cs ARI-TIU-Rq ARI-TIU-Cp ARI-TIUmix-Cp ARI-TIU-A ARI-TIF-Cs ARI-TIF-Rq ARI-TIF-Cp ARI-TIF-A ARI-TIPC-Cp DTR-ASU-Res	104, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 114, 117, 133	PT VNZ	EDV A/NA SNV FINO A 150 MQ ALIM E NON ALIM MSV A/NA SNV FINO A 600 MQ ALIM E NON ALIM
ARI-TIPC-Cs ARI-TIC-Cs ARI-TIC-Cp ARI-AIC-Cs	115, 118, 121, 122	PT VNZ	EDV A/NA SNV FINO A 150 MQ ALIM E NON ALIM MSV A/NA SNV FINO A 600 MQ ALIM E NON ALIM
ARI-ZPC-Cs DTR-ASU-Mix	127, 134	VNZ 25% SL amm (solo ARI)	EDV A/NA SNV FINO A 150 MQ ALIM E NON ALIM MSV A/NA SNV FINO A 600 MQ ALIM E NON ALIM GSV A/NA SNV OLTRE I 601 MQ ALIM E NON ALIM
ACE-VIP-Ma ARI-TIF-St ARI-TIPC-St ARI-TIC-Rp ARI-TIC-St ARI-ZTR-Cs ARC.ZTR-Sv ARC-ZPR-Cs ARC-ZPR-Sv DTR-PF-Rq	103, 113, 116, 119, 120, 125, 126, 129, 130, 135	VNZ	NON AMMESSE
ARI-ZPC-A	131	25% SL amm (VNZ)	EDV A/NA SNV FINO A 150 MQ ALIM E NON ALIM MSV A/NA SUPV FINO A 600 MQ ALIM E NON ALIM
		VNZ = vedi norma di ambito PT=intero piano terra edificio % = percentuale sulla SA totale	EDV = ESERCIZI DI VICINATO MSV = MEDIE STRUTTURE DI VENDITA GSV = GRANDI STRUTTURE DI VENDITA A/NA = TIPOLOGIA ALIM. / NON ALIM. SNV = SUPERFICIE NETTA DI VENDITA

Art. 67 - Dotazione di aree a standard e di parcheggi e spazi di sosta e movimentazione merci

1. Per la dotazione di aree a standard si fa riferimento al paragrafo 9 della Circolare Regionale “Indirizzi e criteri per il commercio al dettaglio in sede fissa” in attuazione del T.U. in materia di commercio di cui alla L.R. 1/2007.
2. Per la realizzazione delle strutture commerciali al dettaglio in sede fissa sono prescritti standards secondo le seguenti specificazioni:
   a. agli esercizi di vicinato all’interno delle zone omogenee riferibili in base alle indicazioni di PUC a zone di tipo A, B e C ex DM 1444/68 (vedi tabella art. 39) , sono applicabili le norme sugli standard relative agli insediamenti residenziali;
   b. alle medie e grandi strutture commerciali, ancorché inserite in ambiti comprendenti altre funzioni, e ad integrazione delle specifiche indicazioni per le dotazioni a standard delle zone D ex DM 1444/68, contenute nelle norme di zona che si riferiscono solo agli insediamenti produttivi-artigianali, si applicano sempre le norme specifiche sugli standard relative agli insediamenti commerciali.
3. Per il calcolo delle superfici da destinare a parcheggio privato pertinenziale in funzione della superficie di vendita ammessa nelle varie zone di piano si dovrà fare riferimento a quanto prescritto nella Tabella B seguente, da considerarsi quantità minima necessaria sia per le nuove costruzioni che per ampliamenti o cambi d’uso. Nel caso di ampliamento di superficie di vendita esistente, il rispetto dei parametri di cui alle presenti norme andrà verificato per la SNV esistente più quella in ampliamento.
4. Non è da assoggettare alla verifica dei parametri relativi ai parcheggi pubblici, né a quella relativa ai parcheggi pertinenziali per la clientela, l’apertura di nuove attività commerciali che vadano ad insediarsi in locali già autorizzati per l’uso commerciale, quando ciò avvenga senza aumentare la superficie lorda commerciale nè quella di vendita complessiva preesistente, e, in caso di accorpamento di superfici commerciali/di vendita precedentemente autorizzate, rimanendo all’interno della stessa tipologia di vendita (EDV, MSV, GSV).
5. In relazione ai casi di monetizzazione degli standards urbanistici, previsti dalle norme di attuazione vigenti e al fine di agevolare le iniziative tendenti all’ammodernamento, alla qualificazione ed al consolidamento della rete commerciale preesistente nel tessuto urbano, in casi di dimostrata impossibilità di reperire le aree necessarie è ammesso il ricorso alla monetizzazione totale o parziale delle dotazioni prescritte per le aree a standards ed a parcheggio per la clientela, nei seguenti casi:
   a. nel caso di formazione di complessi commerciali di vicinato in cui non siano compresi esercizi che superano la dimensione degli esercizi di vicinato, purché nell’ambito delle zone A ed a condizione che gli interventi edilizi siano limitati al cambio d’uso, alla ristrutturazione edilizia ed al recupero di edifici preesistenti;
   b. nel caso di ristrutturazione o di ampliamento di preesistenti strutture di vendita di dimensione non superiore alla media struttura o di complessi commerciali in cui non siano compresi esercizi che superano la dimensione degli esercizi di vicinato, nelle zone A e B e C ai sensi del DM 1444/68 ed entro il limite di un ampliamento massimo del 20% della superficie di vendita precedentemente autorizzata e nell’ambito dei limiti di tipologia definiti dalle specifiche norme di zona.
6. Nella tabella B seguente si stabiliscono le modalità di calcolo delle dotazioni minime di superfici a parcheggio pertinenziale necessarie in relazione al settore merceologico (A, NA, NAS) alle superfici di vendita (SupV) ed in relazione alle diverse strutture di vendita (MSV, GSV).
7. Nel caso di medie e grandi strutture a tipologia mista, alimentare e non, dovrà prevedersi proporzionalmente la quantità di area a parcheggio. A tale fine, il progetto dovrà prevedere la superficie di vendita distinta fra quella alimentare, non alimentare e non alimentare speciale. L’eventuale successiva modifica della ripartizione fra i settori merceologici A e NA comporta l’adeguamento proporzionale delle rispettive superfici.

TABELLA B: SP = SUPERFICIE A PARCHEGGIO PERTINENZIALE PER LA CLIENTELA

SV ALIMENTARI	151 m^2 < SNV < 600 m^2	601 m^2 < SNV< 1500 m^2	SNV > 1501 m^2
ZONE A	-	-	-
ZONE B	SP = 1,60 x SNV	SP = 3,16 x SNV – 1000	-
ZONE C/D			SupV = 2,5 x SNV
SV NON ALIMENTARI	151 m^2 < SNV < 600 m^2	601 m^2 < SNV< 1500 m^2	SNV > 1501 m^2
ZONE A	-	-	-
ZONE B	SP = 0,75 x SNV		-
ZONE C/D			SP = 0,75 x SNV
SV NON ALIMENTARI SPECIALI	151 m^2 < SNV < 600 m^2	601 m^2 < SNV< 1500 m^2	SNV > 1501 m^2
ZONE A	-	-	-
ZONE B	SP = 0,40x SNV		-
ZONE C/D			SP = 0,40 x SNV

Al fine della verifica delle condizioni di cui al successivo art. 68, la dotazione di posti auto in relazione alla tipologia di vendita si calcola come segue:

TABELLA C: PA = Posti auto

SNV ALIMENTARI	SNV < 600 m^2	601 m^2 < SNV < 1500 m^2	SNV > 1501 m^2
ZONE A	-	-	-
ZONE B	PA = 0,05 x SNV	PA = 0,114 x SNV - 36	-
ZONE C/D	PA = 0,05 x SNV	PA >= 0,1267 x SNV - 40	PA = 0,1 SNV
SNV NON ALIMENTARI	SNV = qualsiasi dimensione		
ZONE A	-	-	-
ZONE B	PA = 0,03 x SNV		-
ZONE C/D			PA = 0,03 x SNV

Art. 68 - Verifica delle condizioni di impatto trasportistico a livello di rete e di accessibilità a livello puntuale

1. Laddove la struttura di vendita o l'aggregazione di strutture da insediare comportino notevoli movimentazioni di persone e merci, quantificabile con un fabbisogno minimo di parcheggi pertinenziali pari a 100 posti auto, sarà necessaria una verifica dell'impatto sulla viabilità da attuare a livello di rete e sulle condizioni di accessibilità a livello puntuale.
2. Le verifiche di **impatto sulla viabilità**, firmate da tecnico abilitato, devono essere prodotte e valutate nel contesto del procedimento per il rilascio dell'autorizzazione commerciale o, precedentemente, in sede di approvazione del procedimento urbanistico relativo in caso di necessità di variante al PUC o ai PUO.
3. **La verifica di impatto trasportistico** a livello di rete, in ragione delle limitate dimensioni dell'area pianeggiante comunale e degli attuali volumi di traffico che attraversano Ceparana, è prescritta per tutte le strutture commerciali (nuova realizzazione, concentrazione, ampliamento) con dotazione di posti auto, a norma della Tabella C, superiore ai 100 posti e comunque per:
    a. SV alim ≥ 601 m^2
    b. SV non alim ≥ 1001 m^2 .
4. La verifica dovrà dimostrare, mediante analisi a livello di intera rete viaria, la compatibilità del flusso orario veicolare con la capacità della rete, intesa come viabilità esistente e di previsione compresa entro un'area con un raggio pari ad almeno 1,50 Km, con centro sul punto di accesso al parcheggio a servizio della struttura di vendita.
5. In particolare tale verifica dovrà riguardare:
    a. verifica della portata oraria di servizio attuale (rilievi di traffico) e del traffico addizionale orario generato dalla struttura di vendita (convenzionalmente posto pari al 134% dei posti auto del parcheggio riservato alla clientela);
    b. verifica relativa alla capacità della rete e dimostrazione della compatibilità della stessa con il flusso orario veicolare;
    c. verifica delle condizioni di accessibilità alla struttura di vendita, con particolare riferimento alle connessioni tra la viabilità esistente e le aree di sosta e movimentazione;
6. Tutti gli esercizi commerciali con SNV ≥ di 1001 m2 dovranno avere accessi veicolari separati per l'area di movimentazione merci e per quella destinata ai parcheggi per la clientela. Tali accessi non devono essere fonte di intralcio alla circolazione nelle sedi stradali interessate.
7. La **verifica delle condizioni di accessibilità** a livello puntuale, ovvero riferite all'interfaccia tra viabilità ed aree di sosta e di movimentazione, è prescritta per tutti gli insediamenti commerciali (nuova realizzazione, concentrazione, ampliamento) per i quali, a norma della Tabella C, sia richiesta una dotazione di posti auto superiore ai 100 posti.
8. Tale verifica dovrà riguardare:
    a. le condizioni di accessibilità alla struttura di vendita, con riferimento alle modalità di connessione tra la viabilità esistente e le aree di sosta e di movimentazione merci;
    b. le modalità di innesto sulla pubblica viabilità compresi gli spazi di immissione, con riferimento a quanto normato dal codice della strada.

Art. 69 - Prescrizioni per la sistemazione delle aree a parcheggio e degli spazi scoperti e per l'arredo urbano delle aree commerciali

Nel caso di nuova costruzione, ampliamento o ristrutturazione dei manufatti esistenti, finalizzati all'insediamento di SV > EDV, le aree esterne destinate a verde, percorsi, parcheggio e quelle destinate a spazi per la sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci dovranno avere le caratteristiche.

69.1 Aree a Parcheggio e Spazi di Collegamento Interni

Gli spazi a parcheggio e di collegamento dovranno avere le caratteristiche di cui all'art. 47 e 48 di cui alle presenti norme di attuazione.

69.2 Spazi di Sosta e Movimentazione Merci

La superficie per la movimentazione e la sosta dei veicoli per il rifornimento delle merci dovrà essere prevista nelle immediate adiacenze della struttura e, ove possibile, dovrà essere collegata alla viabilità pubblica per le vie più brevi e separate dalla viabilità destinata alla clientela.

69.3 Collegamenti con la Viabilità Esterna

Le aree a parcheggio dovranno essere ubicate in maniera da consentire il rapido disimpegno dei mezzi e garantire sicurezza e facilità di accesso.

69.4 Arredo Urbano, spazi verdi e alberature

1. Gli elementi di arredo urbano dovranno essere progettati e localizzati tenendo conto delle caratteristiche del contesto d'inserimento, in particolare tenendo conto dei seguenti elementi:
    a. continuità stilistica, formale e spaziale con altri interventi di arredo urbano limitrofi, anche al fine di caratterizzare omogeneamente ambiti significativi del sistema urbano (quali vie, piazze, quartieri, accessi agli ambiti di fruizione attrezzata del territorio, etc.);
    b. valutazione del corretto inserimento nelle zone di particolare pregio storico-architettonico e paesistico, in particolare nelle zone ACE-BCP, -BSC e -NRC, e comunque della rispondenza alle prescrizioni di legge vigenti in materia e a quelle contenute nei Piani di Recupero approvati.
2. Negli spazi a verde, anche attrezzati, dovranno essere previste schermature vegetali, costituite da siepi e formazioni lineari arboreo-arbustive, soprattutto in prossimità di confini o di edifici esistenti, sulla scorta di opportuno progetto del verde (con indicazione delle specie arboreo-arbustive da impiegare e della loro collocazione). Si vedano le indicazioni al proposito della Disciplina paesistica e del Regolamento del Verde.

CAPO XIII - DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVE

Art. 70 - Disposizioni generali relative alle funzioni turistico-ricettive

1. Il PUC, ai sensi della LR 1/2008 disciplina la materia ai fini della salvaguardia e valorizzazione degli alberghi esistenti e del miglioramento dell'offerta turistico-ricettiva.
2. Al sistema appartengono tutte le strutture e gli impianti destinati allo svolgimento delle attività turistico-ricettive dirette alla produzione e all'offerta al pubblico di ospitalità intesa come prestazione di alloggio e di servizi connessi, nelle sue diverse categorie.
3. Le strutture organizzate per l'esercizio dell'attività ricettiva si distinguono in strutture ricettive alberghiere (Albergo, Albergo villaggio, Motel, Albergo residenziale), strutture ricettive extralberghiere (Casa per ferie, Ostello per la gioventù, Rifugio alpino, Rifugio escursionistico, Affittacamere, Casa e appartamento per le vacanze, Alloggi agrituristici, Bed and breakfast, Mini-aree di sosta), come individuate dalle vigenti disposizioni nazionali e regionali.
4. Sono inoltre comprese nel sistema, per le loro connessioni funzionali, tutte le strutture destinate ad assolvere compiti accessori alle funzioni ricettive, quali le attrezzature ricreative e di svago per gli ospiti, i parcheggi auto e le strutture tecniche di pertinenza alle attività turistico-ricettive.
5. Il PUC individua gli ambiti entro i quali è possibile realizzare strutture turistico-ricettive di nuovo impianto o in ampliamento di quelle esistenti e la relativa normativa.

Art. 71 - Interventi sulle strutture turistico-ricettive alberghiere esistenti

1. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, si intendono esistenti le strutture turistico-ricettive **di tipo alberghiero**, autorizzate ed in attività alla data di adozione del PUC.
2. Sul territorio comunale sono individuate sul territorio comunale due strutture alberghiere : Albergo "nuovo capato'" di Capalbo Patrizia e Albergo "il cantuccio" di Longhi Antonella e Bertolotto Enrica; dette strutture alberghiere individuate e le relative aree asservite di pertinenza sono soggette a specifico vincolo di destinazione d'uso ad albergo per 10 anni ex art. 2 co. 1 della L.R. 1/2008 e ss.mme ii;
3. Stante le condizioni di particolare obsolescenza e inadeguatezza funzionale e dimensionale della struttura Alberghiera denominata "nuovo Capato", la relativa area è stata inserita dal PUC in un distretto di trasformazione (DTR-02). Per l'albergo interessato, fino alla fine dell'attività, e stante il preminente interesse per la trasformazione e riqualificazione dell'area centrale all'abitato di Ceparana, sono ammessi solo interventi fino alla ristrutturazione edilizia senza ampliamento.
4. L'albergo il Cantuccio è stato invece inserito nell'ambito ARI-90 (art. 125) al quale si rimanda per la relativa disciplina.

Art. 72 - Nuove strutture ricettive alberghiere

1. Le nuove strutture turistico ricettive alberghiere (Alberghi e R.T.A.) da realizzarsi in base alle disposizioni urbanistiche del P.U.C. dovranno avere caratteri edilizi autonomi.
2. Le nuove strutture dovranno avere caratteri e soluzioni tali da potere essere classificate almeno:
    a. per gli alberghi 3 stelle;
    b. per gli alberghi residenziali 3 stelle;
3. Le nuove strutture turistico alberghiere potranno essere autorizzate, qualora ammissibili secondo le singole norme d'ambito, a seguito di stipula di convenzione che disciplini, tra le altre cose, il vincolo a mantenere, per un periodo di tempo da stabilire in convenzione, le suddette classificazioni minime, la gestione unitaria, l'apertura al pubblico ed il divieto di stabile residenza. Il tempo è da indicare nella convenzione e non potrà essere inferiore ai 15 anni.
4. Tale funzione è ammessa ove specificatamente indicato nelle singole norme d'ambito.

Art. 73 - Strutture turistico-ricettive extra-alberghiere

1. Sono considerate strutture turistico-ricettive extra-alberghiere quelle indicate dalla normativa regionale e nazionale in materia, la cui ammissibilità sul territorio comunale è specificata nelle norme di ambito.
2. Tale funzione è ammessa ove specificatamente indicata nelle singole norme d'ambito.
3. Le strutture ricettive di tipo agrituristico restano regolamentate dalla LR n° 37/2007 e dalla rel ativa DGR n. 1443 del 30.11.2012 , nonchè dalla L. 20/02/2006 n° 96 "Disciplina dell'a grituri smo" e dalle vigenti disposizioni di legge in materia.
4. Nel sistema territoriale alto-collinare e montano di cui agli OT 4 e 5, le strutture ricettive extra-alberghiere devono procedere alla realizzazione di adeguate sistemazioni ambientali allo scopo di favorire la fruizione turistica del territorio ed, in particolare, comprendere la segnalazione della rete escursionistica.
5. La specifica disciplina per l'insediamento di attività turistico-ricettive nel patrimonio edilizio rurale sparso collocato nei Sub-ambiti di valorizzazione turistico-fruitiva è contenuta negli art. 94, 95 e 96 delle presenti norme.

Art. 74 – (soppresso)
Art. 75 – (soppresso)
Art. 76 – (soppresso)

Capo XIV - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 77 - Misure di salvaguardia

1. I titoli edilizi rilasciati e le denunce di inizio attività presentate anteriormente alla data di adozione del preliminare di P.U.C. (18 dicembre 2009) , ancorché in contrasto con le previsioni dello stesso, mantengono la loro efficacia purché i lavori previsti siano stati iniziati entro la data di adozione del Piano Urbanistico Comunale con comunicazione scritta depositata presso l'Amministrazione Comunale e terminati nei termini fissati dagli stessi provvedimenti autorizzatori o dalla legge; in caso contrario decadono.
2. Resta parimenti ferma la facoltà di apportare ai titoli già rilasciati varianti in corso d'opera non sostanziali ai sensi delle vigenti disposizioni regionali e con l'applicazione delle disposizioni comunali vigenti all'atto del rilascio del titolo. I progetti aventi per oggetto interventi di variante in corso d'opera a titoli abilitativi già rilasciati all'atto dell'adozione delle presenti norme restano disciplinati dalle disposizioni vigenti all'atto del rilascio del titolo originario.

Art. 78 - Disposizioni normative ed attività in contrasto col P.U.C.

1. Fatto salvo quanto stabilito dall'articolo precedente, gli elaborati ed i contenuti del presente PUC prevalgono su ogni norma e disposizione di regolamento comunale che risultino in contrasto o che inducano a controversa interpretazione.
2. Per la conduzione delle attività esistenti in contrasto con le destinazioni d'uso previste nei diversi ambiti dal PUC, e fino alla loro trasformazione, rilocalizzazione o cessazione, valgono le disposizioni di legge vigenti in materia.

Art. 79 - soppresso

TITOLO IV - NORME DI CONFORMITA' DEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE

CAPO XV - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE E SEMINATURALE

Art. 80 - Territorio rurale e seminaturale: generalità

1. Il territorio rurale e seminaturale del Comune di Bolano è stato suddiviso in ambiti di conservazione e riqualificazione (art. 28 L.U.R.) secondo le specifiche seguenti:
2. **Territori Non Insediabili** (art. 37 L.U.R.), contraddistinti dalla sigla "**TNI**" e classificati come segue (art. 82) :

1a.	Ambiti boscati alto-collinari e montani di tutela naturalistica	TNI-BCM-Tn	Ambiti di conservazione	Art.83
1b.	Ambiti boscati collinari di cornice paesaggistico-ambientale	TNI- BC-Cpa	Ambiti di conservazione	Art. 84
1c.	Ambiti del Parco Naturale Regionale Montemarcello Magra	TNI-PF-Tf	Ambiti di conservazione	Art. 85

3. **Territori di Presidio Ambientale** (art. 36 L.U.R.), contraddistinti con la sigla "**TPA**" e classificati come segue (art. 86):

2b.	Ambiti misti boscati-agricoli collinari di valenza paesaggistica	TPA-BAC-Vp	Ambiti di riqualificazione	Art. 88
2c.	Ambiti agricoli collinari di prevalente produzione olivicola con fenomeni di dissesto idrogeologico	TPA-AC-Di	Ambiti di riqualificazione	Art. 89
2d.	Ambiti agricoli pedecollinari e di pianura di filtro paesaggistico-ambientale	TPA-APP-Fpa	Ambiti di riqualificazione	Art. 90

4. **Ambiti di Produzione Agricola** (art. 35 L.U.R.), contraddistinti dalla sigla "**APA**" e classificati come segue (art. 91):

3a.	Ambiti agricoli alto-collinari di mantenimento	APA-AC-Ma	Ambiti di riqualificazione	Art. 92

5. Alcune porzioni degli ambiti sopra descritti vanno a formare due sub-ambiti nei quali, oltre alle norme di ambito di appartenenza di cui sopra, valgono particolari norme ai fini della valorizzazione turistica e fruitiva dei territori ivi compresi (art. 94). Tali ambiti sono così definiti:

4a.	Sub-ambito del "Parco-Bosco" per la fruizione didattico-naturalistica-ricreativa	Sub-PBo	segue classif. Ambito di app.	Art. 95
4b.	Sub-ambito del "Parco-Collina" per lo sviluppo turistico ricettivo collegato all'AVML	Sub-PCo	segue classif. Ambito di app.	Art. 96

Art. 81 - Norme particolari per interventi in territorio rurale e seminaturale

Nel territorio rurale e seminaturale il rilascio di titolo edilizio per nuove costruzioni è subordinato alla presentazione di appositi piani, così definiti:

PMAA - Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale per gli Ambiti di produzione agricolo (APA);

PPA - Piano di Presidio Ambientale per gli Ambiti non insediabili (TNI) e per quelli di presidio ambientale (TPA).

Inoltre, sono applicabili i **CMA** - Contratti di Manutenzione Ambientale in conformità con l'art. 3.5 del PTC della Provincia della Spezia.

81.1 Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale (PMAA)

1. Nelle aree di produzione agricola (APA) il rilascio del titolo edilizio per nuove costruzioni destinate ad uso rurale o residenziale e la realizzazione di opere infrastrutturali legate alle attività agro-silvo-pastorali, nonché lo svolgimento delle stesse, è assentibile solo con presentazione di uno specifico Piano Aziendale di Miglioramento Agricolo Ambientale (di seguito PMAA) che potrà essere presentato da uno o più soggetti attuatori a firma di tecnici abilitati (Dottore Agronomo o Dottore Forestale).
2. Tale PMAA dovrà necessariamente contenere:
    a. la descrizione della consistenza e dello stato attuale dei terreni e degli immobili presenti;
    b. la specifica descrizione degli interventi programmati con l'individuazione delle attività colturali e di miglioramento fondiario in atto e/o da intraprendere e la loro localizzazione;
    c. la delimitazione delle aree interessate dal PMAA che potranno essere anche non contigue, ma comprese nei limiti massimi previsti per l'asservimento di fondi non contigui e nello stesso OT;
    d. la rete di accessibilità all'area o alle aree impegnate con le eventuali opere necessarie al ripristino ed alla manutenzione di tutti i percorsi vicinali, interpoderali e comunali che interessano l'intervento;
    e. la descrizione dello stato e dell'efficienza delle opere e sistemazioni fondiarie presenti (murature a secco, ciglionamenti, fossi e drenaggi) e delle attività necessarie per la loro manutenzione, gestione e/o recupero funzionale;
    f. i criteri per l'approvvigionamento idrico;
    g. la previsione di un adeguato sistema di regimazione delle acque e sistemazioni agrarie e idraulico forestali che privilegino l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica con la dimostrazione della conformità delle soluzioni atte ad evitare ruscellamenti, erosioni, ristagni;
    h. le opere collegate alla realizzazione di eventuali attività di trasformazione dei prodotti agricoli in azienda;
    i. l'esplicitazione del cronoprogramma delle attività;
    j. una descrizione della situazione prevista ad ultimazione delle attività descritte dal PAMAA;
    k. un computo metrico estimativo relativo ai costi da sostenere per la realizzazione degli interventi straordinari nell'arco di realizzazione del PAMAA, e per le attività di coltivazione/manutenzione del fondo successive.
3. Gli interventi e le previsioni del PAMAA di carattere straordinario devono essere pienamente attuate nei primi due anni di validità del titolo edilizio e comunque la loro realizzazione comporta requisito imprescindibile ai fini del rilascio dell'abitabilità.
4. Il PAMAA, di validità decennale, deve essere aggiornato alla scadenza, o anticipatamente per documentate necessità colturali o intervenute prescrizioni o approvazioni di leggi sovraordinate, o per necessità derivanti da leggi di finanziamento atte a favorirne la conduzione.
5. In assenza di aggiornamento del PAMAA alla scadenza non sono più assentibili interventi edilizi e opere infrastrutturali, anche se contemplate nel PAMAA scaduto.

81.2 Piano di Presidio Ambientale (PPA)

1. Il rilascio del titolo edilizio per nuove costruzioni destinate ad uso rurale o residenziale nelle aree di presidio ambientale (TPA) e la realizzazione di manufatti tecnici o di quelli finalizzati esclusivamente all'esercizio delle attività consentite nelle aree non insediabili (TNI), purché legati allo svolgimento delle attività silvo-pastorali, è assentibile solo con presentazione di uno specifico Piano di Presidio Ambientale (di seguito PPA) che potrà essere presentato da uno o più soggetti attuatori a firma di tecnici abilitati (Dottore Agronomo o Dottore Forestale).
2. Il PPA provvede a definire nel dettaglio gli interventi di miglioramento e manutenzione che possono garantire il presidio da attuarsi sulle superfici asservite.
3. Il PPA deve possedere tutte le caratteristiche del PMAA di cui all'art. 81.1 del quale rappresenta sostanzialmente un'integrazione relativamente ai seguenti aspetti che devono essere puntualmente trattati:
    a. l'interazione tra le componenti legate alla realizzazione di nuove infrastrutture, comprese le opere finalizzate alla loro realizzazione (cantiere) con gli elementi naturali presenti nel sito;
    b. la descrizione delle condizioni del suolo con particolare attenzione ad eventuali fenomeni erosivi e di dissesto e la definizione e la programmazione delle attività legate alla rimozione o al contenimento degli stessi;
    c. il programma delle attività di gestione della vegetazione spontanea presente (diradamenti della componente arborea, controllo della vegetazione arbustiva e sfalcio della vegetazione erbacea);
    d. gli interventi sulle formazioni vegetali spontanee mirati ad indirizzare, e a mantenere tali, i soprassuoli verso condizioni strutturali stabili, composti da specie autoctone e a maggiore efficienza ecologica.
4. Il PPA mantiene la stessa validità temporale e necessità di aggiornamento alla scadenza decennale come il PMAA di cui al sub-articolo precedente.

81.3 Contratto di manutenzione ambientale (CMA)

1. In tutti gli ambiti del territorio rurale e seminaturale (TNI, TPA, APA) nei sub-ambitoi parco collina gli interventi di nuova edificazione e di recupero di edifici esistenti ad uso residenziale o turistico-ricettivo, nonché gli interventi finalizzati allo svolgimento di attività turistico-fruitive, così come ammessi dalle specifiche norme di ambito, interventi in ogni caso non ricompresi in fondi agricoli e non legati a tali attività, sono assoggettati a titolo edilizio convenzionato contenente i termini del "contratto di manutenzione ambientale".
2. Rimangono comunque escluse dall'obbligo di cui sopra le categorie di intervento di cui agli artt. 81.1 e 81.2.
3. Tali contratti hanno l'obiettivo di individuare le necessarie azioni di difesa idrogeologica, rigenerazione ecologica, conservazione e sviluppo delle valenze naturalistiche ed agroambientali del territorio, favorendo la moltiplicazione delle opportunità di fruizione in un contesto di sostenibilità dell'azione economica.

4. Pertanto, in essi vanno definite le prestazioni di tutela, recupero e riqualificazione del territorio a carico del richiedente titolo, nonché il periodo temporale minimo nel quale vanno assicurate tali prestazioni. Tali prestazioni andranno concordate fra il soggetto richiedente titolo e l'Amministrazione Comunale in base alle caratteristiche territoriali e specifiche esigenze ambientali locali. A mero titolo esemplificativo, possono essere considerate prestazioni quali azioni di mantenimento e pulizia di tratti della viabilità sentieristica, di sfalcio e pulizia dei fossi, di pulizia di aree di sottobosco.
5. La convenzione può, altresì, stabilire misure a favore dei richiedenti titolo in termini fiscali e tributari, in ragione dei benefici ambientali assicurati.
6. Delle convenzioni stipulate secondo i criteri dei contratti di manutenzione ambientale, viene data comunicazione e trasmessa copia alla Provincia della Spezia per la necessaria catalogazione e diffusione informativa.

Art. 82 - TNI - Territori non insediabili: generalità

a) Descrizione

1. I territori non insediabili comprendono le aree, prevalentemente boscate, che per condizioni morfologiche, ecologiche e paesistico-ambientali non sono idonee all'insediamento antropico.
2. Si tratta di circa 1/3 del territorio comunale, che si può identificare:
3. in massima parte nella zona montana più elevata e acclive posta a nord della direttrice M.te Grosso-M.te Zecchino e in quattro vaste porzioni collinari, Piana-Craviella, Costa di Canevella, Gorpara-Vaneda, Solegnana, tutte con copertura boschiva continua, riconducibili agli ambiti ANI-MA del P.T.C.P. regionale;
4. in parte minore nella zona fluviale e precisamente nelle aree perifluviali del Magra e del Vara ricoperte da vegetazione ripariale, riconducibili agli ambiti ANI-CE del P.T.C.P.
5. Tali ambiti:
6. entrano in massima parte negli ambiti ANI-MA del P.T.C.P. della Regione Liguria;
7. sono riconosciuti dal P.T.C. Provinciale come territorio rurale seminaturale dei boschi e delle foreste;
8. sono collocati in prevalenza negli O.T.E. 5A-5B, 4D, 3C e in parte negli O.T.E. , 4A, 4B, 1A e 1B.
9. sono assimilabili alle zone E del D.M. 1444 del 02/04/1968.

b) Obiettivi ed indirizzi generali

1. Obiettivo prioritario è la conservazione e tutela dell'assetto paesaggistico nelle sue componenti fisico-morfologiche e vegetazionali.
2. L'indirizzo è quello della conservazione dell'integrità morfologica del territorio, evitandone qualsiasi alterazione incompatibile con le esigenze di conservazione e di tutela attiva del territorio boscato semi-naturale, per la sua valorizzazione anche come risorsa turistico-fruitiva.
3. Qualsiasi intervento deve tendere a finalità di protezione ambientale ed ecologica per conservare ed esaltare le caratteristiche di naturalità e biodiversità di questi territori non vocati all'insediamento umano, nonché a finalità di valorizzazione del bosco di castagno, quale testimonianza della storia colturale locale e nuova potenziale risorsa per la produzione legnosa (assortimenti di varia destinazione in relazione al pregio del soprassuolo, dalla falegnameria alla biomassa) e di frutto.

c) Attività e interventi ammissibili

1. Agli artt. 83, 84, 85 che seguono sono elencate le norme specifiche per ciascun ambito dei TNI, valgono comunque le seguenti norme generali.
2. In genere sono ammesse, con le modalità e nei casi disciplinati dalle presenti norme negli articoli relativi ai diversi ambiti, le seguenti attività non in contrasto con i valori paesaggistico-ambientali e storico-culturali e, comunque, nel rispetto della normativa sovraordinata e di settore:
    a. interventi sul patrimonio edilizio esistente disciplinati dalle singole norme d'ambito;
    b. attività agro - silvo - pastorali.
    c. attività di servizio della fruizione turistico–ricreativa all'interno del sub-ambito del "Parco-Bosco" di cui all'art. 95.
    d. sistemazioni idraulico-forestali.
    e. interventi sulle reti viarie e di sistemazione esterna disciplinati dalle singole norme d'ambito;
3. Sono consentiti interventi di rinaturalizzazione e di protezione e miglioramento ambientale: opere di regimazione della rete idrica come tutela sponde e fondo dei torrenti, mantenimento funzionalità dei fossi di scolo, manutenzione strade campestri e sentieri; opere di miglioramento boschivo come latifogliamento con specie autoctone, tagli fitosanitari, avviamento all'alto fusto; opere di consolidamento dei versanti tramite interventi di ingegneria naturalistica adatti alle caratteristiche del territorio.
4. Sono vietate le seguenti attività:
    a. la coltivazione di cave,
    b. l'apertura di nuove strade carrabili, all'infuori della viabilità forestale così come normata all'art. 14 della legge regionale 22 gennaio 1999 n. 4,
    c. negli OTE 4 e 5 la posa di nuovi cavi aerei per telecomunicazioni e distribuzione di energia elettrica, salvo che corrano paralleli alla viabilità stradale. Qualora attraversino zone su crinale o particolarmente visibili andranno preferibilmente interrati
    d. movimenti di terra, scavi e riporti, fatto salvo interventi strettamente connessi e necessari al ripristino di eventuali movimenti franosi, ad opere di presidio del territorio, opere necessarie per la messa in sicurezza di viabilità già esistente, opere di difesa spondale necessarie alla messa in sicurezza di attività esistenti approvate dalle autorità dagli enti sopvraordinati .
    e. Operazioni di taglio di esemplari isolati di alto fusto, caratteristici della vegetazione locale se non per motivi di sicurezza (instabilità della pianta) come previsto dal regolamento del verde senza adeguato motivazione tecnica a firma di dottore agronomo o dottore forestale;
    f. Opere di impermeabilizzazione del suolo, fatto salvo interventi sulla viabilità esistente disciplinati dal capo IX delle presenti norme;

d) Norme paesistiche

1. Nel presente ambito è sempre cogente la disciplina paesaggistica di PUC a cui si rimanda integralmente.

Art. 83 - Ambiti boscati alto-collinari e montani di conservazione e tutela naturalistica TNI-BCM-Tn

a) Descrizione

1. Gli "Ambiti boscati alto-collinari e montani di tutela naturalistica" comprendono le aree quasi totalmente boscate, con larga prevalenza di cedui di castagno invecchiati dato il semiabbandono, che per condizioni morfologiche, ecologiche e paesistico-ambientali non sono idonee all'insediamento antropico.
2. Si tratta della zona montana più elevata e acclive posta a nord della direttrice M.te Grosso-M.te Zecchino e delle contigue porzioni collinari di Piana-Craviella, Gorpara-Vaneda e Solegnana.
3. Tali ambiti sono compresi negli O.T.E. 5A-5B, 4A, 4D, 4B e sono riconducibili in massima parte agli ambiti ANI-MA del P.T.C.P. regionale.

P.T.C.P.	O.T.E.	Regime
ANI-MA	5A 5B	Conservazione
	4A 4B	
IS-MA	4C 4D	
	3A	

b) Destinazioni d'uso

1. La residenza, non collegata alle attività agro - silvo - pastorali, è ammessa solo all'interno degli edifici esistenti e con funzione abitativa documentata e legittima alla data di adozione del presente PUC.
2. Edifici esistenti per attività agro - silvo - pastorali.
3. Attrezzature per la fruizione all'aperto, per fini turistici, ricreativi, didattici, con le modalità disciplinate agli art. 95 e 96, nei sub-ambiti del Parco-Bosco e Parco Collina.
4. Le altre attività esistenti alla data di adozione del presente PUC e non rientranti fra quelle sopra indicate, potranno permanere fino alla loro cessazione.

c) Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Sono consentiti i seguenti interventi sull'esistente, nel rispetto delle loro caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie:
   - la manutenzione ordinaria e straordinaria;
   - il restauro, risanamento conservativo
   - ristrutturazione edilizia senza aumento di S.A. e senza cambio di destinazione d'uso
   - solo sugli edifici a destinazione residenziale, già esistenti e legittimati alla data di adozione del PUC, anche se non collegati ad alcuna attività selvicolturale in loco:
     - adeguamento funzionale **RE1** nella misura max del 10% di SA e, nel caso di adeguamento di altezze interne ai minimi di legge, è ammesso la modifica della quota di gronda e colmo nella misura massima di 60 cm.
     - Ampliamento ed incremento volumetrico **RE2** nella misura **max del 10%** di SA; la superficie totale del fabbricato compreso l'ampliamento non potrà comunque superare i 130 mq e l' altezza massima non potrà superare ml 7.50; dovrà comunque essere dimostrata la compatibilità dell'intervento in termini compositivi e tipologico-funzionali rispetto al nucleo rurale e in temini formali rispetto al contesto paesaggistico. Quest'ampliamento non si cumula con quelli igienico-sanitari di cui alla RE1;
     - interventi di cui alla L.R. n° 24 del 2001 per il r ecupero dei sottotetti (**RE3**), mediante limitati incrementi delle altezze di colmo e di gronda strettamente necessari per ottenere il rispetto dell'altezza media interna di mt. 2,30, sono sempre ammessi a condizione che l'altezza finale al colmo ed alla gronda non superi in ogni punto di m. 0,60 quella preesistente;
2. Qualsiasi titolo edilizio richiesto per edifici esistenti a fini abitativi, siano collegati o meno all'attività agro-silvo-pastorale, è ammissibile solo se gli stessi risultano accessibili da strade esistenti e non debbano comportare l'apertura di nuova viabilità per la cantierabilità dell'opera: tale requisito deve essere dimostrato con documentazione comprovante il rispetto di tale norma;
3. La superficie minima degli alloggi residenziali deve essere di 60 m^2, salvo per quegli alloggi già esistenti e autorizzati alla data di adozione del presente PUC.

d) Interventi di nuova costruzione

1. Non è consentita la nuova edificazione ad eccezione di:
   - nuovi manufatti tecnici o di quelli esclusivamente finalizzati all'esercizio delle attività consentite (art. 37 L.R. 36/97 e ss.mm e ii), nella misura massima di 20 mq di S.A. con altezza massima pari a ml, 3,50 misurata sul fronte lato valle solo previa stipula di atto unilaterale d'obbligo trascritto per il vincolo dell'uso, purchè non esistano sul fondo analoghi edifici, preesistenti e autorizzati alla data di adozione del PUC, recuperabili allo scopo. Al fine dell'ammissibilità della realizzazione dell'annesso agricolo andrà valutata la consistenza del fondo che dovrà essere esteso ad almeno 10.000 mq., anche non contigui entro il raggio di 200 ml su cui dovrà essere redatto il PPA di cui all'art. 81.2;

- pertinenze sotto elencate a servizio di edifici residenziali esistenti e legittimati alla data di adozione del PUC;

2. Negli interventi di nuova costruzione si devono osservare i seguenti parametri:
    - distanza tra gli edifici non inferiore a ml. 10,00, ad eccezione delle pertinenze di cui all'art. 10.10 per i quali vale il CC;
    - distanza dai confini non inferiore a ml. 10,00;
    - distanza dal ciglio delle strade pubbliche o di uso pubblico non inferiore a ml. 10,00;

e) Pertinenze ex art 10.10 delle presenti norme

Pertinenze ammesse nell'ambito:
- per destinazioni residenziali
    - gazebo
    - pergolato
    - casetta attrezzi
    - barbecue-forno
    - tettoia
    - ricovero animali da cortile / cani
    - impianti tecnologici
    - muri pertinenziali

f) Interventi sulle reti viarie e di sistemazione esterna

1. Per interventi sulla viabilità si rimanda al Capo IX delle presenti norme; per quanto non specificatamente disciplinato nel suddetto capo valgono le seguenti prescrizioni:
    a. Non é consentito aprire nuove strade e modificare le caratteristiche tipologiche dimensionali e di tracciato di quelle esistenti, nonché eseguire opere che alterino la morfologia dei luoghi, salvo per documentate esigenze selvicolturali.
    b. Il fondo stradale dovrà essere sistemato con la compattazione di materiale ghiaioso e/o terroso, o altro trattamento superficiale antipolvere, con esclusione di materiali asfaltici e/o cementizi, salvo per brevi tratti stradali con pendenza superiore al 15%.
    c. Nei tratti a fondo sterrato e/o stabilizzato (almeno ogni 50 m, da ridurre a 25 m per pendenze superiori al 10%) ed immediatamente a valle degli eventuali tratti asfaltati esistenti, devono essere realizzati taglia-acqua trasversali che facciano confluire le acque superficiali entro le opere di regimazione idrica previste e preferibilmente sul lato a monte della strada (onde evitare erosione per ruscellamento localizzato nella scarpata a valle).
2. Eventuali muri di contenimento del terreno (o altre opere di contenimento del terreno) non possono avere altezza superiore a m. 2,00 per pendenze del terreno fino al 25%. Per pendenze superiori, detta altezza si determina sommando m. 1,50 a 2,5 volte la pendenza del terreno: H = 1,50 + 2,5 x p. [es.: con muro in terreno a pendenza 30% (p=0,30) si avrà: 1,50+2,5x0,30 = 2,25 m]. In caso di necessità di opere di contenimento di altezza maggiore, motivatamente documentate con perizia geologica, la sostituzione avviene di norma mediante interruzione del muro di contenimento e continuazione in posizione arretrata rispetto al tratto sottostante; la distanza tra i due muri sovrapposti deve essere superiore a m. 1,00 in modo da ottenere una sistemazione finale a gradoni, con interposta fascia a verde ricavata in appositi vasconi sommitali costituiti dalla parte più alta del muro a valle e con spessore di almeno 60 cm. di terra. I muri di contenimento devono essere realizzati in pietra a spacco, o in moduli prefabbricati in laterizio o cls. o in calcestruzzo armato purché rivestiti da contromuro in pietra posti in opera secondo le regole tradizionali della muratura a secco, col lato maggiore disposto orizzontalmente. In ogni caso, va valutata la possibilità di esecuzione di interventi di contenimento terra con tecniche di ingegneria naturalistica come palificate semplici o doppie, che sono sempre ritenute preferibili agli interventi con soli materiali costruttivi inerti. L'impossibilità dell'utilizzo di queste ultime tecniche deve essere documentata da apposita relazione tecnica a firma di tecnico abilitato.
3. Sono consentite recinzioni con pali e transenne in legno e delimitazioni perimetrali o lungo strada con siepi di specie autoctone. E' consentito l'utilizzo di reti di recinzione montate su pali in legno o paletti in ferro verniciato infissi a terra, ma con mantenimento di uno spazio inferiore fra il terreno e la rete di almeno 10 cm di altezza tranne opere di recinzione per la protezione dei fondi da danni da ungulati con altezze comunque contenute entro il 1.30 ml
4. È sempre consentita la recinzione con siepi vive formate da specie arboreo-arbustive autoctone, eventualmente con rete interna.
5. Sono vietate nuove recinzioni in muratura di qualsiasi altezza, anche se in contiguità e analogia con recinzioni residenziali esistenti, e recinzioni su muretti con pali in ferro e rete, nonché l'utilizzo di filo spinato.
6. E' consentita l'impermeabilizzazione di aree esterne solo di fabbricati esistenti residenziali tramite la posa in opera di pavimentazioni fino da un grado di artificializzazione pari al 10 % dell'area attigua al fabbricato nel raggio di 15 ml ;
7. non è consentita la realizzazione di volumi interrati, ad esclusione dei serbatoi disciplinati al punto successivo.
8. E' ammessa la realizzazione di serbatoi d'acqua per l'irrigazione del fondo, parzialmente o totalmente interrati, se finalizzati all'accumulo delle acque meteoriche canalizzate e raccolte sul fondo agricolo. L'altezza massima dei serbatoi emergente dal terreno non deve essere superiore a ml 1,00 ed il loro perimetro deve essere, preferibilmente, mascherato con vegetazione arbustiva. I serbatoi devono sempre essere protetti con grata; è obbligatoria la loro copertura e chiusura sia quando detti manufatti si trovano a valle di strade carrabili a quota inferiore del sedime stradale, sia in prossimità di aree edificate a carattere residenziale.

g) Interventi sul territorio agricolo e boschivo

1. Sono sempre consentite attività per la conservazione dell'ambiente naturale, il mantenimento delle aree agricole e delle relative colture, per sistemazioni idraulico-forestali, nonché per selvicoltura e per riserva faunistica.
2. Sono consentiti interventi sulla copertura vegetale e di ricomposizione paesistica quali:
    - opere di rimboschimento con specie coerenti con il dinamismo naturale secondo quanto indicato negli studi di approfondimento di livello puntuale dell'assetto vegetazionale di cui alla Descrizione Fondativa del PUC;
    - coltivazione e manutenzione delle zone boscate esistenti, comprese eventuali opere di bonifica idrogeologica in relazione alle indicazioni di livello puntuale dell'assetto geomorfologico autorizzate dall'Autorità competente in materia forestale;
    - il ripristino di eventuali sistemazioni agricole (terrazzamenti, ciglionamenti) preesistenti con finalità colturali

- la riduzione della superficie a bosco per la ripresa dell'attività agricola in conformità coon la normativa ed i vincoli sovraordinati.

3. La messa a dimora di specie arboree e arbustive deve sempre rispondere ai requisiti contenuti nel Regolamento comunale del verde.

h) Modalità di attuazione

1. Titolo edilizio diretto .
2. Il rilascio del permesso di costruire per i nuovi manufatti tecnici, in debita correlazione al PPA è subordinato all'inserimento nell'atto di sottomissione (atto unilaterale d'obbligo di cui all'art. 12.1 delle presenti norme) dell'obbligo per un periodo di tempo non inferiore a quindici anni, di rispettare la destinazione d'uso dei suoli e delle costruzioni stabilita nel progetto, la conservazione delle colture, le sistemazioni esterne previste dal progetto, a non modificare la destinazione delle costruzioni, a non frazionare né alienare separatamente dalla costruzione il fondo per la quota di pertinenza del fabbricato e per la quota sulla cui capacità produttiva sono stati dimensionati edifici rurali e annessi agricoli, presentando adeguata cauzione o fideiussione. L'atto, redatto su apposita modulistica predisposta dall'Amministrazione Comunale, è trascritto nei registri immobiliari a cura e spese del concessionario prima del rilascio del titolo edilizio.

Art. 84 - Ambiti boscati collinari di cornice paesaggistico-ambientale TNI-BC-CPA

a) Descrizione

1. Gli "Ambiti boscati collinari di cornice paesaggistico-ambientale" comprendono le aree quasi totalmente boscate, costituite prevalentemente da fustaie e cedui semplici misti, collocate alle spalle della fascia di pianura-pedecollina, che vanno preservate dall'insediamento antropico per condizioni morfologiche, ecologiche e la valenza paesaggistica che ricoprono quale soluzione di continuità fra la piana urbanizzata e la collina coltivata.
2. Si tratta della zona collinare posta a nord della S.P. Pian di Madrignano-Ceparana tra le località di Venanzola e Ospedaletto (Zenebiara, Costa di Canevella-Tassonara-Cornale) e della zona collinare più sopra e posta ad est di Montebello (Moro-Ariella).
3. Tali ambiti sono ricompresi negli O.T.E. 3C e 3B, e sono riconducibili in massima parte agli ambiti ANI-MA, e in parte in IS-MA e ID-MO del P.T.C.P. regionale.

P.T.C.P.	O.T.E.	Regime
ANI-MA	2B 3B 3C	Conservazione
IS-MA	2A 2B 3C	
ID-MO-A	2B	

b) Destinazioni d'uso

1. La residenza, non collegata alle attività agro - silvo - pastorali, è ammessa solo all'interno degli edifici esistenti e con funzione abitativa documentata e legittima alla data di adozione del presente PUC.
2. Edifici agricoli per attività agro - silvo - pastorali.
3. Attrezzature per la fruizione all'aperto, per fini turistici, ricreativi, didattici, con le modalità disciplinate agli art. 95 e 96, nei sub-ambiti del Parco-Bosco e Parco Collina.
4. Riserva faunistica, sistemazioni idraulico-forestali, mantenimento dell'ambiente naturale.
5. Gli altri usi esistenti alla data di adozione del presente PUC e non rientranti fra quelli sopra indicati, potranno permanere fino alla loro cessazione.

c) Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Sono consentiti i seguenti interventi sull'esistente, nel rispetto delle loro caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie:
   - la manutenzione ordinaria e straordinaria;
   - il restauro, risanamento conservativo
   - ristrutturazione edilizia senza aumento di S.A. e senza cambio di destinazione d'uso
   - solo sugli edifici a destinazione residenziale, già esistenti e legittimati alla data di adozione del PUC, anche se non collegati ad alcuna attività selvicolturale in loco:
     - adeguamento funzionale RE1 nella misura max del 10% di SA e, nel caso di adeguamento di altezze interne ai minimi di legge, è ammesso la modifica della quota di gronda e colmo nella misura massima di 60 cm.
     - Ampliamento ed incremento volumetrico RE2 nella misura **max del 10%** di SA; la superficie totale del fabbricato compreso l'ampliamneto non potrà comunque superare i 150 mq e l' altezza massima non potrà superare ml 7.50; dovrà comunque essere dimostrata la compatibilità dell'intervento in termini compositivi e tipologico-funzionali rispetto al nucleo rurale e in temini formali rispetto al contesto paesaggistico. Quest'ampliamento non si cumula con quelli igienico-sanitari di cui alla RE1;
     - interventi di cui alla L.R. n° 24 del 2001 per il r ecupero dei sottotetti (RE3), mediante limitati incrementi delle altezze di colmo e di gronda strettamente necessari per ottenere il rispetto dell'altezza media interna di mt. 2,30, sono sempre ammessi a condizione che l'altezza finale al colmo ed alla gronda non superi in ogni punto di m. 0,80 quella preesistente;
2. Qualsiasi titolo edilizio richiesto per edifici esistenti a fini abitativi, siano collegati o meno all'attività silvo-pastorale, è ammissibile solo se gli stessi risultano accessibili da strade esistenti e non debbano comportare l'apertura di nuova viabilità per la cantierabilità dell'opera: tale requisito deve essere dimostrato con documentazione comprovante il rispetto di tale norma;

3. La superficie minima degli alloggi residenziali deve essere di 60 m^2, salvo per quegli alloggi già esistenti e autorizzati alla data di adozione del presente PUC.

d) Interventi di nuova costruzione

1. Non è consentita la nuova edificazione ad eccezione di:
   - nuovi manufatti tecnici o di quelli esclusivamente finalizzati all'esercizio delle attività consentite (art. 37 L.R. 36/97 e ss.mm e ii), nella misura massima di 20 mq di S.A. con altezza massima pari a ml, 3,50 misurata sul fronte lato valle solo previa stipula di atto unilaterale d'obbligo trascritto per il vincolo dell'uso, purchè non esistano sul fondo analoghi edifici, preesistenti e autorizzati alla data di adozione del PUC, recuperabili allo scopo. Al fine dell'ammissibilità della realizzazione dell'annesso agricolo andrà valutata la consistenza del fondo che dovrà essere esteso ad almeno 10.000 mq, anche non contigui entro il raggio di 200 ml. su cui dovrà essere redatto il PPA di cui all'art. 81.2
   - pertinenze sotto elencate a servizio di edifici residenziali esistenti e legittimati alla data di adozione del PUC.
2. Negli interventi di nuova costruzione si devono osservare i seguenti parametri:
   - distanza tra gli edifici non inferiore a ml. 10,00, ad eccezione delle pertinenze di cui all'art. 10.10 per i quali vale il CC;
   - distanza dai confini non inferiore a ml. 10,00;
   - distanza dal ciglio delle strade pubbliche o di uso pubblico non inferiore a ml. 10,00;

e) Pertinenze ex art 10.10 delle presenti norme

Pertinenze ammesse nell'ambito:
- per destinazioni residenziali
  - gazebo
  - pergolato
  - casetta attrezzi
  - barbecue-forno
  - tettoia
  - ricovero animali da cortile / cani
  - impianti tecnologici
  - muri pertinenziali

f) Interventi sulle reti viarie e di sistemazione esterna

1. Per interventi sulla viabilità si rimanda al Capo IX delle presenti norme; per quanto non specificatamente disciplinato nel suddetto capo valgono le seguenti prescrizioni:
   a. Non é consentito aprire nuove strade e modificare le caratteristiche tipologiche dimensionali e di tracciato di quelle esistenti, nonché eseguire opere che alterino la morfologia dei luoghi, salvo per documentate esigenze selvicolturali.
   b. E' consentito l'ampliamento delle strade esistenti solo a scopo antincendio Il fondo stradale dovrà essere sistemato con la compattazione di materiale ghiaioso e/o terroso, o altro trattamento superficiale antipolvere, con esclusione di materiali asfaltici e/o cementizi, salvo per brevi tratti stradali con pendenza superiore al 15%.
   c. Nei tratti a fondo sterrato e/o stabilizzato (almeno ogni 50 m, da ridurre a 25 m per pendenze superiori al 10%) ed immediatamente a valle degli eventuali tratti asfaltati esistenti, devono essere realizzati taglia-acqua trasversali che facciano confluire le acque superficiali entro le opere di regimazione idrica previste e preferibilmente sul lato a monte della strada (onde evitare erosione per ruscellamento localizzato nella scarpata a valle).
2. Eventuali muri di contenimento del terreno (o altre opere di contenimento del terreno) non possono avere altezza superiore a m. 2,00. per pendenze del terreno fino al 25%. Per pendenze superiori, detta altezza si determina sommando m. 1,50 a 2,5 volte la pendenza del terreno: H = 1,50 + 2,5 x p. [es.: con muro in terreno a pendenza 30% (p=0,30) si avrà: 1,50+2,5x0,30 = 2,25 m]. In caso di necessità di opere di contenimento di altezza maggiore, motivatamente documentate con perizia geologica, la sostituzione avviene di norma mediante interruzione del muro di contenimento e continuazione in posizione arretrata rispetto al tratto sottostante; la distanza tra i due muri sovrapposti deve essere superiore a m. 1,00 in modo da ottenere una sistemazione finale a gradoni, con interposta fascia a verde ricavata in appositi vasconi sommitali costituiti dalla parte più alta del muro a valle e con spessore di almeno 60 cm. di terra. I muri di contenimento devono essere realizzati in pietra a spacco, o in moduli prefabbricati in laterizio o cls. o in calcestruzzo armato purché rivestiti da contromuro in pietra posti in opera secondo le regole tradizionali della muratura a secco, col lato maggiore disposto orizzontalmente. In ogni caso, va valutata la possibilità di esecuzione di interventi di contenimento terra con tecniche di ingegneria naturalistica come palizzate semplici o doppie, che sono sempre ritenute preferibili agli interventi con soli materiali costruttivi inerti. L'impossibilità dell'utilizzo di queste ultime tecniche deve essere documentata da apposita relazione tecnica a firma di tecnico abilitato.
3. Sono consentite recinzioni con pali e transenne in legno e delimitazioni perimetrali o lungo strada con siepi di specie autoctone. E' consentito l'utilizzo di reti di recinzione montate su pali in legno o paletti in ferro verniciato infissi a terra, ma con mantenimento di uno spazio inferiore fra il terreno e la rete di almeno 10 cm di altezza (ungulati).
4. È sempre consentita la recinzione con siepi vive formate da specie arboreo-arbustive autoctone, eventualmente con rete interna.
5. Sono vietate nuove recinzioni in muratura di qualsiasi altezza, anche se in contiguità e analogia con recinzioni residenziali esistenti, e recinzioni su muretti con pali in ferro e rete, nonché l'utilizzo di filo spinato
6. E' consentita l'impermeabilizzazione di aree esterne solo di fabbricati esistenti residenziali tramite la posa in opera di pavimentazioni fino da un grado di artificializzazione pari al 10 % dell'area attigua al fabbricato nel raggio di 15 ml ;
9. non è consentita la realizzazione di volumi interrati, ad esclusione dei serbatoi disciplinati al punto successivo.
7. E' ammessa la realizzazione di serbatoi d'acqua per l'irrigazione del fondo, parzialmente o totalmente interrati, se finalizzati all'accumulo delle acque meteoriche canalizzate e raccolte sul fondo agricolo. L'altezza massima dei serbatoi emergente dal terreno non deve essere superiore a ml 1,00 ed il loro perimetro deve essere, preferibilmente, mascherato con vegetazione arbustiva. I serbatoi devono sempre essere protetti con grata; è obbligatoria la loro copertura e chiusura sia quando detti manufatti si trovano a valle di strade carrabili a quota inferiore del sedime stradale, sia in prossimità di aree edificate a carattere residenziale.

g) Interventi sul territorio boschivo

1. Sono consentiti interventi sulla copertura vegetale e di ricomposizione paesistica quali:
    a. opere di rimboschimento con specie coerenti con il dinamismo naturale secondo quanto indicato negli studi di approfondimento di livello puntuale dell'assetto vegetazionale;
    b. coltivazione e manutenzione delle zone boscate esistenti, comprese eventuali opere di bonifica idrogeologica in relazione alle indicazioni di livello puntuale dell'assetto geomorfologico autorizzate dall'Autorità competente in materia forestale;
    c. il ripristino di eventuali terrazzamenti preesistenti per coltivazioni compatibili con la vocazione dei luoghi;
    d. recinti di sosta per animali in genere.
    e. la riduzione della superficie a bosco per la ripresa dell'attività agricola in conformità coon la normativa ed i vincoli sovraordinati.
2. Non è ammessa la messa a dimora di specie arboree ed arbustive alloctone, anche se a scopo ornamentale. La messa a dimora di specie arboree e arbustive deve sempre rispondere ai requisiti contenuti nel Regolamento comunale del verde.

h) Modalità di attuazione

1. Titolo edilizio diretto.
2. Il rilascio del permesso di costruire per i nuovi manufatti tecnici, in debita correlazione al PPA è subordinato all'inserimento nell'atto di sottomissione (atto unilaterale d'obbligo di cui all'art. 12.1 delle presenti norme) dell'obbligo per un periodo di tempo non inferiore a quindici anni, di rispettare la destinazione d'uso dei suoli e delle costruzioni stabilita nel progetto, la conservazione delle colture, le sistemazioni esterne previste dal progetto, a non modificare la destinazione delle costruzioni, a non frazionare né alienare separatamente dalla costruzione il fondo per la quota di pertinenza del fabbricato e per la quota sulla cui capacità produttiva sono stati dimensionati edifici rurali e annessi agricoli, presentando adeguata cauzione o fideiussione. L'atto, redatto su apposita modulistica predisposta dall'Amministrazione Comunale, è trascritto nei registri immobiliari a cura e spese del concessionario prima del rilascio del titolo edilizio.

Art. 85 - Ambiti del Parco Naturale Regionale Monte Marcello Magra TNI-PF-Tn

1. Si richiamano interamente le norme del Parco Naturale Regionale Monte Marcello Magra, delle quali le presenti norme si configurano come integrazione e specificazione a livello comunale.
2. È fatta salva, comunque, la necessità del nulla-osta del Parco su qualsiasi intervento in progetto all'interno del suo territorio.
3. Le norme del Piano di Parco e i relativi regolamenti e programmi prevalgono sulle presenti norme, ove incompatibili.

a) Descrizione

1. Rientrano nella fascia di tutela fluviale le aree di elevato pregio naturalistico-ambientale, limitrofe ai fiumi Vara e Magra e ritenute di pertinenza fluviale, coperte da vegetazione ripariale.
2. Si tratta delle zone poste più a sud del territorio comunale, a confine coi Comuni di Vezzano Ligure e di S.Stefano Magra, che rientrano nel territorio del Parco Naturale Regionale Montemarcello-Magra.
3. Tali ambiti sono ricompresi negli O.T.E. 1A e 1B, e sono riconducibili ai seguenti ambiti del P.T.C.P. regionale: ANI-CE per le fasce limitrofe al fiume ricoperte da vegetazione ripariale e prossime al confine comunale, IS-CE e IS-MA per le aree più interne.

P.T.C.P.	O.T.E.	Regime
ANI-CE	1A 1B	Conservazione
IS-CE	1A	
IS-MA	1B	

b) Attività ammissibili

1. Si tratta di aree che per motivi di sicurezza idraulica e di tutela ambientale e naturalistica sono soggette a completa conservazione.
2. Il PUC recepisce interamente la zonizzazione e le norme del Piano del Parco Naturale Regionale Montemarcello-Magra al quale si rimanda per ogni ulteriore dettaglio.

c) Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Si richiamano interamente le norme del Parco Naturale Regionale Monte Marcello Magra.
4. Sono consentiti i seguenti interventi sull'esistente, nel rispetto delle loro caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie:
    - la manutenzione ordinaria e straordinaria;
2. La richiesta di qualsiasi titolo edilizio su edifici esistenti comprende una dichiarazione di esistenza/inesistenza di manufatti incongrui (baracche, tettoie, ecc.) esistenti sul fondo e l'impegno alla loro rimozione con riqualificazione dei siti.
3. Gli interventi di cui alla L.R. n° 24 del 2001 p er il recupero dei sottotetti non sono ammessi.

d) Interventi di nuova costruzione

Non è consentita la nuova edificazione, né la realizzazione di pertinenze, salvo nei casi espressamente previsti dal Piano del Parco.

e) Interventi sulle reti viarie e sul territorio fluviale

1. In tali aree non sono ammessi movimenti di riporto, scavo e spianamento di terreno, né apertura di nuove strade o allargamento delle esistenti, né opere di taglio a raso della vegetazione, se non previsti da appositi progetti approvati dalle autorità competenti

per assicurare la funzionalità idraulica e la tutela della pubblica e privata incolumità o dalle iniziative di valorizzazione del Parco Fluviale.

2. Non é consentito eseguire opere che alterino in misura percepibile la morfologia dei luoghi, salvo esigenze di messa in sicurezza idraulica e per opere progettate dall'Ente Parco e dall'Autorità di Bacino.
3. Per interventi sulla viabilità si rimanda al Capo IX delle presenti norme; per quanto non specificatamente disciplinato nel suddetto capo valgono le seguenti prescrizioni:
   - È consentito l'ampliamento delle strade esistenti solo per assicurare la funzionalità idraulica e la tutela della pubblica e privata incolumità o dalle iniziative di valorizzazione del Parco Fluviale.
   - Il fondo stradale deve essere realizzato con la compattazione di materiale ghiaioso e/o terroso, o altro trattamento superficiale antipolvere, con esclusione di materiali asfaltici e/o cementizi.
4. Sono consentiti interventi sulla copertura vegetale e di ricomposizione paesistica quali:
   - opere di rimboschimento con specie coerenti con il dinamismo naturale secondo quanto indicato negli studi di approfondimento di livello puntuale dell'assetto vegetazionale;
   - la realizzazione di piazzole per la sosta, aree attrezzate per pic-nic, per percorsi escursionistici comprese palestre all'aperto, aree attrezzate per il gioco, da disporsi lungo la viabilità esistente.
5. È vietata la costruzione di recinzioni, salvo staccionate in legno o pali in legno infissi al suolo con rete metallica rialzata dal suolo di almeno 20 cm per il passaggio della fauna, comunque di max 1,20 di altezza da concordarsi con gli Enti sovraordinati.

h) Modalità di attuazione

Titolo edilizio diretto.

i) Prescrizioni ambientali

Per i territori non insediabili dove è consentita la fruizione turistico-ricreativa del Parco, a titoloprecauzionale, al fine di contenere i possibili impatti negativi, si definiscono le seguenti indicazioni di carattere tecnico e progettuale:
a) si considerano strutture funzionali all'attività turistico-ricreativa: percorsi attrezzati (pedonali, ciclabili e per cavalli), percorsi natura con pannelli e strutture per l'osservazione naturalistica, aree pic-nic, palestre all'aperto, aree attrezzate per il gioco, ponticelli pedonali, orti botanici;
b) le strutture funzionali all'attività turistico-ricreative, che possono essere condotte entro edifici già esistenti e senza la realizzazione di nuovi edifici, non devono determinare l'impermeabilizzazione del suolo, soprattutto in riferimento alle infrastrutture di accesso e di parcheggio;
c) per la trasformazione di annessi agricoli o altre volumetrie in strutture per attività turistiche ricreative valgono le indicazioni fornite per la trasformazione degli annessi agricoli in edifici residenziali;
d) le piazzole per la sosta non possono essere realizzate laddove non sia già disponibile infrastrutturazione di servizio (è consentita una tantum la realizzazione di viabilità e reti tecnologiche per uno sviluppo massimo di 100 m).
Gli interventi relativi a tali interventi e posti entro il SIC devono prevedere la redazione di idonea Relazione di incidenza di progetto.
Al fine di realizzare le condizioni ottimali di equilibrio fra la conservazione degli ecosistemi naturali, lo svolgimento delle attività agricole, silvicole e pastorali tradizionali e la fruizione turistica del Parco sono consentiti interventi sulla copertura vegetale e di ricomposizione paesistica quali opere di rimboschimento, che dovranno essere realizzata attraverso l'impiego di specie arboree ed arbustive autoctone e tipiche della fascia fluviale e planiziaria, dietro presentazione di idonea perizia agronomica a firma di Dottore Agronomo o Dottore Forestale.

Art. 86 - TPA -Territori di presidio ambientale: generalità

a) Descrizione

1. I Territori di Presidio Ambientale sono definiti dalla prevalenza di aree, anche con presenza di insediamenti sparsi, caratterizzate da fenomeni di sottoutilizzo e di abbandono in cui la finalità produttiva dell'attività agro-silvo-pastorale assume aspetti secondari nel contesto (aree agricole pedecollinari e di pianura limitrofe a Ceparana), nonché da aree in precarie condizioni di equilibrio idrogeologico e vegetazionale (Tirolo e Case Salani) e aree con estesi fenomeni di rinaturalizzazione boschiva spontanea (Debbio).
2. Tali ambiti ricadono negli O.T.E. 3A, 2A, 2C,1A, 1B, 1C e, in misura preponderante, all'interno degli ambiti IS-MA del PTCP
3. Tali aree sono assimilabili alle zone E del D.M. 02/04/1968.

b) Obiettivi ed indirizzi generali

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente o di nuova costruzione sono subordinati al perseguimento delle finalità di presidio ambientale e di un complessivo mantenimento e riqualificazione dell'assetto paesaggistico-ambientale nelle sue peculiarità fisico-morfologiche e colturali.
2. L'indirizzo prioritario è quello del mantenimento delle funzioni e delle forme insediative tipiche legate alle attività agro-silvo-pastorali.
3. Va favorito il recupero dei manufatti edilizi per residenza e attività legate direttamente o indirettamente all' attività agricola prevalente attività olivicola e vitivinicola.
4. In via generale, non sono previste variazioni nella consistenza del carico insediativo attuale o trasformazioni significative delle destinazioni funzionali prevalenti e caratterizzanti gli impianti edificati presenti e, comunque, valgono i limiti delle norme di ambito.

c) Attività ammissibili

1. Agli artt. 88, 89 e 90 che seguono sono elencate le norme specifiche per ciascun ambito dei TPA, valgono comunque le seguenti norme generali.
2. In genere sono ammesse, con le modalità e nei casi disciplinati dalle presenti norme negli articoli relativi ai diversi ambiti, le seguenti attività non in contrasto con i valori paesaggistico-ambientali e storico-culturali e, comunque, nel rispetto della normativa sovraordinata e di settore:
   g. interventi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione disciplinati dalle singole norme d'ambito;

h. Attività agro - silvo - pastorali
i. attività di servizio della fruizione turistico–ricreativa all'interno del sub-ambito del "Parco-Collina" di cui all'art. 96.
j. interventi sulle reti viarie e di sistemazione esterna disciplinati dalle singole norme d'ambito;

3. Sono vietati i seguenti interventi:
   a. movimenti di terra, scavi e riporti, fatto salvo interventi strettamente connessi e necessari al ripristino di eventuali movimenti franosi, ad opere di presidio del territorio, opere necessarie per la messa in sicurezza di viabilità già esistente, opere di difesa spondale necessarie alla messa in sicurezza di attività esistenti approvate dalle autorità dagli enti sovraordinati e opere connesse all'attuazione dei Piani di Presidio Ambientale;
   b. Opere che modificano o danneggiano i corsi d'acqua e le sorgenti;
   c. Operazioni di taglio di alberi isolati di alto fusto, caratteristici della vegetazione locale senza adeguato piano forestale a firma di dottore agronomo o dottore forestale, e comunque non conformi al Regolamento del Verde;
   d. L'allacciamento alla rete idrica comunale per la fornitura d'acqua delle piscine di ogni genere;

d) Norme paesistiche

Nel presente ambito è sempre cogente la disciplina paesaggistica di PUC a cui si rimanda integralmente.

Art. 87 – (soppresso)

Art. 88 - Ambiti misti boscati-agricoli collinari di valenza paesaggistica TPA-BAC-VP

a) Descrizione

1. Gli "Ambiti misti boscati-agricoli collinari di valenza paesaggistica" comprendono le aree in buona parte boscate per il sottoutilizzo e/o di abbandono agro-silvo-pastorale, che svolgono una importante funzione di protezione paesaggistico-ambientale della collina del Debbio, nelle quali, pertanto, l'aspetto della conservazione dell'ambiente seminaturale risulta essere prevalente.
2. Tali ambiti sono identificabili, rispettivamente, negli O.T.E. 3A e 2C e sono riconducibili in massima parte agli ambiti IS-MA del P.T.C.P. regionale.

P.T.C.P.	O.T.E.	Regime
IS-MA	2C	Riqualificazione
	3A	

b) Destinazioni d'uso

Residenza se già esistente e legittimata alla data di adozione del presente PUC (U.1.1)
Residenza legata all'attività agro-silvo-pastorale (U.1.1)
attività agro-silvo-pastorali e commercializzazione dei relativi prodotti (U.3.3)
attività vivaistiche e di riqualificazione e acclimatazione botanica
Laboratori artigianali solo se collegati alle attività di cui sopra (U.5.2a)
Funzioni turistico ricettive extra alberghiere (U.2.2)
Altre attività non ammissibili presenti alla data di adozione del PUC possono permanere fino alla cessazione d'attività.

c) Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Sono consentiti i seguenti interventi sull'esistente,anche in assenza di PPA,:
   - manutenzione ordinaria e straordinaria;
   - restauro, risanamento conservativo
   - ristrutturazione edilizia senza aumento di S.A.

   1. Sono altresì consentiti i seguenti interventi:
      - ristrutturazione edilizia **con cambio d'uso** da manufatto agricolo/ deposito a residenza o attività turistico ricettive extra alberghiere nel caso in cui siano contemporaneamente verificate le seguenti condizioni e con i seguenti obblighi:
        - superficie minima esistente mq 60;
        - altezza minima di legge ottenibile mediante adeguamento di altezze interne con modifica della quota di gronda e colmo nella misura massima di 60 cm;
        - accessibili da strade esistenti, o comportare nuovi tratti per una lunghezza max pari a 80 m., con pendenza max del 12% e larghezza max di 2,50 m;
        - dimostrazione di idonea modalità di trattamento e smaltimento dei liquami in conformità alle norme di legge
        - redazione di Piano di Presidio Ambientale (PPA) su lotto minimo di mq 5.000, nel quale dovranno essere previsti a carico del concessionario o dei suoi aventi causa, oltre a quanto già specificato all'art. 81.2, quanto segue:
          - la conservazione della destinazione residenziale-agricola dell'edificio;
          - le prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del territorio;
          - le relative modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti.
        - Nel caso di intervento su edificio di interesse storico e/o ambientale ai sensi dellart. 6.1 della D.P. di Puc, ogni intervento non dovrà alterare la tipologia insediativa e costruttiva del manufatto preesistente; i caratteri di tutela devono essere estesi anche alle relative aree di pertinenza.
      - solo sugli edifici a destinazione residenziale, già esistenti e legittimati alla data di adozione del PUC, anche se non collegati ad alcuna attività agro silvo-pastorale in loco ed in assenza di PPA:

- **adeguamento funzionale** RE1 nella misura max del 10% di SA e, nel caso di adeguamento di altezze interne ai minimi di legge, è ammesso la modifica della quota di gronda e colmo nella misura massima di 60 cm.
- **ampliamento** ed incremento volumetrico RE2 nella misura **max del 10%** di SA; la superficie totale del fabbricato compreso l'ampliamento non potrà comunque superare i **140** mq e l' altezza massima non potrà superare ml 7.50; dovrà comunque essere dimostrata la compatibilità dell'intervento in termini compositivi e tipologico-funzionali rispetto al nucleo rurale e in temini formali rispetto al contesto paesaggistico. Quest'ampliamento non si cumula con quelli igienico-sanitari di cui alla RE1;
- interventi di cui alla L.R. n° 24 del 2001 per il **recupero dei sottotetti** (RE3), mediante limitati incrementi delle altezze di colmo e di gronda strettamente necessari per ottenere il rispetto dell'altezza media interna di mt. 2,30, sono sempre ammessi a condizione che l'altezza finale al colmo ed alla gronda non superi in ogni punto di m. 0,60 quella preesistente;

2. Qualsiasi titolo edilizio richiesto per edifici esistenti a fini abitativi, collegati o meno all'attività silvo-pastorale, è ammissibile solo se gli stessi risultano accessibili da strade esistenti e non debbano comportare l'apertura di nuova viabilità per la cantierabilità dell'opera: tale requisito deve essere dimostrato con documentazione comprovante il rispetto di tale norma;
3. In caso di **frazionamento** di unità immobiliari ad uso residenziale, preesistenti ed autorizzate anteriormente all'adozione del presente PUC, non è necessaria la redazione del PPA, ma la superficie minima degli alloggi ricavati non può essere inferiore a 60 m^2 di SA.
4. Qualora sul fondo esistano, alla data di adozione del PUC, fabbricati incongrui ad uso deposito, magazzino, etc., purché regolarmente assentiti alla data di adozione del PUC, può essere realizzato intervento di sostituzione edilizia senza cambio di destinazione d'uso con recupero della superficie SA mediante accorpamento delle superfici già autorizzate in un unico corpo di fabbrica a un piano di H max pari a 3.00 e fino ad un massimo di SA di mq 60, nel rispetto delle distanze stabilite per le nuove costruzioni e dei piani di settore previa redazione di Piano di Presidio Ambientale (PPA) su lotto minimo di mq. 3.000.
5. ristrutturazione di edifici esistenti in stato di rudere ad uso deposito attrezzi, per i quali sia possibile con certezza l'individuazione dei connotati essenziali del manufatto originario intendendosi per tali quelli di cui sussistano le strutture perimetrali esterne ed uno o più elementi delle strutture orizzontali e della copertura che permetta di individuare l'altezza dell'edificio mediante intervento di fedele ricostruzione previa redazione di Piano di Presidio Ambientale (PPA) su lotto minimo di mq. 3.000.

d) Interventi di nuova costruzione

1. Sono ammesse nuove costruzioni per edifici residenziali o ricettivi extra alberghieri (agriturismo) o per manufatti produttivi solo se strettamente connessi all'attività agro-silvopastorali e nel rispetto degli indici di cui alla tabella seguente;
2. Nella tabella è indicata la superficie fondiaria minima da asservire per l'attuazione del PPA; tale superficie deve essere costituita da un corpo unico formato dal lotto minimo di pertinenza del fabbricato e da altri appezzamenti di terreno anche non contigui della pezzatura minima di mq 2.000, appartenere al medesimo OTE localizzati nel raggio di 500 ml dal lotto principale di pertinenza del fabbricato
3. Per lotto minimo di pertinenza del fabbricato si intende la porzione di terreno in cui viene collocato il fabbricato o i fabbricati di nuova costruzione e che deve essere inteso come corpo unico di terreno e deve essere in proprietà del soggetto attuatore.
4. E' ammessa la realizzazione di pertinenze elencate al punto successivo a servizio di edifici residenziali sia esistenti e legittimati alla data di adozione del PUC che di nuova realizzazione;
5. Con la superficie fondiaria minima del PPA possono essere realizzati sia la SA residenziale che la SA agrosilvopastorale; in tal caso i manufatti per attività agro-silvo- pastorali devono essere asserviti come pertinenza della residenza agricola; tale vincolo dovrà risultare da apposito atto di asservimento.
6. Le serre ed i tunnels sono consentiti solo per attività vivaistiche e di acclimatazione botanica nel rispetto degli indici di cui alla tabella seguente. In tal caso devono essere collocate nel terreno in modo da sfruttare il declivio o i terrazzamenti, per mitigare l'impatto visivo. La loro collocazione può avvenire solo su aree libere e prive di vegetazione arborea allo stato di adozione del PUC, salvo la presentazione di PPA che dimostri la validità della scelta progettuale.

TPA-BAC-VP	Superficie fondiaria minima del PPA m^2	I.U.I. m^2/m^2	H m	Piani f.t. n°	Lotto Minimo di pertinenza del fabbricato m^2	SA max edificio
Edifici residenziali	40.000	0,0035	7.50	2	10.000	SA max = **160** m^2
Edifici per attività agro-silvo-pastorali	40.000	0,0040	4,50	1	10.000	SA max = **160** m^2
Serre	40.000	0.02	3.50	1	10.000	

7. E' ammessa la realizzazione di piccoli annessi agricoli (deposito attrezzi, magazzini, ecc.) fuori terra, sempre che non esistano edifici analoghi preesistenti e autorizzati alla data di adozione del PUC, da recuperare in via preferenziale. Nel caso quelli esistenti siano di superficie inferiore ai 25 m2 è consentito adeguarli fino a questa dimensione. Tali manufatti possono avere 1 piano fuori terra per un'altezza max di ml. 2,50 media interna e possono essere realizzati previa redazione di Piano di Presidio Ambientale (PPA) :
    - aventi una SA non superiore a 12 m2 purchè con asservimento di un lotto minimo di mq 1.500
    - aventi una SA non superiore a 20 m2 purchè con asservimento di un lotto minimo di mq 3.000
8. L'attuazione delle previsioni edificatorie deve comprendere la totale demolizione di edifici e manufatti esistenti. Eventuali altri edifici esistenti all'interno dell'ambito se mantenuti e recuperati concorrono alla determinazione della S.A. totale realizzabile.
9. La ricostruzione di ruderi per i quali non sia possibile con certezza l'individuazione dei connotati essenziali del manufatto originario è soggetta alle medesime disposizioni della nuova costruzione.
10. Negli interventi di nuova costruzione si devono osservare i seguenti parametri:
    - distanza tra gli edifici non inferiore a ml. 10,00, ad eccezione delle pertinenze di cui all'art. 10.10 per i quali vale il CC;
    - distanza dai confini non inferiore a ml. 10,00;

- distanza dal ciglio delle strade pubbliche o di uso pubblico non inferiore a ml. 10,00;

e) Pertinenze ex art 10.10 delle presenti norme

Pertinenze ammesse nell'ambito:

- per destinazioni residenziali
  - gazebo
  - pergolato
  - casetta attrezzi
  - barbecue-forno
  - tettoia
  - ricovero animali da cortile / cani
  - piscina (solo per attività turistico ricettive extra alberghiere)
  - impianti tecnologici
  - muri pertinenziali

f) Interventi sulle reti viarie e di sistemazione esterna

1. Per interventi sulla viabilità si rimanda al Capo IX delle presenti norme; per quanto non specificatamente disciplinato nel suddetto capo valgono le seguenti prescrizioni:
   - E' consentito aprire nuove strade e modificare le caratteristiche tipologiche dimensionali e di tracciato di quelle esistenti esclusivamente a supporto delle attività agro-silvo-pastorali o connesse alla realizzazione di nuovi edifici; Le nuove strade di accesso alle residenze non possono avere sviluppo maggiore di m. 50 a partire dalla strada comunale. Le nuove strade possono avere larghezza max di ml 2,50 ed avere una densità max pari a 0,05 m2/m2 . La attività è subordinata alla redazione di PPA.
   - Non è ammesso eseguire opere stradali che alterino in misura percepibile la morfologia dei luoghi.
   - Il fondo stradale deve essere, preferibilmente non asfaltato e realizzato con la compattazione di materiale ghiaioso e/o terroso, o altro trattamento superficiale antipolvere, con esclusione di materiali asfaltici e/o cementizi, salvo per brevi tratti con pendenza superiore al 15%.;
   - Nei tratti a fondo sterrato e/o stabilizzato (almeno ogni 50 m, da ridurre a 25 m per pendenze superiori al 10%) ed immediatamente a valle degli eventuali tratti asfaltati esistenti, devono essere realizzati taglia-acqua trasversali che facciano confluire le acque superficiali entro le opere di regimazione idrica previste e preferibilmente sul lato a monte della strada (onde evitare erosione per ruscellamento localizzato nella scarpata a valle).
2. È ammesso il recupero e riqualificazione della rete sentieristica e l'eventuale apertura di nuovi sentieri per la migliore fruizione dell'area, purché all'interno di un preciso quadro progettuale per la fruizione del territorio, in attinenza con quanto specificato al punto precedente.
3. Tutti i nuovi sentieri devono, comunque, avere larghezza massima pari a 2,50 metri e mantenere la superficie sterrata;
4. Eventuali muri di contenimento del terreno (o altre opere di contenimento del terreno) non possono avere altezza superiore a m. 2,00. per pendenze del terreno fino al 25%. Per pendenze superiori, detta altezza si determina sommando m. 1,50 a 2,5 volte la pendenza del terreno: H = 1,50 + 2,5 x p. [es.: con muro in terreno a pendenza 30% (p=0,30) si avrà: 1,50+2,5x0,30 = 2,25 m]. In caso di necessità di opere di contenimento di altezza maggiore, motivatamente documentate con perizia geologica, la sostituzione avviene di norma mediante interruzione del muro di contenimento e continuazione in posizione arretrata rispetto al tratto sottostante; la distanza tra i due muri sovrapposti deve essere superiore a m. 1,00 in modo da ottenere una sistemazione finale a gradoni, con interposta fascia a verde ricavata in appositi vasconi sommitali costituiti dalla parte più alta del muro a valle e con spessore di almeno 60 cm. di terra. I muri di contenimento devono essere realizzati in pietra a spacco, o in moduli prefabbricati in laterizio o cls. o in calcestruzzo armato purché rivestiti da contromuro in pietra posti in opera secondo le regole tradizionali della muratura a secco, col lato maggiore disposto orizzontalmente. In ogni caso, va valutata la possibilità di esecuzione di interventi di contenimento terra con tecniche di ingegneria naturalistica come palizzate semplici o doppie, che sono sempre ritenute preferibili agli interventi con soli materiali costruttivi inerti. L'impossibilità dell'utilizzo di queste ultime tecniche deve essere documentata da apposita relazione tecnica a firma di tecnico abilitato.
5. Sono consentite **recinzioni** con pali e transenne in legno e delimitazioni perimetrali o lungo strada con siepi di specie autoctone. E' consentito l'utilizzo di reti di recinzione montate su pali in legno o paletti in ferro verniciato infissi a terra.
6. nelle sistemazioni esterne di edifici residenziali fronteggianti viabilità pubblica è ammessa la realizzazione alle opere di recinzioni che andranno eseguite secondo modelli semplici ed essere formate, preferibilmente, da un muretto in muratura intonacata e tinteggiato o in pietra a vista di altezza massima 100 cm con sovrapposta cancellata in ferro battuto di disegno lineare per un'altezza complessiva massima di 2.00 ml. Nelle recinzioni è sempre fatto divieto dell'uso di metalli anodizzati, griglie plastificate con disegni variegati, moduli prefabbricati in legno e plastica o in cls. finto legno o composizioni di ferro battuto riproducenti disegni in falso antico o pannellature cieche sia in metallo che in legno.
7. È sempre consentita la recinzione con siepi vive formate da specie arboreo-arbustive autoctone, eventualmente con rete interna.
8. Siepi arbustive, siepi miste arboreo-arbustive, filari arborei, poste lungo le strade e sul confine dei campi, nonché la vegetazione ripariale vanno sempre mantenuti e per qualunque intervento diretto ad un loro ridimensionamento va sempre presentata una richiesta nei modi contemplati dal Regolamento del Verde.
9. E' consentita l'impermeabilizzazione di aree esterne di fabbricati esistenti tramite la posa in opera di **pavimentazioni** fino da un grado di artificializzazione pari al 10 % dell'area attigua al fabbricato nel raggio di 15 ml ;
10. Sono ammessi **volumi interrati** su tre lati solo se sottostanti la residenza, destinati a pertinenza dell'abitazione e/o parcheggio privato .
11. E' ammessa la realizzazione di serbatoi d'acqua per l'irrigazione del fondo, parzialmente o totalmente interrati, se finalizzati all'accumulo delle acque meteoriche canalizzate e raccolte sul fondo agricolo. L'altezza massima dei serbatoi emergente dal terreno non deve essere superiore a ml 1,00 ed il loro perimetro deve essere, preferibilmente, mascherato con vegetazione arbustiva. I serbatoi devono sempre essere protetti con grata; è obbligatoria la loro copertura e chiusura sia quando detti manufatti si trovano a valle di strade carrabili a quota inferiore del sedime stradale, sia in prossimità di aree edificate a carattere residenziale.

g) Interventi sul territorio agricolo e boschivo

1. Sono ammessi interventi tesi al presidio ambientale come la difesa e la conservazione del suolo attraverso:

a. il mantenimento di una copertura vegetale (di carattere arboreo, arbustivo ed erbaceo);
b. la realizzazione e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di regimazione delle acque (fossi, scoline, taglia-acqua, canalette);
c. la realizzazione e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle sistemazioni agrarie (terrazzi, ciglioni, gradoni) e forestali autorizzate dall'Autorità competente in materia.

2. Sono ammesse le attività selvicolturali mirate al miglioramento dei soprassuoli forestali (ripuliture della componente arbustiva, piantagione di latifoglie autoctone, eliminazione della necromassa, diradamenti, tagli fitosanitari) e al contenimento del rischio incendi boschivi (provvedendo al contenimento dello sviluppo della vegetazione entro una fascia della profondità di 3 m da entrambi i margini della sede stradale) forestali autorizzate dall'Autorità competente in materia forestale.
3. Va perseguito il contenimento della diffusione della vegetazione spontanea alloctona potenzialmente infestante
4. E' ammessa la riduzione della superficie a bosco per la ripresa dell'attività agricola in conformità coon la normativa ed i vincoli sovraordinati.

.

h) Modalità di attuazione

1. Titolo edilizio diretto ad esclusione delle opere soggette a redazione di PPA che sono assoggettate all'obbligo di permesso di costruire convenzionato.
2. Nel permesso di costruire convenzionato dovranno essere previsti a carico del concessionario o dei suoi aventi causa, oltre a quanto già specificato all'art. 81.2, quanto segue:
   a. l'esercizio effettivo, anche part-time, dell'attività agricola e/o agrituristica
   b. la conservazione della destinazione residenziale-agricola dell'edificio;
   c. le prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del territorio;
   d. le relative modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti.
3. Il rilascio del permesso di costruire convenzionato, in debita correlazione al PPA è subordinata all'inserimento nell'atto unilaterale d'obbligo di cui all'art. 12.2 delle presenti norme, dell'obbligo per un periodo di tempo non inferiore a quindici anni, di rispettare la destinazione d'uso dei suoli e delle costruzioni stabilita nel progetto, la conservazione delle colture, le sistemazioni esterne previste dal progetto ivi compresi gli allacciamenti ai pubblici servizi, a non modificare la destinazione delle costruzioni, a non frazionare né alienare separatamente dalla costruzione il fondo per la quota di pertinenza del fabbricato abitativo e per la quota sulla cui capacità produttiva sono stati dimensionati edifici rurali e annessi agricoli, presentando adeguata cauzione o fideiussione. L'atto, redatto su apposita modulistica predisposta dall'Amministrazione Comunale, è trascritto nei registri immobiliari a cura e spese del concessionario prima del rilascio del titolo edilizio.

Art. 89 - Ambiti agricoli collinari di prevalente produzione olivicola e vitivinicola con fenomeni di dissesto idrogeologico TPA-AC-DI

a) Descrizione

Sono stati individuati come "Ambiti agricoli collinari di prevalente produzione oliviticola con fenomeni di dissesto idrogeologico" le aree che, pur essendo coltivate in maniera piuttosto continua con oliveti, presentano vaste zone in frana attiva come evidenziato nella tavola relativa alla "zonizzazione e suscettività d'uso del territorio" di cui allo studio dell'assetto geologico ed idrogeologico nella Descrizione Fondativa.
Si tratta della zona a sud di Tirolo e della zona di Case Salani.
Tali ambiti sono ricompresi nell' O.T.E. 3A e per una piccola parte nell'OTE 2C, riconducibili totalmente agli ambiti IS-MA del P.T.C.P. regionale e nello spazio rurale seminaturale dei boschi e delle foreste del P.T.C. provinciale**.**

P.T.C.P.	O.T.E.	Regime
IS-MA	3A	Riqualificazione
	2C	

b) Destinazioni d'uso

Residenza legata all'attività agro-silvo-pastorale. (U.1.1)
Residenza se già esistente e legittimata alla data di adozione del presente PUC. (U.1.1)
attività agro-silvo-pastorali e commercializzazione dei relativi prodotti. (U.3.3)

Altre attività non ammissibili presenti alla data di adozione del PUC possono permanere fino alla cessazione d'attività**.**

c) Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Sono consentiti i seguenti interventi sull'esistente,anche in assenza di PPA,:
   - manutenzione ordinaria e straordinaria;
   - restauro, risanamento conservativo
   - ristrutturazione edilizia senza aumento di S.A.
   - non sono ammessi cambi di destinazioni d'uso
2. Sono altresì consentiti i seguenti interventi:
   solo sugli edifici a destinazione residenziale, già esistenti e legittimati alla data di adozione del PUC, anche se non collegati ad alcuna attività agro silvo-pastorale in loco ed in assenza di PPA:
   i. adeguamento funzionale RE1 nella misura max del 10% di SA e, nel caso di adeguamento di altezze interne ai minimi di legge, è ammesso la modifica della quota di gronda e colmo nella misura massima di 60 cm.

3. Qualsiasi titolo edilizio richiesto per edifici esistenti a fini abitativi, collegati o meno all'attività silvo-pastorale, è ammissibile solo se gli stessi risultano accessibili da strade esistenti e non debbano comportare l'apertura di nuova viabilità per la cantierabilità dell'opera: tale requisito deve essere dimostrato con documentazione comprovante il rispetto di tale norma;
4. In caso di **frazionamento** di unità immobiliari ad uso residenziale, preesistenti ed autorizzate anteriormente all'adozione del presente PUC, non è necessaria la redazione del PPA, ma la superficie minima degli alloggi ricavati non può essere inferiore a 60 m^2 di SA.
6. Qualora sul fondo esistano, alla data di adozione del PUC, fabbricati incongrui ad uso deposito, magazzino, etc., purché regolarmente assentiti alla data di adozione del PUC, può essere realizzato intervento di sostituzione edilizia senza cambio di destinazione d'uso con recupero della superficie SA mediante accorpamento delle superfici già autorizzate in un unico corpo di fabbrica a un piano di H max pari a 3.00 e fino ad un massimo di SA di mq 60, nel rispetto delle distanze stabilite per le nuove costruzioni e dei piani di settore previa redazione di Piano di Presidio Ambientale (PPA) su lotto minimo di mq. 3.000.
7. ristrutturazione di edifici esistenti in stato di rudere ad uso deposito attrezzi, per i quali sia possibile con certezza l'individuazione dei connotati essenziali del manufatto originario intendendosi per tali quelli di cui sussistano le strutture perimetrali esterne ed uno o più elementi delle strutture orizzontali e della copertura che permetta di individuare l'altezza dell'edificio mediante intervento di fedele ricostruzione previa redazione di Piano di Presidio Ambientale (PPA) su lotto minimo di mq. 3.000.

d) Interventi di nuova costruzione

1. Non sono ammesse nuove costruzioni per edifici residenziali o ricettivi extra alberghieri (agriturismo) o per manufatti produttivi anche se connessi all'attività agro-silvo-pastorale, ad esclusione di quanto indicato ai punti successivi.
2. Le superfici dei fondi agricoli comprese in quest'ambito possono essere utilizzate ai fini di asservimento per interventi edilizi da realizzare negli ambiti di produzione agricola (APA) limitrofi se ricompresi all'interno dello stesso OT e, comunque, nel raggio di 500 ml dal luogo dell'intervento relativo.
3. è ammessa la realizzazione di pertinenze elencate al punto successivo a servizio di edifici residenziali sia esistenti e legittimati alla data di adozione del PUC che di nuova realizzazione;
4. Le serre sono consentite nel rispetto degli indici di cui alla tabella seguente. In tal caso devono essere collocate nel terreno in modo da sfruttare il declivio o i terrazzamenti, per mitigare l'impatto visivo. La loro collocazione può avvenire solo su aree libere e prive di vegetazione arborea allo stato di adozione del PUC, salvo la presentazione di PPA che dimostri la validità della scelta progettuale.

TPA-AC-DI	Superficie fondiaria minima del PPA m^2	I.U.I. m^2/m^2	H m	Piani f.t. n°	Lotto Minimo di pertinenza del fabbricato m^2	
Serre	10.000	0.02	3.50	1	5.000	

5. La ricostruzione di **ruderi** per i quali non sia possibile con certezza l'individuazione dei connotati essenziali del manufatto originario non è ammessa.
6. Negli interventi di nuova costruzione si devono osservare i seguenti parametri:
    - distanza tra gli edifici non inferiore a ml. 10,00, ad eccezione delle pertinenze di cui all'art. 10.10 per i quali vale il CC;
    - distanza dai confini non inferiore a ml. 10,00;
    - distanza dal ciglio delle strade pubbliche o di uso pubblico non inferiore a ml. 10,00;

e) Pertinenze ex art 10.10 delle presenti norme

Pertinenze ammesse nell'ambito:

- per destinazioni residenziali
    - gazebo
    - pergolato
    - barbecue-forno
    - tettoia
    - ricovero animali da cortile / cani
    - impianti tecnologici
    - muri pertinenziali

f) Interventi sulle reti viarie e di sistemazione esterna

1. Per interventi sulla viabilità si rimanda al Capo IX delle presenti norme; per quanto non specificatamente disciplinato nel suddetto capo valgono le seguenti prescrizioni:
    a. Non è consentito aprire nuove strade
    b. E' consentito la ristrutturazione delle strade esistenti con l'obbligo di regimare le acque meteoriche nonché la messa in opera di tutti gli accorgimenti tecnici necessari ad arginare i fenomeni di dissesto già in atto con particolare riguardo alle tecniche di ingegneria naturalistica;
    c. Il fondo stradale deve essere permeabile ed eseguito con materiale ghiaioso e/o terroso, o altro trattamento superficiale antipolvere, con esclusione di materiali asfaltici e/o cementizi, per brevi tratti con pendenza superiore al 15% è ammessa finitura semidrenante;
    d. Nei tratti a fondo sterrato e/o stabilizzato (almeno ogni 50 m, da ridurre a 25 m per pendenze superiori al 10%) ed immediatamente a valle degli eventuali tratti asfaltati esistenti, devono essere realizzati taglia-acqua trasversali che facciano confluire le acque superficiali entro le opere di regimazione idrica previste e preferibilmente sul lato a monte della strada (onde evitare erosione per ruscellamento localizzato nella scarpata a valle).

2. Eventuali muri di contenimento del terreno (o altre opere di contenimento del terreno) non possono avere altezza superiore a m. 2,00. per pendenze del terreno fino al 25%. Per pendenze superiori, detta altezza si determina sommando m. 1,50 a 2,5 volte la pendenza del terreno: H = 1,50 + 2,5 x p. [es.: con muro in terreno a pendenza 30% (p=0,30) si avrà: 1,50+2,5x0,30 = 2,25 m]. In caso di necessità di opere di contenimento di altezza maggiore, motivatamente documentate con perizia geologica, la sostituzione avviene di norma mediante interruzione del muro di contenimento e continuazione in posizione arretrata rispetto al tratto sottostante; la distanza tra i due muri sovrapposti deve essere superiore a m. 1,00 in modo da ottenere una sistemazione finale a gradoni, con interposta fascia a verde ricavata in appositi vasconi sommitali costituiti dalla parte più alta del muro a valle e con spessore di almeno 60 cm. di terra. I muri di contenimento devono essere realizzati in pietra a spacco, o in moduli prefabbricati in laterizio o cls. o in calcestruzzo armato purché rivestiti da contromuro in pietra posti in opera secondo le regole tradizionali della muratura a secco, col lato maggiore disposto orizzontalmente. In ogni caso, va valutata la possibilità di esecuzione di interventi di contenimento terra con tecniche di ingegneria naturalistica come palizzate semplici o doppie, che sono sempre ritenute preferibili agli interventi con soli materiali costruttivi inerti. L'impossibilità dell'utilizzo di queste ultime tecniche deve essere documentata da apposita relazione tecnica a firma di tecnico abilitato.
3. Sono consentite **recinzioni** con pali e transenne in legno e delimitazioni perimetrali o lungo strada con siepi di specie autoctone. E' consentito l'utilizzo di reti di recinzione montate su pali in legno o paletti in ferro verniciato infissi a terra.
4. nelle sistemazioni esterne di edifici residenziali fronteggianti viabilità pubblica è ammessa la realizzazione alle opere di recinzioni che andranno eseguite secondo modelli semplici ed essere formate, preferibilmente, da un muretto in muratura intonacata e tinteggiato o in pietra a vista di altezza massima 100 cm con sovrapposta cancellata in ferro battuto di disegno lineare per un'altezza complessiva massima di 2.00 ml. Nelle recinzioni è sempre fatto divieto dell'uso di metalli anodizzati, griglie plastificate con disegni variegati, moduli prefabbricati in legno e plastica o in cls. finto legno o composizioni di ferro battuto riproducenti disegni in falso antico o pannellature cieche sia in metallo che in legno.
5. È sempre consentita la recinzione con siepi vive formate da specie arboreo-arbustive autoctone, eventualmente con rete interna.
6. Siepi arbustive, siepi miste arboreo-arbustive, filari arborei, poste lungo le strade e sul confine dei campi, nonché la vegetazione ripariale vanno sempre mantenuti e per qualunque intervento diretto ad un loro ridimensionamento va sempre presentata una richiesta nei modi contemplati dal Regolamento del Verde.
7. E' consentita l'impermeabilizzazione di aree esterne di fabbricati esistenti tramite la posa in opera di **pavimentazioni** fino da un grado di artificializzazione pari al 10 % dell'area attigua al fabbricato nel raggio di 15 ml ;
10. non è consentita la realizzazione di **volumi interrati**, ad esclusione dei serbatoi disciplinati al punto successivo.
8. E' ammessa la realizzazione di serbatoi d'acqua per l'irrigazione del fondo, parzialmente o totalmente interrati, se finalizzati all'accumulo delle acque meteoriche canalizzate e raccolte sul fondo agricolo. L'altezza massima dei serbatoi emergente dal terreno non deve essere superiore a ml 1,00 ed il loro perimetro deve essere, preferibilmente, mascherato con vegetazione arbustiva. I serbatoi devono sempre essere protetti con grata; è obbligatoria la loro copertura e chiusura sia quando detti manufatti si trovano a valle di strade carrabili a quota inferiore del sedime stradale, sia in prossimità di aree edificate a carattere residenziale.

g) Interventi sul territorio agricolo e boschivo

1. Sono ammessi interventi tesi al presidio ambientale come la difesa e la conservazione del suolo attraverso:
2. il mantenimento di una copertura vegetale (di carattere arboreo, arbustivo ed erbaceo);
3. la realizzazione e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di regimazione delle acque (fossi, scoline, taglia-acqua, canalette);
4. la realizzazione e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle sistemazioni agrarie (terrazzi, ciglioni, gradoni) e forestali autorizzate dall'Autorità competente in materia.
5. Sono ammesse le attività selvicolturali mirate al miglioramento dei soprassuoli forestali (ripuliture della componente arbustiva, piantagione di latifoglie autoctone, eliminazione della necromassa, diradamenti, tagli fitosanitari) e al contenimento del rischio incendi boschivi (provvedendo al contenimento dello sviluppo della vegetazione entro una fascia della profondità di 3 m da entrambi i margini della sede stradale) forestali autorizzate dall'Autorità competente in materia forestale.
6. Va perseguito il contenimento della diffusione della vegetazione spontanea alloctona potenzialmente infestante.
7. E' ammessa la riduzione della superficie a bosco per la ripresa dell'attività agricola in conformità coon la normativa ed i vincoli sovraordinati.

h) Modalità di attuazione

1. Titolo edilizio diretto ad esclusione delle opere soggette a redazione di PPA che sono assoggettate all'obbligo di permesso di costruire convenzionato.
2. Nel permesso di costruire convenzionato dovranno essere previsti a carico del concessionario o dei suoi aventi causa, oltre a quanto già specificato all'art. 81.2, quanto segue:
    a. l'esercizio effettivo, anche part-time, dell'attività agricola
    b. le prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del territorio;
    c. le relative modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti.
3. Il rilascio del permesso di costruire convenzionato, in debita correlazione al PPA è subordinata all'inserimento nell'atto unilaterale d'obbligo di cui all'art. 12.2 delle presenti norme, dell'obbligo per un periodo di tempo non inferiore a quindici anni, di rispettare la destinazione d'uso dei suoli e delle costruzioni stabilita nel progetto, la conservazione delle colture, le sistemazioni esterne previste dal progetto ivi compresi gli allacciamenti ai pubblici servizi, a non modificare la destinazione delle costruzioni, a non frazionare né alienare separatamente dalla costruzione il fondo per la quota di pertinenza del fabbricato abitativo e per la quota sulla cui capacità produttiva sono stati dimensionati edifici rurali e annessi agricoli, presentando adeguata cauzione o fideiussione. L'atto, redatto su apposita modulistica predisposta dall'Amministrazione Comunale, è trascritto nei registri immobiliari a cura e spese del concessionario prima del rilascio del titolo edilizio.

Art. 90 - Ambiti agricoli pedecollinari e di pianura di filtro paesaggistico-ambientale TPA-APP-FPA

a) Descrizione

1. Gli "Ambiti agricoli pedecollinari e di pianura di filtro paesaggistico-ambientale" comprendono le aree agricole poste a corona degli abitati di pianura di Ceparana, S.Bartolomeo, Ospedaletto e dell'abitato di pedecollina del Debbio, nonché le aree agricole ormai interstiziali ai tessuti insediati della piana.
2. Si tratta delle zone agricole poste nella parte meridionale del territorio comunale fino ai suoi confini con i Comuni di Follo, Vezzano Ligure e Aulla.
3. Tali ambiti sono identificabili negli O.T.E. di pedecollina 2A, 2B, 2C, e negli OTE di pianura 1A, 1B, 1C, 1D e sono riconducibili agli ambiti ID-MO-A e IS-MA del P.T.C.P. regionale, nonché allo spazio rurale della produzione agricola del P.T.C provinciale.
4. Alcune porzioni coincidono con le Aree contigue - componenti 4.8 e 5.14 del Piano del Parco di Montemarcello Magra .

P.T.C.P.	O.T.E.	Regime
ID-MO-A	2C 1C	Riqualificazione
IS-MA	3B 2C 2A 1B 1A	

b) Destinazioni d'uso

Residenza se già esistente e legittimata alla data di adozione del presente PUC (U.1.1)
Residenza legata all'attività agro-silvo-pastorale (U.1.1)
attività agro-silvo-pastorali e commercializzazione dei relativi prodotti (U.3.3)
Laboratori artigianali solo se collegati alle attività di cui sopra (U.5.2a)
Funzioni turistico ricettive extra alberghiere (U.2.2)
Altre attività non ammissibili presenti alla data di adozione del PUC possono permanere fino alla cessazione d'attività.

c) Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Sono consentiti i seguenti interventi sull'esistente, anche in assenza di PPA,:
   - manutenzione ordinaria e straordinaria;
   - restauro, risanamento conservativo
   - ristrutturazione edilizia senza aumento di S.A.
2. Sono altresì consentiti i seguenti interventi:
   - ristrutturazione edilizia **con cambio d'uso** da manufatto agricolo/ deposito a residenza o attività turistico ricettive extra alberghiere nel caso in cui siano contemporaneamente verificate le seguenti condizioni e con i seguenti obblighi:
     - superficie minima esistente mq 60
     - altezza minima di legge ottenibile mediante adeguamento di altezze interne con modifica della quota di gronda e colmo nella misura massima di 60 cm;
     - accessibili da strade esistenti, o comportare nuovi tratti per una lunghezza max pari a 50 m., con pendenza max del 12% e larghezza max di 2,50 m.
     - dimostrazione di idonea modalità di trattamento e smaltimento dei liquami in conformità alle norme di legge
     - redazione di Piano di Presidio Ambientale (PPA) su lotto minimo di mq 5.000, nel quale dovranno essere previsti a carico del concessionario o dei suoi aventi causa, oltre a quanto già specificato all'art. 81.2, quanto segue:
       - la conservazione della destinazione residenziale-agricola dell'edificio;
       - le prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del territorio;
       - le relative modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti.
     - Nel caso di intervento su edificio di interesse storico e/o ambientale ai sensi dellart. 6.1 della D.P. di Puc, ogni intervento non dovrà alterare la tipologia insediativa e costruttiva del manufatto preesistente; i caratteri di tutela devono essere estesi anche alle relative aree di pertinenza.
   - solo sugli edifici a destinazione residenziale, già esistenti e legittimati alla data di adozione del PUC, anche se non collegati ad alcuna attività agro silvo-pastorale in loco ed in assenza di PPA:
     - adeguamento funzionale RE1 nella misura max del 10% di SA e, nel caso di adeguamento di altezze interne ai minimi di legge, è ammesso la modifica della quota di gronda e colmo nella misura massima di 60 cm.
     - Ampliamento ed incremento volumetrico **RE2** nella misura **max del 20%** di SA; la superficie totale del fabbricato compreso l'ampliamneto non potrà comunque superare i **140** mq e l' altezza massima non potrà superare ml 7.50; dovrà comunque essere dimostrata la compatibilità dell'intervento in termini compositivi e tipologico-funzionali rispetto al nucleo rurale e in temini formali rispetto al contesto paesaggistico. Quest'ampliamento non si cumula con quelli igienico-sanitari di cui alla RE1;
     - interventi di cui alla L.R. n° 24 del 2001 per il r ecupero dei sottotetti (RE3), mediante limitati incrementi delle altezze di colmo e di gronda strettamente necessari per ottenere il rispetto dell'altezza media interna di mt. 2,30, sono sempre ammessi a condizione che l'altezza finale al colmo ed alla gronda non superi in ogni punto di m. 0,60 quella preesistente;
   2. Qualsiasi titolo edilizio richiesto per edifici esistenti a fini abitativi, collegati o meno all'attività silvo-pastorale, è ammissibile solo se gli stessi risultano accessibili da strade esistenti e non debbano comportare l'apertura di nuova viabilità per la cantierabilità dell'opera: tale requisito deve essere dimostrato con documentazione comprovante il rispetto di tale norma;

3. In caso di frazionamento di unità immobiliari ad uso residenziale, preesistenti ed autorizzate anteriormente all'adozione del presente PUC, non è necessaria la redazione del PPA, ma la superficie minima degli alloggi ricavati non può essere inferiore a 60 m^2 di SA.
4. Qualora sul fondo esistano, alla data di adozione del PUC, fabbricati incongrui ad uso deposito, magazzino, etc., purché regolarmente assentiti alla data di adozione del PUC, può essere realizzato intervento di sostituzione edilizia senza cambio di destinazione d'uso con recupero della superficie SA mediante accorpamento delle superfici già autorizzate in un unico corpo di fabbrica a un piano di H max pari a 3.00 e fino ad un massimo di SA di mq 60, nel rispetto delle distanze stabilite per le nuove costruzioni e dei piani di settore previa redazione di Piano di Presidio Ambientale (PPA) su lotto minimo di mq. 3.000.
5. ristrutturazione di edifici esistenti in stato di rudere ad uso deposito attrezzi, per i quali sia possibile con certezza l'individuazione dei connotati essenziali del manufatto originario intendendosi per tali quelli di cui sussistano le strutture perimetrali esterne ed uno o più elementi delle strutture orizzontali e della copertura che permetta di individuare l'altezza dell'edificio mediante intervento di fedele ricostruzione previa redazione di Piano di Presidio Ambientale (PPA) su lotto minimo di mq. 3.000.

d) Interventi di nuova costruzione

1. Sono ammesse nuove costruzioni per edifici residenziali o ricettivi extra alberghieri (agriturismo) o per manufatti produttivi strettamente connessi all'attività agro-silvo-pastorale e nel rispetto degli indici di cui alla tabella seguente;
2. Nella tabella è indicata la superficie fondiaria minima da asservire per l'attuazione del PPA; tale superficie deve essere costutita da un corpo unico costituito dal lotto minimo di pertinenza del fabbricato e da altri appezzamenti di terreno anche non contigui della pezzatura minima di mq 2.000, appartenere al medesimo OTE ed essere accessibili nel raggio di 500 ml dal lotto principale di pertinenza del fabbricato
3. Per lotto minimo di pertinenza del fabbricato si intende la porzione di terreno in cui viene collocato il fabbricato o i fabbricati di nuova costruzione e che deve essere inteso come corpo unico di terreno e deve essere in proprietà del soggetto attuatore.
4. è ammessa la realizzazione di pertinenze elencate al punto successivo a servizio di edifici residenziali sia esistenti e legittimati alla data di adozione del PUC che di nuova realizzazione;
5. Con la superficie fondiaria minima del PPA possono essere realizzati sia la SA residenziale che la SA agrosilvopastorale; in tal caso i manufatti per attività agro-silvo- pastorali devono essere asserviti come pertinenza della residenza agricola; tale vincolo dovrà risultare da apposito atto di asservimento.
6. Le serre sono consentiti nel rispetto degli indici di cui alla tabella seguente. La loro collocazione può avvenire solo su aree libere e prive di vegetazione arborea allo stato di adozione del PUC, salvo la presentazione di PPA che dimostri la validità della scelta progettuale.
7. E' ammesso formare la Sf minima, di cui alla tabella seguente, anche con lotti separati, purchè appartenenti allo stesso OTE e alla distanza massima di ml. 500 e con una Superficie minima pari a 2.000 m^2.

TPA-APP-FPA	Superficie fondiaria minima del PPA m^2	I.U.I. m^2/ m^2	H m	Piani f.t. n°	Lotto Minimo di pertinenza del fabbricato m^2	SA max edificio
Residenza	20.000	0,004	7,50	2	8.000	SA max = **140** m^2
Manufatti per attività agro-silvo-pastorali	20.000	0,005	4,5	1	8.000	SA max = **140** m^2
Serre	8.000	0,03	3.50	1	5.000	

8. L'attuazione delle previsioni edificatorie deve comprendere la totale demolizione di edifici e manufatti esistenti. Eventuali altri edifici esistenti all'interno dell'ambito se mantenuti e recuperati concorrono alla determinazione della S.A. totale realizzabile.
9. E' ammessa la realizzazione di piccoli annessi agricoli (deposito attrezzi, magazzini, ecc.) fuori terra, sempre che non esistano edifici analoghi preesistenti e autorizzati alla data di adozione del PUC, da recuperare in via preferenziale. Nel caso quelli esistenti siano di superficie inferiore ai 25 m2 è consentito adeguarli fino a questa dimensione. Tali manufatti possono avere 1 piano fuori terra per un'altezza max di ml. 2,50 media interna e possono essere realizzati previa redazione di Piano di Presidio Ambientale (PPA) :
   - aventi una SA non superiore a 10 m2 purchè con asservimento di un lotto minimo di mq 1.500
   - aventi una SA non superiore a 20 m2 purchè con asservimento di un lotto minimo di mq 3.000
10. La ricostruzione di ruderi per i quali non sia possibile con certezza l'individuazione dei connotati essenziali del manufatto originario è soggetta alle medesime disposizioni della nuova costruzione.
11. Negli interventi di nuova costruzione si devono osservare i seguenti parametri:
    - distanza tra gli edifici non inferiore a ml. 10,00, ad eccezione delle pertinenze di cui all'art. 10.10 per i quali vale il CC;
    - distanza dai confini non inferiore a ml. 10,00;
    - distanza dal ciglio delle strade pubbliche o di uso pubblico non inferiore a ml. 10,00;

e) Pertinenze ex art 10.10 delle presenti norme

Pertinenze ammesse nell'ambito:
- per destinazioni residenziali
  - gazebo
  - pergolato
  - casetta attrezzi
  - barbecue-forno

- o tettoia
- o ricovero animali da cortile / cani
- o piscina (solo per attività turistico ricettive extra alberghiere)
- o impianti tecnologici
- o muri pertinenziali

f) Interventi sulle reti viarie e di sistemazione esterna

1. Per interventi sulla viabilità si rimanda al Capo IX delle presenti norme; per quanto non specificatamente disciplinato nel suddetto capo valgono le seguenti prescrizioni:
    a. E' consentito aprire nuove strade e modificare le caratteristiche tipologiche dimensionali e di tracciato di quelle esistenti esclusivamente a supporto delle attività agro-silvo-pastorali o connesse alla realizzazione di nuovi edifici; Le nuove strade di accesso alle residenze non possono avere sviluppo maggiore di m. 50 a partire dalla strada comunale. Le nuove strade possono avere larghezza max di ml 2,50 ed avere una densità max pari a 0,05 m2/m2 . La attività è subordinata alla redazione di PPA.
    b. Non è ammesso eseguire opere stradali che alterino in misura percepibile la morfologia dei luoghi.
    c. Il fondo stradale deve essere, preferibilmente non asfaltato e realizzato con la compattazione di materiale ghiaioso e/o terroso, o altro trattamento superficiale antipolvere, con esclusione di materiali asfaltici e/o cementizi, salvo per brevi tratti con pendenza superiore al 15%.;
    d. Nei tratti a fondo sterrato e/o stabilizzato (almeno ogni 50 m, da ridurre a 25 m per pendenze superiori al 10%) ed immediatamente a valle degli eventuali tratti asfaltati esistenti, devono essere realizzati taglia-acqua trasversali che facciano confluire le acque superficiali entro le opere di regimazione idrica previste e preferibilmente sul lato a monte della strada (onde evitare erosione per ruscellamento localizzato nella scarpata a valle).
    e. Per tutti gli interventi di nuova realizzazione, nonché di manutenzione della rete viaria esistente, dei margini e delle scarpate stradali, devono essere utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica. L'impossibilità dell'utilizzo delle stesse dovrà essere documentata da apposito studio a firma di professionista abilitato.
2. sono ammessi volumi interrati solo se finalizzati alla realizzazione di parcheggi pertinenziali delle residenze o per la realizzazione di pertinenza.
3. E' consentita la realizzazione di **autorimesse interrate** limitate, comunque, ad un solo livello rispetto all'attuale piano strada o, in caso di versante, la realizzazione di autorimesse incassate nello stesso.
4. Nel caso in cui l'autorimessa interrata non insista sul sedime di un qualsiasi fabbricato, la copertura di questa deve essere sistemata a verde mediante la posa in opera di uno strato di terreno vegetale non inferiore ai 40 cm.
5. Sono sempre ammessi interventi tesi alla riqualificazione e sistemazione di aree dequalificate e/o degradate, nonché la sistemazione generale delle aree esterne.
6. Negli OTE 1A, 1B e 1D non è ammessa la realizzazione di volumi interrati.
7. Eventuali muri di contenimento del terreno (o altre opere di contenimento del terreno) non possono avere altezza superiore a m. 2,00. per pendenze del terreno fino al 25%. Per pendenze superiori, detta altezza si determina sommando m. 1,50 a 2,5 volte la pendenza del terreno: H = 1,50 + 2,5 x p. [es.: con muro in terreno a pendenza 30% (p=0,30) si avrà: 1,50+2,5x0,30 = 2,25 m]. In caso di necessità di opere di contenimento di altezza maggiore, motivatamente documentate con perizia geologica, la realizzazione avviene di norma mediante interruzione del muro di contenimento e continuazione in posizione arretrata rispetto al tratto sottostante; la distanza tra i due muri sovrapposti deve essere superiore a m. 1,00 in modo da ottenere una sistemazione finale a gradoni, con interposta fascia a verde ricavata in appositi vasconi sommitali costituiti dalla parte più alta del muro a valle e con spessore di almeno 60 cm. di terra. I muri di contenimento devono essere realizzati in pietra a spacco, o in moduli prefabbricati in laterizio o cls. o in calcestruzzo armato purché rivestiti da contromuro in pietra posti in opera secondo le regole tradizionali della muratura a secco, col lato maggiore disposto orizzontalmente o finiti ad intonaco ultimato in arenino alla genovese con finitura a frattazzo e tinteggiato nella gamma delle terre.
8. Sono consentite **recinzioni** con pali e transenne in legno e delimitazioni perimetrali o lungo strada con siepi di specie autoctone. E' consentito l'utilizzo di reti di recinzione montate su pali in legno o paletti in ferro verniciato infissi a terra.
9. nelle sistemazioni esterne di edifici residenziali fronteggianti viabilità pubblica , ad esclusione degli OTE 1A e 1D, è ammessa la realizzazione di recinzioni che andranno eseguite secondo modelli semplici ed essere formate, preferibilmente, da un muretto in muratura intonacata e tinteggiato o in pietra a vista di altezza massima 100 cm con sovrapposta cancellata in ferro battuto di disegno lineare per un'altezza complessiva massima di 2.00 ml. Nelle recinzioni è sempre fatto divieto dell'uso di metalli anodizzati, griglie plastificate con disegni variegati, moduli prefabbricati in legno e plastica o in cls. finto legno o composizioni di ferro battuto riproducenti disegni in falso antico o pannellature cieche sia in metallo che in legno.
10. È sempre consentita la recinzione con siepi vive formate da specie arboreo-arbustive autoctone, eventualmente con rete interna.
11. Siepi arbustive, siepi miste arboreo-arbustive, filari arborei, poste lungo le strade e sul confine dei campi, nonché la vegetazione ripariale vanno sempre mantenuti e per qualunque intervento diretto ad un loro ridimensionamento va sempre presentata una richiesta nei modi contemplati dal Regolamento del Verde.
12. E' consentita l'impermeabilizzazione di aree esterne di fabbricati esistenti tramite la posa in opera di **pavimentazioni** fino da un grado di artificializzazione pari al 10 % dell'area attigua al fabbricato nel raggio di 15 ml ;
13. E' ammessa la realizzazione di serbatoi d'acqua per l'irrigazione del fondo, parzialmente o totalmente interrati, se finalizzati all'accumulo delle acque meteoriche canalizzate e raccolte sul fondo agricolo. L'altezza massima dei serbatoi emergente dal terreno non deve essere superiore a ml 1,00 ed il loro perimetro deve essere, preferibilmente, mascherato con vegetazione arbustiva. I serbatoi devono sempre essere protetti con grata; è obbligatoria la loro copertura e chiusura sia quando detti manufatti si trovano a valle di strade carrabili a quota inferiore del sedime stradale, sia in prossimità di aree edificate a carattere residenziale.

g) Interventi sul territorio agricolo e boschivo

1. Sono ammessi interventi tesi al controllo ambientale come la difesa e la conservazione del suolo attraverso:
2. il mantenimento di una copertura vegetale (di carattere arboreo, arbustivo ed erbaceo);
3. la realizzazione e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di regimazione delle acque (fossi, scoline, tagliaacqua, canalette);
4. la realizzazione e la manutenzione ordinaria e straordinaria delle sistemazioni agrarie (terrazzi, ciglioni, gradoni) e forestali.
5. Sono ammesse le attività selvicolturali mirate al miglioramento dei soprassuoli forestali (ripuliture della componente arbustiva, piantagione di latifoglie autoctone, eliminazione della necromassa, diradamenti, tagli fitosanitari) e al contenimento del rischio

incendi boschivi (provvedendo al contenimento dello sviluppo della vegetazione entro una fascia della profondità di ml. 3,00 da entrambi i margini della sede stradale).
6. Va perseguito il contenimento della diffusione della vegetazione spontanea alloctona potenzialmente infestante.
7. Tutte le opere devono essere realizzate utilizzando preferibilmente tecniche di ingegneria naturalistica. L'impossibilità dell'utilizzo delle stesse dovrà essere documentata da apposito studio a firma di professionista abilitato.
8. E' ammessa la riduzione della superficie a bosco per la ripresa dell'attività agricola in conformità coon la normativa ed i vincoli sovraordinati.

h) Modalità di attuazione

1. Titolo edilizio diretto ad esclusione delle opere soggette a redazione di PPA che sono assoggettate all'obbligo di permesso di costruire convenzionato.
2. Nel permesso di costruire convenzionato dovranno essere previsti a carico del concessionario o dei suoi aventi causa, oltre a quanto già specificato all'art. 81.2, quanto segue:
    a. l'esercizio effettivo, anche part-time, dell'attività agricola e/o agrituristica
    b. la conservazione della destinazione residenziale-agricola dell'edificio;
    c. le prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del territorio;
    d. le relative modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti
3. Per le aree coincidenti con le Aree contigue - componenti 4.8 e 5.14 del Piano del Parco di Montemarcello Magra .dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute all'art. 72 del Piano del Parco.

i) Prescrizioni ambientali

 nuove edificazioni o ampliamento di edifici residenziali: le acque bianche ed in generale le acque intercettate da coperture ed impermeabilizzazioni connesse a nuova edificazione dovranno essere raccolte e convogliate in idonee vasche di accumulo, recuperando quelle presenti qualora esistenti, con le seguenti caratteristiche minime:
a) volume minimo 2 mc, profondità minima 75 cm (anche in deroga a queste dimensioni minime se preesistenti);
b) realizzate anche parzialmente interrate, ma con apertura superiore non occlusa se non da griglie;
c) realizzate in muratura con intonaco "a stagnezza" o con tecniche di ingegneria naturalistica se possibile.
Gli interventi relativi agli edifici residenziali entro il SIC prevedono l'integrazione del PAMAA con la redazione di idonea Relazione di incidenza di progetto.
 annessi agricoli:
a) nuove edificazioni: nel caso di impermeabilizzazioni superiori a 100 mq occorre prevedere il recupero o la realizzazione delle vasche di raccolta delle acque bianche, come al punto precedente;
b) conversione in edifici residenziali: ammesso esclusivamente laddove non si debbano realizzare reti tecnologiche di supporto (linee elettriche e idriche) eccedenti i 250 ml per ciascuna singola tipologia di infrastruttura. Per tale infrastrutturazione valgono le indicazioni successivamente riportate per i manufatti tecnici continui lineari.
Gli interventi relativi agli annessi agricoli entro il SIC prevedono l'integrazione del PAMAA con la redazione di idonea Relazione di incidenza di progetto.
 serre: esclusione dell'utilizzo di nuove serre nell'area SIC;
 manufatti tecnici continui lineari (reti tecnologiche): la loro localizzazione e realizzazione deve tenere conto dell'effetto di frammentazione degli habitat e di disturbo arrecati, pertanto si ritiene opportuno che gli stessi vengano realizzati:
a) a distanza di 2,5 m dal bordo superiore di fossi e/o canali;
b) senza la realizzazione di nuove murature e/o arginature in corrispondenza o a meno di 2,5 m dal bordo superiore di fossi, privilegiando altresì l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica;
c) qualora comportanti scavi e interramento, prevedendo la messa in pristino della copertura vegetale con l'impiego di specie autoctone;
d) in caso di attraversamento di fossi e canali, realizzando gli stessi senza determinare soluzioni di continuità (briglie, soglie, tombinature, etc) tali da compromettere la funzionalità ecologica del corso d'acqua;
e) prevedendo idonei passaggi per la fauna, soprattutto in corrispondenza dell'attraversamento di fossi e canali.
Gli interventi relativi ai manufatti tecnici entro il SIC prevedono l'integrazione del PAMAA
con la redazione di idonea Relazione di incidenza di progetto.
 viabilità: per la realizzazione di nuove viabilità valgono le indicazioni tecniche e progettuali fornite per i manufatti tecnici continui lineari ed inoltre:
a) la nuova viabilità realizzata in aree pianeggianti deve prevedere la realizzazione di un fosso di raccolta delle acque meteoriche decorrente su almeno un lato della strada stessa, a sezione trapezia e profondo almeno 40 cm ed afferente ad una vasca di accumulo e laminazione di capacità di almeno 2 mc;
b) la nuova viabilità dovrà permanere a fondo naturale già esistente o a fondo naturale migliorato.
Gli interventi relativi alla viabilità poderale ed interpoderale entro il SIC, prevedono l'integrazione del PAMAA con il relativo piano di manutenzione decennale e la redazione di idonea Relazione di incidenza di progetto.

Art. 91 - APA - Ambiti di effettiva produzione agricola: generalità

a) Descrizione

1. Costituiscono la grande maggioranza del territorio rurale in cui si attua in prevalenza l'attività agricola.
2. La diffusa coltivazione su terrazzi e ciglioni inerbiti di oliveti e vigneti caratterizza paesaggisticamente questi territori, interessati, peraltro, dalla presenza di un'edilizia sparsa.
3. Si tratta della fascia intermedia del territorio comunale che va dalla pedecollina all'alta-collina.
4. Si riconoscono due tipi di APA: "Ambiti agricoli alto collinari" e "Ambiti agricoli collinari", per i quali valgono le stesse regole sottoriportate, salvo diverse attività ammissibili e diversi indici edilizi in ragione di una certa diversità dell'assetto morfologico del territorio.
5. Tali ambiti:
    a. sono riconosciuti dal P.T.C. Provinciale come territorio rurale;
    b. sono identificabili negli O.T.E. 3A, 3B, 3C, 4A;

c. sono assimilabili alle zone E del D.M. 1444 del 02/04/1968.

b) Obiettivi ed indirizzi

1. Il PUC mira al mantenimento ed il potenziamento controllato dell'assetto agricolo di tale porzione di territorio.
2. Obiettivi prioritari sono il recupero, miglioramento e manutenzione delle aree agricole e forestali in ottica multifunzionale, ovvero favorendo la coesistenza di una molteplicità di prodotti e servizi erogati, purché non in conflitto con la preminente destinazione produttiva agricola e forestale.
3. Va mantenuta la morfologia tipica del paesaggio collinare locale, spesso sistemata a terrazzi e ciglioni inerbiti dei quali va perseguito comunque il recupero ove siano in condizioni di abbandono o degrado.

c) Attività e interventi ammissibili

1. Agli artt. 92 e 93 che seguono sono elencate le norme specifiche per ciascun ambito dei APA, valgono comunque le seguenti norme generali.
2. Le attività ammesse nelle aree di effettiva produzione agricola devono essere condotte nel rispetto della normativa sovraordinata (comunitaria, nazionale e regionale) e/o specifica di settore e consistono in:
    a. attività di coltivazione agricola ordinaria e straordinaria,
    b. attività di mantenimento e di miglioramento fondiario dei terreni,
    c. attività zootecniche
    d. attività selvicolturali,
    e. attività agrituristiche ed extralbeghiere,
    f. attività connesse alla fruizione a fini turistici, didattici e ricreativi legati alla realtà agro-silvo-pastorale,
    g. sistemazioni agrarie e idraulico forestali finalizzate alla regimazione delle acque e al consolidamento delle sponde e dei versanti privilegiando l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica,
    h. attività legate alla trasformazione e alla commercializzazione dei prodotti agro-silvo-pastorali condotte da produttori agricoli singoli o associati operanti sia a livello aziendale che per conto terzi: frantoi, cantine, impianti di imbottigliamento e confezionamento con annessi locali per la vendita al pubblico,
    i. residenza funzionale all'attività agro-silvo-pastorale sul fondo,
    j. residenza, non collegata ad attività agro-silvo-pastorali, se preesistente e legittimata alla data di adozione del PUC,
    k. infrastrutture e impianti di pubblico interesse,
    l. altre attività esistenti, diverse da quelle sopra elencate, possono permanere sino ad esaurimento.
3. Sono vietati tutti quegli interventi che:
    - danneggiano o modificano i corsi d'acqua, le sorgenti o il sistema di smaltimento delle acque meteoriche;
    - nel caso sia previsto l'abbattimento di alberature, dovrà essere predisposta idonea documentazione e realizzato intervento compensativo attraverso la messa a dimora di nuovo individui secondo le modalità individuate nel regolamento del Verde.
4. Gli interventi sulle alberature esistenti dovranno avvenire in conformità secondo le modalità e con i contenuti previsti nel Regolamento comunale del Verde.

Art. 92 - Ambiti agricoli alto-collinari di mantenimento APA-AC-Ma

a) Descrizione

1. Gli "Ambiti agricoli alto-collinari" comprendono le aree coltivate più elevate del territorio comunale.
2. Si tratta di due ambiti posti a nord-est di Montebello di Cima e a nord-est di Bolano.
3. Tali ambiti sono ricompresi rispettivamente, negli O.T.E. 4A e 4C e sono riconducibili in massima parte agli ambiti IS-MA del P.T.C.P. regionale.

P.T.C.P.	O.T.E.	Regime
IS-MA	4A 4B 4C	Mantenimento

b) Destinazioni d'uso

Residenza se già esistente e legittimata alla data di adozione del presente PUC (U.1.1)
Residenza legata all'attività agro-silvo-pastorale (U.1.1)
attività agro-silvo-pastorali e commercializzazione dei relativi prodotti (U.3.3)
Laboratori solo se collegati alle attività di cui sopra (U.5.2a)
Funzioni turistico ricettive extra alberghiere (U.2.2)
Altre attività non ammissibili presenti alla data di adozione del PUC possono permanere fino alla cessazione d'attività.

c) Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Sono consentiti i seguenti interventi sull'esistente,anche in assenza di PMAA:
    - manutenzione ordinaria e straordinaria;
    - restauro, risanamento conservativo
    - ristrutturazione edilizia senza aumento di S.A.
2. Sono altresì consentiti i seguenti interventi:

- ristrutturazione edilizia **con cambio d'uso** da manufatto agricolo/ deposito a residenza o attività turistico ricettive extra alberghiere nel caso in cui siano contemporaneamente verificate le seguenti condizioni e con i seguenti obblighi:
    - superficie minima esistente mq 60
    - altezza minima di legge ottenibile mediante adeguamento di altezze interne con modifica della quota di gronda e colmo nella misura massima di 60 cm;
    - accessibili da strade esistenti, o comportare nuovi tratti per una lunghezza max pari a 50 m., con pendenza max del 12% e larghezza max di 2,50 m.
    - dimostrazione di idonea modalità di trattamento e smaltimento dei liquami in conformità alle norme di legge
    - redazione di Piano di miglioramento Agricolo Ambientale (PMAA) su lotto minimo di mq 5.000, nel quale dovranno essere previsti a carico del concessionario o dei suoi aventi causa, oltre a quanto già specificato all'art. 81.1, quanto segue:
        - l'esercizio effettivo dell'attività agricola;
        - la conservazione della destinazione residenziale-agricola / agrituristica dell'edificio per almeno dieci anni dalla data di effettiva ultimazione dei lavori;
        - le eventuali prestazioni finalizzate al presidio ed alla tutela del territorio;
        - le relative modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti.
    - Nel caso di intervento su edificio di interesse storico e/o ambientale ai sensi dellart. 6.1 della D.P. di Puc, ogni intervento non dovrà alterare la tipologia insediativa e costruttiva del manufatto preesistente; i caratteri di tutela devono essere estesi anche alle relative aree di pertinenza.
- solo sugli edifici a destinazione residenziale, già esistenti e legittimati alla data di adozione del PUC, anche se non collegati ad alcuna attività agro silvo-pastorale in loco ed in assenza di PMAA:
    - adeguamento funzionale **RE1** nella misura max del 10% di SA e, nel caso di adeguamento di altezze interne ai minimi di legge, è ammesso la modifica della quota di gronda e colmo nella misura massima di 60 cm.
    - Ampliamento ed incremento volumetrico **RE2** nella misura **max del 15%** di SA; la superficie totale del fabbricato compreso l'ampliamento non potrà comunque superare i **140** mq e l' altezza massima non potrà superare **ml 7.50**; dovrà comunque essere dimostrata la compatibilità dell'intervento in termini compositivi e tipologico-funzionali rispetto al nucleo rurale e in temini formali rispetto al contesto paesaggistico. Quest'ampliamento non si cumula con quelli igienico-sanitari di cui alla RE1;
    - interventi di cui alla L.R. n° 24 del 2001 per il r ecupero dei sottotetti (**RE3**), mediante limitati incrementi delle altezze di colmo e di gronda strettamente necessari per ottenere il rispetto dell'altezza media interna di mt. 2,30, sono sempre ammessi a condizione che l'altezza finale al colmo ed alla gronda non superi in ogni punto di **m. 0,60** quella preesistente;

3. Qualsiasi titolo edilizio richiesto per edifici esistenti a fini abitativi, collegati o meno all'attività silvo-pastorale, è ammissibile solo se gli stessi risultano accessibili da strade esistenti, con ampliamenti per lunghezza max pari a 50 m e non debbano comportare l'apertura di nuova viabilità per la cantierabilità dell'opera: tale requisito deve essere dimostrato con documentazione comprovante il rispetto di tale norma;
4. In caso di frazionamento di unità immobiliari ad uso residenziale, preesistenti ed autorizzate anteriormente all'adozione del presente PUC, non è necessaria la redazione del PMAA, ma la superficie minima degli alloggi ricavati non può essere inferiore a **60** m^2 di SA.
8. Qualora sul fondo esistano, alla data di adozione del PUC, fabbricati incongrui ad uso deposito, magazzino, etc., purché regolarmente assentiti alla data di adozione del PUC, può essere realizzato intervento di sostituzione edilizia senza cambio di destinazione d'uso con recupero della superficie SA mediante accorpamento delle superfici già autorizzate in un unico corpo di fabbrica a un piano di H max pari a 3.00 e fino ad un massimo di SA di mq 60, nel rispetto delle distanze stabilite per le nuove costruzioni e dei piani di settore previa redazione di Piano di miglioramento Agricolo Ambientale PMAA su lotto minimo di mq. 3.000.
9. ristrutturazione di edifici esistenti in stato di rudere ad uso deposito attrezzi, per i quali sia possibile con certezza l'individuazione dei connotati essenziali del manufatto originario intendendosi per tali quelli di cui sussistano le strutture perimetrali esterne ed uno o più elementi delle strutture orizzontali e della copertura che permetta di individuare l'altezza dell'edificio mediante intervento di fedele ricostruzione previa redazione di Piano di miglioramento Agricolo Ambientale PMAA su lotto minimo di mq. 3.000.

d) Interventi di nuova costruzione

6. Sono ammesse nuove costruzioni per edifici residenziali o ricettivi extra alberghieri (agriturismo) o per manufatti produttivi solo se strettamente connessi ad attività agricole in loco e nel rispetto degli indici di cui alle tabelle seguenti;
7. La realizzazione di manufatti agricoli, manufatti per il ricovero di materiali ed attrezzi, per la conservazione e trasformazione dei prodotti e per il ricovero e l'allevamento di bestiame, è ammessa in relazione alla effettiva e documentata necessità per la conduzione dell'attività agricola nel fondo.
8. Nella tabella 1 è indicata la superficie fondiaria minima da asservire per l'attuazione del PMAA per tipologia di coltura; tale superficie deve essere costutita da un corpo unico formato dal lotto minimo di pertinenza del fabbricato e da altri appezzamenti di terreno anche non contigui dell'estensione minima di mq 2.000, appartenere al medesimo OTE e localizzati nel raggio di **500 ml** dal lotto principale di pertinenza del fabbricato;
9. Le aree già vincolate con atto unilaterale d'obbligo non possono essere computate per l'edificazione di nuovi manufatti;

Tab. 1: Superficie fondiaria minima di proprietà per tipologie di coltura - Edificazione ad uso abitativo

Tipologia coltura	Sf (m^2)
Vigneto specializzato	12.000
Oliveto specializzato	15.000
Oliveto - vigneto	15.000
Frutteto specializzato	15.000
Ortoflorovivaistico specializzato (anche con serre)	12.000
Seminativo, seminativo arborato	40.000

Castagneto da frutto [1]	80.000	25.000
Prato, pascolo, prato-pascolo	150.000	120.000
Bosco [2]	150.000	120.000

10. Nel caso di presenza, nello stesso fondo, di diverse qualità di coltura, la superficie fondiaria minima si intende raggiunta quando la somma dei rapporti tra la superficie effettiva di ciascun tipo di cultura effettuata e la superficie fondiaria minima prevista per la stessa é uguale o superiore a 1.
11. Le tare eventualmente presenti sul fondo e comunque riconducibili ad attività agro-silvo-pastorali (viabilità, corpi d'acqua, fossi, aree di pertinenze degli annessi agricoli minori) vengono assimilate alla tipologia di coltura prevalente entro l'azienda al fine del computo delle superfici. Le tare, come risultanti da apposita relazione tecnica, non devono comunque eccedere il 15% della superficie totale del fondo.
12. Nella tabella 2 è indicato il lotto minimo di pertinenza del fabbricato, con il quale si intende la porzione di terreno in cui viene collocato il fabbricato o i fabbricati di nuova costruzione e che deve essere inteso come corpo unico di terreno e deve essere in proprietà del soggetto attuatore.
13. la SA massima realizzabile è ottenuta dal prototto dell'indice fondiario dell'area (IUI) per la superficie fondiaria del PMAA. Ai fini paesaggistici di tutela ambientale ciascun corpo di fabbrica non potrà avere singolarmente una SA superiore a quanto indicato in tabella: in caso di Sa residua potranno essere realizzati più corpi di fabbrica; eventuali deroghe potranno essere valutate in sede di esame dell'istanza su parere della commissione locale per il paesaggio;

Tab. 2 - Indici e parametri urbanistico-edilizi –

APA- Ac- MA	Superficie fondiaria minima del PMAA m^2	I.U.I. m^2/ m^2	H m	Piani f.t. n°	Lotto Minimo di pertinenza del fabbricato m^2	SA max edificio
Edifici residenziali	Come da tabella 1	0,01	7.50	2	10.000	SA max = **160** m^2
Edifici per attrezzature a servizio della produzione agricola	Come da tabella 1	0,01	4,50	1	10.000	SA max = **150** m^2
Serre	Come da tabella 1	0.02	3.50	1	10.000	

14. con la superficie fondiaria minima del PMAA possono essere realizzati sia la SA residenziale che la SA per attrezzature a servizio della produzione agricola;
15. nel caso non venga realizzata la quota parte destinata alla residenza, la superficie massima degli edifici per attrezzature a servizio della produzione agricola è ottenuta dal prototto dell'indice fondiario dell'area (IUI sommato tra la quota parte residenziale e quota parte attrezzature agricole = 0.02) per la superficie fondiaria del PMAA. Ai fini paesaggistici di tutela ambientale ciascun corpo di fabbrica non potrà avere singolarmente una SA superiore a 160 mq: la Sa residua potrà essere realizzata in più corpi di fabbrica, ovvero con corpi parzialmente o totalmente interrati; eventuali deroghe potranno essere valutate in sede di esame dell'istanza su parere della commissione locale per il paesaggio;
16. è ammessa la realizzazione di pertinenze elencate al punto successivo a servizio di edifici residenziali sia esistenti e legittimati alla data di adozione del PUC che di nuova realizzazione;
17. Le serre sono consentite solo per attività vivaistiche e di acclimatazione botanica nel rispetto degli indici di cui alla tabella precedente. In tal caso devono essere collocate nel terreno in modo da sfruttare il declivio o i terrazzamenti, per mitigare l'impatto visivo. La loro collocazione può avvenire solo su aree libere e prive di vegetazione arborea allo stato di adozione del PUC, salvo la presentazione di PMAA che dimostri la validità della scelta progettuale.
18. I nuovi locali da destinare alle attività di ricovero attrezzi e/o conservazione dei prodotti agricoli, dovranno essere ricavati preferenzialmente nell'interrato da realizzarsi nell'area di sedime del fabbricato ad uso abitativo, con altezza max interna di 2.5 ml. salvo diverse esigenze legate alle attività svolte comunque motivate nel PMAA. L'eventuale porzione residuale potrà essere ricavata all'esterno.
19. Qualora i fabbricati accessori a servizio delle attività agricole e agro-silvo pastorali (magazzini, depositi, stalle) siano separati, essi dovranno evidenziare, tipologicamente, la loro destinazione d'uso e non avere comunicazione diretta con l'abitazione del conduttore agricolo, con una distanza dagli edifici residenziali di non meno di 10 ml.
20. Per i fondi che non raggiungano i limiti previsti nella tabella 1 precedente, è ammessa la realizzazione una – tantum di piccoli annessi agricoli (deposito attrezzi, magazzini, ecc.) fuori terra, sempre che non esistano edifici analoghi preesistenti e

[1] Così come normati all' art. 38 del Regolamento regionale 29 giugno 1999, n° 1: REGOLAMENTO DELLE PRESCRIZIONI DI MASSIMA E DI POLIZIA FORESTALE.

[2] Sono ammissibili interventi di miglioramento boschivo intesi come:

- ripulitura e contenimento dello strato arbustivo preservando le latifoglie autoctone;
- diradamenti della componente arborea mirati a ricostituire le formazioni vegetali autoctone (bosco di latifoglie termofile e mesotermofile);
- messa a dimora di specie autoctone:
- tagli fitosanitari;
- interventi di contenimento e riduzione del rischio di incendi boschivi.

autorizzati alla data di adozione del PUC, da recuperare in via preferenziale. Nel caso quelli esistenti siano di superficie inferiore ai 25 m2 è consentito adeguarli fino a questa dimensione. Tali manufatti possono avere 1 piano fuori terra per un'altezza max di ml. **3,50** media interna e possono essere realizzati previa redazione di PMAA sul lotto minimo :

- aventi una SA non superiore a 16 m2 purchè con asservimento di un lotto minimo di mq 1.500
- aventi una SA non superiore a 25 m2 purchè con asservimento di un lotto minimo di mq 3.000

21. L'attuazione delle previsioni edificatorie deve comprendere la totale demolizione di edifici e manufatti esistenti. Eventuali altri edifici esistenti all'interno dell'ambito se mantenuti e recuperati concorrono alla determinazione della S.A. totale realizzabile.
22. La ricostruzione di **ruderi** per i quali non sia possibile con certezza l'individuazione dei connotati essenziali del manufatto originario è soggetta alle medesime disposizioni della nuova costruzione.
23. Negli interventi di nuova costruzione si devono osservare i seguenti parametri:
    - distanza tra gli edifici non inferiore a ml. 10,00, ad eccezione delle pertinenze di cui all'art. 10.10 per le quali vale il C.C.;
    - distanza dai confini non inferiore a ml. 10,00;
    - distanza dal ciglio delle strade pubbliche o di uso pubblico non inferiore a ml. 10,00;

e) Pertinenze ex art 10.10 delle presenti norme

Pertinenze ammesse nell'ambito:

- per destinazioni residenziali
  - gazebo
  - pergolato
  - casetta attrezzi
  - barbecue-forno
  - tettoia
  - ricovero animali da cortile / cani
  - piscina (solo per attività turistico ricettive extra alberghiere)
  - impianti tecnologici
  - muri pertinenziali

f) Interventi sulle reti viarie e di sistemazione esterna

1. Per interventi sulla viabilità si rimanda al Capo IX delle presenti norme; per quanto non specificatamente disciplinato nel suddetto capo valgono le seguenti prescrizioni.
2. È consentita la realizzazione di strade poderali e interpoderali e modifica delle caratteristiche tipologiche dimensionali e di tracciato di quelle esistenti concepite come infrastrutture finalizzate esclusivamente al supporto della attività agro-silvo-pastorali.
   Al fine della realizzazione di tale opere:
   - deve essere dimostrata, tramite PMAA a firma di Dottore Agronomo o Dottore Forestale, l'effettiva necessità della loro realizzazione;
   - le sezioni del tracciato di progetto devono specificare nel dettaglio:
     i. le opere finalizzate al contenimento e consolidamento del terreno e delle scarpate;
     ii. le opere finalizzate alla regimazione delle acque (cunette longitudinali e trasversali, scoline, tombini, rompitratta) specificando la destinazione delle stesse;
   - le tecniche utilizzate considerando, quando possibile, prioritario l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica.
   - Il fondo stradale deve essere realizzato in modo da garantire la permeabilità (è possibile asfaltare nel caso di pendenze obbligate superiori al 15%) e deve avere larghezza massima di 2,50 ml (con esclusione delle piazzole di scambio e/o manovra e degli allargamenti in prossimità dei tornanti).
   - Nei tratti a fondo sterrato e/o stabilizzato ed immediatamente a valle dei tratti asfaltati, devono essere realizzati taglia-acqua trasversali che facciano confluire le acque superficiali entro le opere di regimazione idrica previste e preferibilmente sul lato a monte della strada (onde evitare erosione per ruscellamento localizzato nella scarpata a valle).
   - I titolari del PMAA hanno l'obbligo, secondo le indicazioni contenute nello stesso PMAA di provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria della viabilità concessionata, per tutta la durata di validità del PMAA da inserire nell'atto d'obbliogo allegato al titolo edilizio.
3. E' consentito aprire nuove strade e modificare le caratteristiche tipologiche dimensionali e di tracciato di quelle esistenti anche se connesse alla realizzazione di nuovi edifici, qualora ammessi; Le nuove strade di accesso alle residenze non possono avere sviluppo maggiore di m. 50 a partire dalla strada esistente, salvo esigenze documentate connesse alla non presenza di viabilità. Le nuove strade possono avere larghezza max **di ml 2,50**. L'attività è subordinata alla redazione di PAMAA.
4. Non è ammesso eseguire opere stradali che alterino in misura percepibile la morfologia dei luoghi.
5. Il fondo stradale deve essere non asfaltato e realizzato con la compattazione di materiale ghiaioso e/o terroso , o alla posa di fondo e strato superiore di materiale di cava locale, o altro trattamento superficiale antipolvere, con esclusione di materiali asfaltici e/o cementizi, salvo per brevi tratti con pendenza superiore al 15%;
6. Nei tratti a fondo sterrato e/o stabilizzato (almeno ogni 50 m, da ridurre a 25 m per pendenze superiori al 10%) ed immediatamente a valle degli eventuali tratti asfaltati esistenti, devono essere realizzati taglia-acqua trasversali che facciano confluire le acque superficiali entro le opere di regimazione idrica previste e preferibilmente sul lato a monte della strada (onde evitare erosione per ruscellamento localizzato nella scarpata a valle).
7. È ammesso il recupero e riqualificazione della rete sentieristica e l'eventuale apertura di nuovi sentieri per la migliore fruizione dell'area ai fini turistico ricettivi, purché all'interno di un preciso quadro progettuale per la fruizione del territorio; Tutti i nuovi sentieri devono, comunque, avere larghezza massima pari a 2,50 metri e mantenere la superficie sterrata;
8. Eventuali muri di contenimento del terreno (o altre opere di contenimento del terreno) non possono avere altezza superiore a m. 2,00 per pendenze del terreno fino al 25%. Per pendenze superiori, detta altezza si determina sommando m. 1,50 a 2,5 volte la pendenza del terreno: H = 1,50 + 2,5 x p. [es.: con muro in terreno a pendenza 30% (p=0,30) si avrà: 1,50+2,5x0,30 = 2,25 m]. In caso di necessità di opere di contenimento di altezza maggiore, motivatamente documentate con perizia geologica, la

sostituzione avviene di norma mediante interruzione del muro di contenimento e continuazione in posizione arretrata rispetto al tratto sottostante; la distanza tra i due muri sovrapposti deve essere superiore a m. 1,00 in modo da ottenere una sistemazione finale a gradoni, con interposta fascia a verde ricavata in appositi vasconi sommitali costituiti dalla parte più alta del muro a valle e con spessore di almeno 60 cm. di terra. I muri di contenimento devono essere realizzati in pietra a spacco, o in moduli prefabbricati in laterizio o cls. o in calcestruzzo armato purché rivestiti da contromuro in pietra posti in opera secondo le regole tradizionali della muratura a secco, col lato maggiore disposto orizzontalmente. In ogni caso, va valutata la possibilità di esecuzione di interventi di contenimento terra con tecniche di ingegneria naturalistica come palizzate semplici o doppie, che sono sempre ritenute preferibili agli interventi con soli materiali costruttivi inerti. L'impossibilità dell'utilizzo di queste ultime tecniche deve essere documentata da apposita relazione tecnica a firma di tecnico abilitato.

9. Sono consentite **recinzioni** con pali e transenne in legno e delimitazioni perimetrali o lungo strada con siepi di specie autoctone. E' consentito l'utilizzo di reti di recinzione montate su pali in legno o paletti in ferro verniciato infissi a terra.
10. nelle sistemazioni esterne di edifici residenziali fronteggianti viabilità pubblica è ammessa la realizzazione alle opere di recinzioni che andranno eseguite secondo modelli semplici ed essere formate, preferibilmente, da un muretto in muratura intonacata e tinteggiato o in pietra a vista di altezza massima 100 cm con sovrapposta cancellata in ferro battuto di disegno lineare per un'altezza complessiva massima di 2.00 ml. Nelle recinzioni è sempre fatto divieto dell'uso di metalli anodizzati, griglie plastificate con disegni variegati, moduli prefabbricati in legno e plastica o in cls. finto legno o composizioni di ferro battuto riproducenti disegni in falso antico o pannellature cieche sia in metallo che in legno.
11. È sempre consentita la recinzione con siepi vive formate da specie arboreo-arbustive autoctone, eventualmente con rete interna.
12. Siepi arbustive, siepi miste arboreo-arbustive, filari arborei, poste lungo le strade e sul confine dei campi, nonché la vegetazione ripariale vanno sempre mantenuti e per qualunque intervento diretto ad un loro ridimensionamento va sempre presentata una richiesta nei modi contemplati dal Regolamento del Verde.
13. E' consentita l'impermeabilizzazione di aree esterne di fabbricati esistenti tramite la posa in opera di **pavimentazioni** fino da un grado di artificializzazione pari al 10 % dell'area attigua al fabbricato nel raggio di 15 ml ;
14. Sono ammessi **volumi interrati** su tre lati solo se sottostanti la residenza, destinati a pertinenza dell'abitazione e/o parcheggio privato .
15. E' ammessa altresì la realizzazione di serbatoi d'acqua per l'irrigazione del fondo, parzialmente o totalmente interrati, se finalizzati all'accumulo delle acque meteoriche canalizzate e raccolte sul fondo agricolo. L'altezza massima dei serbatoi emergente dal terreno non deve essere superiore a ml 1,00 ed il loro perimetro deve essere, preferibilmente, mascherato con vegetazione arbustiva. I serbatoi devono sempre essere protetti con grata; è obbligatoria la loro copertura e chiusura sia quando detti manufatti si trovano a valle di strade carrabili a quota inferiore del sedime stradale, sia in prossimità di aree edificate a carattere residenziale.

g) Modalità di attuazione

1. titolo edilizio diretto.
2. Il rilascio del permesso di costruire, in debita correlazione al PMAA è subordinata all'inserimento nell'atto di sottomissione (atto unilaterale d'obbligo di cui all'art. 12.1 delle presenti norme) dell'obbligo per un periodo di tempo non inferiore a quindici anni, di rispettare la destinazione d'uso dei suoli e delle costruzioni stabilita nel progetto, la conservazione delle colture, le sistemazioni esterne previste dal progetto ivi compresi gli allacciamenti ai pubblici servizi, a non modificare la destinazione delle costruzioni, a non frazionare né alienare separatamente dalla costruzione il fondo per la quota di pertinenza del fabbricato abitativo e per la quota sulla cui capacità produttiva sono stati dimensionati edifici rurali e annessi agricoli, presentando adeguata cauzione o fideiussione. L'atto, redatto su apposita modulistica predisposta dall'Amministrazione Comunale, è trascritto nei registri immobiliari a cura e spese del concessionario prima del rilascio del titolo edilizio.

Art. 93 – (soppresso)

Art. 94 - Sub-ambiti di valorizzazione turistico-fruitiva

1. Si tratta di due sub-ambiti legati in buona parte all'Alta Via dei Monti Liguri e, pertanto, afferenti allo spazio rurale (APA e TPA) e seminaturale (TNI).
2. I sub-ambiti sono individuati nella carta di struttura del piano (tav. SP_2) con apposita grafia con tratteggio trasparente che interseca la campitura di ambito.
3. Tali sub-ambiti sono sottoposti alla relativa disciplina di ambito di cui al comma 1 e, inoltre, in ordine all'obiettivo della valorizzazione delle risorse paesaggistico-ambientali e all'incremento delle potenzialità turistico-fruitive, sono regolati dalla disciplina di cui ai seguenti articoli 95 e 96, che consente ulteriori interventi di riqualificazione ed attrezzatura del territorio per la sua fruizione e di recupero di edifici per destinazioni ricettive, anche ai sensi della LR 25 gennaio 1993, n. 5 che disciplina l'A.V.M.L. e le relative attrezzature.
4. L'Alta Via dei Monti Liguri prende origine a Ceparana, in prossimità della stazione autocorriere, ed è costituita dall'itinerario escursionistico che percorre lo spartiacque tirrenico - padano da Ceparana a Ventimiglia, dagli itinerari di raccordo e collegamento di interesse ai fini escursionistici, dai terminali di ciascuna tappa in cui è suddiviso il percorso.
5. Ai sensi della LR 25 gennaio 1993, n. 5 e ss.mm. e ii., i posti tappa A.V.M.L. sono dotati della necessarie attrezzature di interscambio, informazione, ospitalità e soccorso. I posti tappa A.V.M.L. sono dotati di strutture idonee ad offrire ospitalità ed eventuale ristoro a tutti coloro che usufruiscono del suddetto itinerario per la pratica di attività sportive e del tempo libero all'aria aperta nel rispetto dell'ambiente quali l'escursionismo, l'escursionismo equestre, il ciclo-escursionismo.
6. Sono considerate strutture ricettive dei posti tappa A.V.M.L. le aziende ricettive alberghiere ed extra - alberghiere, i cui proprietari o gestori si impegnino ad offrire ospitalità ai fruitori dell'itinerario escursionistico previa stipula di apposita convenzione con l'Associazione A.V.M.L..
7. Oltre alle strutture ricettive di cui sopra classificate in base alle vigenti leggi in materia, costituiscono strutture ricettive per l'A.V.M.L. i rifugi escursionistici. L'accesso ai rifugi non custoditi dovrà essere garantito mediante l'individuazione di uno o più depositari di chiavi, riconosciuti dalla convenzione possibilmente tra i gestori delle aziende ricettive limitrofe.
8. Sono considerati ricoveri per l'A.V.M.L. i locali, anche facenti parte di edificio a diversa destinazione d'uso, posti lungo il percorso dell'Alta Via dei Monti Liguri, allestiti con attrezzature che consentano un riparo di emergenza per i fruitori della stessa. Tali locali, devono essere sempre aperti ed accessibili, e l'onere per la loro manutenzione è affidato all'Associazione A.V.M.L. L'ubicazione dei ricoveri non potrà comunque essere nelle vicinanze di altre strutture ricettive dell'A.V.M.L.. L'Associazione A.V.M.L. stipula apposita convenzione con i proprietari degli immobili in cui è ubicato il ricovero, per favorire l'utilizzo a titolo gratuito degli stessi.

Art. 95 - Sub-ambiti del "Parco-Bosco" di concentrazione delle aree attrezzate per l'offerta turistica e la fruizione didattica/naturalistica/sportiva Sub-PBo

a) Descrizione

1. Le aree destinate a "Parco-Bosco" sono aree quasi totalmente boscate che possiedono potenzialità connesse alla fruizione ricreativa, al turismo all'aria aperta, all'educazione ambientale, in parte limitrofe all'AVML nel tratto più montano.
2. Si tratta in buona parte delle porzioni di territorio più elevate del territorio comunale, in quanto poste lungo la linea di crinale est-ovest, e a cavallo degli ambiti boscati TNI-BM-Tn, TNI-BC-Cpa .
3. Tali sub-ambiti sono identificabili, rispettivamente, negli O.T.E. 5A-5B, 4A, 4D, 4B e sono riconducibili in massima parte agli ambiti ANI-MA del P.T.C.P. regionale e in parte in IS-MA.

P.T.C.P.	O.T.E.
ANI-MA	4B 5A 5B
IS-MA	4C

b) Attività e Interventi ammissibili

1. Oltre a quanto specificamente indicato per i singoli ambiti in cui ricade il territorio in questione sopra richiamati al punto a) 2., e di cui agli articoli dall'82 al 93, nel sub ambito del Parco-Bosco sono ammessi gli interventi descritti nel seguito.
2. È ammessa la realizzazione per iniziativa pubblica o privata, previa convenzione come da art. 32 della L.U.R. di aree attrezzate per pic-nic, per palestre nel verde, per l'osservazione naturalistica, di rifugi escursionistici e miniaree di sosta e di manufatti di servizio alle aree stesse, nella quantità max di due manufatti per singola area attrezzata esclusivamente se necessari per rendere pubblicamente fruibile il territorio del Parco-bosco. Tali interventi dovranno, comunque preservare e/o ripristinare le preesistenze arboree.
3. I manufattisuperfici di servizio alle aree di cui sopra possono consistere in chioschi, tettoie, ecc… con superficie max per ciascun manufatto pari a 20 m^2 ed altezza max pari a 3 m.
4. È ammesso il recupero e riqualificazione della rete sentieristica e l'eventuale apertura di nuovi sentieri per la migliore fruizione dell'area, purché all'interno di un preciso quadro progettuale per la fruizione del territorio.
5. Tutti i nuovi sentieri devono comunque avere larghezza massima pari a 2,50 metri e mantenere la superficie sterrata.

c) Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Sui manufatti esistenti, oltre agli interventi ammessi secondo la singola disciplina d'ambito, è consentito:
    a. ristrutturazione edilizia **con cambio d'uso** da manufatto agricolo/ deposito in attività turistico ricettive extra alberghiere in conformità alle prescrizioni della legislazione vigente in materia turistico-ricettiva ed igienico-sanitaria nel caso in cui siano contemporaneamente verificate le seguenti condizioni e con i seguenti obblighi:
        i. superficie minima esistente mq 45
        ii. altezza massima del fabbricato 7.50 ml , compreso eventuale adeguamento di altezze interne esistenti;
        iii. accessibili da strade esistenti, o comportare nuovi tratti per una lunghezza max pari a 30 m., con pendenza max del 12% e larghezza max di 2,50 m.
        iv. dimostrazione di idonea modalità di trattamento e smaltimento dei liquami in conformità alle norme di legge
        v. redazione di Contratto di Manutenzione Ambientale (CMA), nel quale dovranno essere previsti a carico del richiedente il titolo, oltre a quanto già specificato all'art. 81.3, quanto segue:
            1. la conservazione della destinazione turistico ricettiva dell'edificio per almeno dieci anni dalla data di effettiva ultimazione dei lavori;
            2. le eventuali prestazioni finalizzate al presidio ed alla tutela del territorio;
            3. le relative modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti.
        vi. Nel caso di intervento su edificio di interesse storico e/o ambientale ai sensi dellart. 6.1 della D.P. di Puc, ogni intervento non dovrà alterare la tipologia insediativa e costruttiva del manufatto preesistente; i caratteri di tutela devono essere estesi anche alle relative aree di pertinenza.
    b. Su detti manufatti, contestualmente al cambio d'uso, può essere eseguito ampliamento ed incremento volumetrico **RE2** secondo le seguenti prescrizioni:
        1. per manufatti con SA compresa fra i 45 e i 70 m2 è consentito un incremento del 20% della superficie esistente;
        2. per i manufatti con superficie oltre i 70 m2 è consentito l'incremento della SA del 20% da zero a settanta m2 e per la parte eccedente i 70 mq , un incremento del 15% e comunque fino ad un massimo totale del fabbricato di **100** mq di SA;
    c. Nel caso di applicazione delle tipologie di intervento di cui alle precedenti lettere a) e b) è consentito accorpare agli edifici oggetto di ampliamento eventuali superfici di SA compresa tra i 20 ed i 45 m2 autorizzate o legittime, che verranno demolite ed accorpate al fabbricato oggetto di ristrutturazione;
    d. Le superfici totali recuperate e ampliate non potranno comunque essere superiori ad una SA massima di 120 m2.
    e. Nel caso di manufatti composti da più unità immobiliari, di norma, l'ampliamento sarà ripartito fra le stesse in maniera proporzionale alle superfici preesistenti per ciascuna unità, salvo diverso accordo fra i proprietari e comunque nel rispetto della superficie massima totale consentita per il manufatto.

2. In particolare valgono le seguenti prescrizioni:
numero massimo di piani = 2;
altezza max = 7,50 mt.;
distanza minima dai confini e dalle strade = 5,00 mt.;
distanza minima dai fabbricati = 10,00 mt.;

3. Il rilascio del titolo edilizio è comunque subordinato all'eliminazione di altre strutture ed impianti dismessi, fatiscenti o non utilizzati, dislocati all'interno del lotto di proprietà, ripristinando lo stato originario dei luoghi e l'assetto vegetazionale.

c) Interventi sulle reti viarie e di sistemazione esterna

1. si richiamano le disposizioni previste per la viabilità panoramica di cui all'art. 46.4 delle presenti norme.

d) Modalità di attuazione

1. titolo edilizio diretto.
2. Il rilascio del permesso di costruire, in debita correlazione al CMA è subordinata all'inserimento nell'atto di sottomissione (atto unilaterale d'obbligo di cui all'art. 12.1 delle presenti norme) dell'obbligo per un periodo di tempo non inferiore a quindici anni, di rispettare la destinazione d'uso delle costruzioni stabilita nel progetto, le sistemazioni esterne previste dal progetto ivi compresi gli allacciamenti ai pubblici servizi, presentando adeguata cauzione o fideiussione. L'atto, redatto su apposita modulistica predisposta dall'Amministrazione Comunale, è trascritto nei registri immobiliari a cura e spese del concessionario prima del rilascio del titolo edilizio.

Art. 96 - Sub-ambiti del "Parco-Collina" per lo sviluppo dell'offerta turistica collegata all'AVML e alla sentieristica collegata Sub-PCo

a) Descrizione

1. I sub-ambiti del "Parco lineare della Collina" comprendono le aree collinari limitrofe, per una fascia di circa 50 metri per parte, all'AVML ed alla sentieristica collegata.
2. Si tratta di una fascia di territorio collinare, con andamento a semianello, che congiunge la zona del Debbio, da dove parte l'AVML, a Canevella, passando per Tirolo, Bolano, Panigale, Scure', Ca' di Rezzato, Mandria, C.Scattina, ricompresa nell'ambito APA.-CT.
3. Tale sub-ambito è quasi completamente compreso negli O.T.E. 3A, 3C, 3B ed è riconducibile in massima parte agli ambiti IS-MA del P.T.C.P. regionale.

P.T.C.P.	O.T.E.
ANI-MA	3B 3C 4D
IS-MA	2A 2C 3A 3B 3C 4D
ID-MO-A	3A

b) Attività e Interventi ammissibili

1. Oltre a quanto specificamente indicato per i singoli ambiti, APA in preponderanza, in cui ricade il territorio in questione sopra richiamati al punto a) 2., e di cui all'art. 91 e seguenti, nel sub ambito del Parco-Collina sono ammessi gli interventi descritti nel seguito.
2. All'interno di tale fascia devono essere mantenuti i valori tipologici del percorso e delle opere che lo compongono, sono consentiti interventi di recupero e manutenzione dei manufatti edilizi esistenti, nel rispetto delle loro caratteristiche originarie, a fini agrituristici ed altre attività extralberghiere, nonché la realizzazione di attrezzature esclusivamente finalizzate alla fruizione pubblica della risorsa "Alta Via".
3. Oltre a quanto specificamente indicato per i singoli ambiti in cui ricade il territorio in questione, sopra richiamati al punto a) 3., nel sub ambito del Parco-Collina sono ammessi i seguenti interventi:
4. È ammessa la realizzazione di aree attrezzate per sosta e riparo, per pic-nic, per palestre nel verde, per l'osservazione naturalistica e di volumi tecnici di servizio alle aree stesse (massimo 30,00 m^2 di superficie coperta e 3 m. di altezza per area), e di quant'altro si rendesse necessario per rendere pubblicamente fruibile il territorio del Parco-collina.
5. Nel rispetto delle alberature esistenti é ammessa la realizzazione di spazi su terra battuta o su prato per il gioco come pallavolo, pallacanestro, bocce, minigolf, etc., che devono, comunque venire delimitati e schermati da siepi continue.
6. È ammesso il recupero e riqualificazione della rete sentieristica e l'eventuale apertura di nuovi sentieri per la migliore fruizione dell'area, purché all'interno di un preciso quadro progettuale per la fruizione del territorio.
7. Tutti i nuovi sentieri devono comunque avere larghezza massima pari a 2,50 metri e mantenere la superficie sterrata.

c) Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Sui manufatti esistenti, oltre agli interventi ammessi secondo la singola disciplina d'ambito, è consentito:

f. ristrutturazione edilizia **con cambio d'uso** da manufatto agricolo/ deposito in attività turistico ricettive extra alberghiere in conformità alle prescrizioni della legislazione vigente in materia turistico-ricettiva ed igienico-sanitaria nel caso in cui siano contemporaneamente verificate le seguenti condizioni e con i seguenti obblighi:
    i. superficie minima esistente mq 45
    ii. altezza massima del fabbricato 7.50 ml , compreso eventuale adeguamento di altezze interne esistenti;
    iii. accessibili da strade esistenti, o comportare nuovi tratti per una lunghezza max pari a 30 m., con pendenza max del 12% e larghezza max di 2,50 m.
    iv. dimostrazione di idonea modalità di trattamento e smaltimento dei liquami in conformità alle norme di legge
    v. redazione di Contratto di Manutenzione Ambientale (CMA) nel quale dovranno essere previsti a carico del richiedente il titolo, oltre a quanto già specificato all'art. 81.3, quanto segue:
        1. la conservazione della destinazione turistico ricettiva dell'edificio per almeno dieci anni dalla data di effettiva ultimazione dei lavori;
        2. le eventuali prestazioni finalizzate al presidio ed alla tutela del territorio;
        3. le relative modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti.
    vi. Nel caso di intervento su edificio di interesse storico e/o ambientale ai sensi dellart. 6.1 della D.P. di Puc, ogni intervento non dovrà alterare la tipologia insediativa e costruttiva del manufatto preesistente; i caratteri di tutela devono essere estesi anche alle relative aree di pertinenza.

g. Su detti manufatti, contestualmente al cambio d'uso, può essere eseguito ampliamento ed incremento volumetrico **RE2** secondo le seguenti prescrizioni:
    3. per manufatti con SA compresa fra i 45 e i 70 m2 è consentito un incremento del 25% della superficie esistente;
    4. per i manufatti con superficie oltre i 70 m2 è consentito l'incremento della SA del 25% da zero a settanta m2 e per la parte eccedente i 70 mq , un incremento del 20% e comunque fino ad un massimo totale del fabbricato di **140** mq di SA;

h. Nel caso di applicazione delle tipologie di intervento di cui alle precedenti lettere a) e b) è consentito accorpare agli edifici oggetto di ampliamento eventuali superfici di SA compresa tra i 20 ed i 45 m2 autorizzate o legittime, che verranno demolite ed accorpate al fabbricato oggetto di ristrutturazione;

i. Le superfici totali recuperate e ampliate non potranno comunque essere superiori ad una SA massima di 200 m2.

j. Nel caso di manufatti composti da più unità immobiliari, di norma, l'ampliamento sarà ripartito fra le stesse in maniera proporzionale alle superfici preesistenti per ciascuna unità, salvo diverso accordo fra i proprietari e comunque nel rispetto della superficie massima totale consentita per il manufatto.

2. In particolare valgono le seguenti prescrizioni:
numero massimo di piani = 2;
altezza max = 7,50 mt.;
distanza minima dai confini e dalle strade = 5,00 mt.;
distanza minima dai fabbricati = 10,00 mt.;

3. Il rilascio del titolo edilizio è comunque subordinato all'eliminazione di altre strutture ed impianti dismessi, fatiscenti o non utilizzati, dislocati all'interno del lotto di proprietà, ripristinando lo stato originario dei luoghi e l'assetto vegetazionale.

c) Interventi sulle reti viarie e di sistemazione esterna

1. si richiamano le disposizioni previste per la viabilità panoramica di cui all'art. 46.4 delle presenti norme.

d) Modalità di attuazione

1. titolo edilizio diretto.
2. Il rilascio del permesso di costruire, in debita correlazione al CMA è subordinata all'inserimento nell'atto di sottomissione (atto unilaterale d'obbligo di cui all'art. 12.1 delle presenti norme) dell'obbligo per un periodo di tempo non inferiore a quindici anni, di rispettare la destinazione d'uso delle costruzioni stabilita nel progetto, le sistemazioni esterne previste dal progetto ivi compresi gli allacciamenti ai pubblici servizi, presentando adeguata cauzione o fideiussione. L'atto, redatto su apposita modulistica predisposta dall'Amministrazione Comunale, è trascritto nei registri immobiliari a cura e spese del concessionario prima del rilascio del titolo edilizio.

CAPO XVI – DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO

Art. 97 - Criteri generali di suddivisione del territorio comunale in ambiti e distretti

1. Per una migliore comprensione della suddivisione in zone ai fini del governo della evoluzione e trasformazione urbanistica del territorio comunale, si è operata una specificazione in ambiti urbanizzati e ambiti dello spazio rurale e seminaturale.
2. Gli ambiti di conservazione e riqualificazione dei tessuti insediativi urbanizzati sono classificati in questo capo, come elencato ai punti 4. e 5.
3. Tali ambiti sono suddivisi, in conformità con quanto previsto dalla LUR 36/1997, nel seguente modo:
    a. Ambiti di conservazione insediati (ACE);
    b. Ambiti di riqualificazione (distinti in ARI e ARC-ambiti di riqualificazione complessi);
    c. Distretti di Trasformazione (DTR);
    d. Aree per infrastrutture e servizi pubblici e di uso pubblico.
4. Ciascun ambito è identificabile da una sigla suddivisa in tre parti (a - b - c) descrittive rispettivamente di:
    a. tipo di ambito (ACE, ARI-ARC, DTR);
    b. caratteristiche preminenti dell'insediamento e sua collocazione (borghi e nuclei storici, tessuti insediativi): nel successivo art. 98 vengono distinti i caratteri specifici degli ambiti per tessuti, indicando per ogni tipo di tessuto che può essere ricompreso all'interno di un ambito di conservazione o riqualificazione, descrizione e indirizzi generali, attività ammissibili, criteri di sostenibilità paesaggistico ambientale;
    c. regime normativo principale dello specifico ambito:

    Co=conservazione, Ma=mantenimento, Cs=consolidamento,

    Rq=riqualificazione, Rp=riqualificazione paesaggistica, Rc=ricomposizione,

    St=saturazione, Cp=completamento, Sv=sviluppo

5. **Ambiti di conservazione** (art. 28 L.U.R.), contraddistinti dalla sigla "ACE" e classificati come segue (art. 98) :

Zone DM 1444/68	AMBITI PUC	SIGLA	ART.
A	Ambito del borgo storico di pianura di interesse storico-ambientale	ACE - BSP - Co	art. 100
A	Ambiti dei borghi storici collinari di interesse storico-ambientale	ACE - BSC - Co	art. 101
A	Ambiti dei nuclei rurali collinari	ACE - NRC - Co	art. 102
B	Ambiti di villa con parco-giardino	ACE - VIP - Co	art. 103
B	Ambiti dei tessuti insediativi urbani consolidati da mantenere	ACE - TIU - Ma	art. 104
B	Ambiti dei tessuti insediativi pedecollinari consolidati da mantenere	ACE - TIPC - Ma	art. 105

6. **Ambiti di riqualificazione** (art. 36 L.U.R.), contraddistinti con le sigle "ARI" e "ARC" e classificati come segue (art. 106) :

Zone DM 1444/68	AMBITI PUC	SIGLA	ART.
B	Ambiti dei tessuti insediativi urbani da consolidare	ARI - TIU - Cs	art. 107
B	Ambiti dei tessuti insediativi urbani da ricomporre/riqualificare	ARI - TIU - Rq	art. 108
C	Ambiti dei tessuti insediativi urbani da completare/sviluppare	ARI/ARC - TIU - Cp	art. 109
C	Ambiti dei tessuti insediativi urbani con mix funzionale da completare/sviluppare	ARC -TIUmix -Cp	art. 110
B	Ambiti dei tessuti insediativi frazionali da consolidare	ARI - TIF - Cs	art. 111
C	Ambiti dei tessuti insediativi frazionali da ricomporre/riqualificare	ARI - TIF - Rq	art. 112
C	Ambiti dei tessuti insediativi frazionali da saturare	ARI - TIF - St	art. 113
C	Ambiti dei tessuti insediativi frazionali da completare/sviluppare	ARC - TIF - Cp	art. 114
C	Ambiti dei tessuti insediativi pedecollinari da consolidare	ARI - TIPC - Cs	art. 115
C	Ambiti dei tessuti insediativi pedecollinari da saturare	ARI - TIPC - St	art. 116
C	Ambiti dei tessuti insediativi pedecollinari da completare/sviluppare	ARC - TIPC - St	art. 117

C	Ambiti dei tessuti insediativi collinari da consolidare	ARI - TIC - Cs	art. 118
C	Ambiti dei tessuti insediativi collinari da riqualificare paesaggisticamente	ARI - TIC - Rq	art. 119
C	Ambiti dei tessuti insediativi collinari da saturare	ARI - TIC - St	art. 120
C	Ambiti degli aggregati insediativi collinari da consolidare	ARI - AIC - Cs	art. 122
C	Ambiti degli aggregati insediativi collinari da completare/sviluppare	ARI - AIC - Cp	art. 123
D	Ambiti degli aggregati misti collinari da riqualificare	ARI - AMC - Rq	art. 124
D	Ambiti a prevalente destinazione turistico-ricettiva da consolidare	ARI - ZTR - Cs	art. 125
D	Ambiti a prevalente destinazione turistico-ricettiva da completare/sviluppare	ARI/ARC - ZTR - Sv	art. 126
D	Ambiti a prevalente destinazione produttivo/commerciale da consolidare	ARI - ZPC - Cs	art. 127
D	Ambiti a prevalente destinazione produttiva da consolidare	ARI - ZPR - Cs	art. 129
D	Ambiti a prevalente destinazione produttiva da completare/sviluppare	ARC - ZPR - Sv	art. 130
	SUA/PP approvati e/o in attuazione		
C	Ambiti dei tessuti insediativi urbani	ARI - TIU - A	
C	Ambiti dei tessuti insediativi frazionali	ARI - TIF - A	art. 131
D	Ambiti a prevalente destinazione produttiva	ARI - ZPR - A	
D	Ambiti a prevalente destinazione produttivo-commerciale	ARI - ZPC - A	

Art. 98 - Caratteri specifici degli ambiti per tessuti

98.1 BSP, BSC, NRC, VIP - AMBITI DEGLI INSEDIAMENTI STORICI

a) Descrizione ed indirizzi generali

1. Gli ambiti degli insediamenti storici corrispondono ai borghi storici e nuclei rurali, nonché alle ville con parco che presentano significativi valori storico-culturali e paesaggistici.
2. A parte il borgo storico di Palazzo Giustiniani, nucleo dell'abitato di Ceparana, gli altri borghi storici e nuclei rurali sono situati in ambito collinare e costituiscono i nuclei storici generatori dell'insediamento locale.
3. Tali ambiti devono conservare le proprie caratteristiche urbanistiche compatte, nonché mantenere il fondamentale ruolo di centri di aggregazione insediativa del territorio.
4. Gli interventi devono mirare alla conservazione delle caratteristiche architettoniche tipiche presenti nei vari nuclei, anche attraverso il restauro e risanamento conservativo e fino alla ristrutturazione edilizia, nonché al mantenimento del livello di antropizzazione.

98.2 TIU - AMBITI DEI TESSUTI INSEDIATIVI URBANI

a) Descrizione ed indirizzi generali

1. Comprendono le aree centrali di Ceparana, caratterizzate da una pluralità di tessuti nei quali il rapporto fra assetto morfologico e tipologie edilizie varia in base all'epoca di costruzione.
2. Manca, generalmente, una chiara gerarchia dell'assetto insediativo focalizzata a determinare una forma urbana, quanto piuttosto si giustappongono diversi tessuti, più o meno densi e regolari caratterizzati da tipologie e dimensioni specifiche, cui si associa una certa disomogeneità nella distribuzione delle aree per servizi.
3. Obiettivo è il mantenimento e consolidamento delle aree centrali più strutturate e la riqualificazione, anche tramite ristrutturazione urbanistica, di alcune parti più degradate o disomogenee rispetto all'intorno, anche al fine di ottenere spazi e percorsi pubblici meglio strutturati.

98.3 TIF - AMBITI DEI TESSUTI INSEDIATIVI FRAZIONALI

a) Descrizione ed indirizzi generali

1. Si tratta delle aree insediate lungo Via Genova, da Venanzola a Ospedaletto.
2. Sono caratterizzate da diverse densità e tipologie edilizie, che si inseguono senza uno specifico disegno urbano.

3. Il PUC ravvisa la necessità di una nuova configurazione di tali tessuti, attraverso la formazione di "poli" di centralità e focalizzazione della vita cittadina e la definizione dei margini con modesti interventi di saturazione e completamento.

98.4 TIPC - AMBITI DEI TESSUTI INSEDIATIVI PEDECOLLINARI

a) Descrizione ed indirizzi generali

1. Comprendono le zone della media e bassa collina o esterne ai nuclei collinari antichi investite da un recente processo di urbanizzazione con edificazione prevalente di villette mono-bifamiliari su lotto.
2. L'indirizzo prioritario è quello del consolidamento dell'insediamento nelle aree pedecollinari con miglioramento dell'assetto urbanistico degli stessi tramite ricucitura dei vuoti e riorganizzazione delle aree a servizi.
3. Obiettivo primario è comunque quello di definire un margine netto dell'edificato per impedire ulteriori erosioni insediative a spese della fascia pedecollinare boscata e agricola, attraverso il completamento di alcune porosità e sfrangiature.

98.5 TIC - AMBITI DEI TESSUTI INSEDIATIVI COLLINARI

a) Descrizione ed indirizzi generali

1. Comprendono quelle limitate situazioni territoriali dell'area collinare attorno ai borghi storici di Bolano e Montebello, caratterizzate dalla presenza di tessuti insediativi recenti, che presentano disponibilità a contenute integrazioni del loro carico insediato, aventi in generale funzione di consolidamento della funzione residenziale già presente e contestuale contributo alla riqualificazione del sistema infrastrutturale e dei servizi presente.
2. L'indirizzo prioritario è quello del mantenimento dell'insediamento nelle aree collinari con miglioramento dell'assetto urbanistico degli stessi tramite ricucitura dei vuoti e riorganizzazione delle aree a servizi.
3. Sono zone in cui è possibile realizzare modesti ampliamenti per la maggior parte costituiti da edifici mono e bifamiliari in un tessuto già definito.

98.6 AIC - AMBITI DEGLI AGGREGATI INSEDIATIVI COLLINARI

a) Descrizione ed indirizzi generali

1. Sono costituiti dagli aggregati di edifici ad uso residenziale posti nell'area collinare, di origine prevalentemente recente, spesso per aggregazione lineare lungo strada a originari edifici rurali isolati.
2. Sono zone destinate alla residenza e non essendo ancora del tutto saturate consentono interventi di modesta entità in ambiti però ben definiti e delimitati.
3. Stante la relativa vulnerabilità paesistica delle aree collinari, anche per l'evidente impatto visivo della nuova edificazione su versante, gli interventi edilizi devono essere attentamente calibrati e realizzati in modo da minimizzare l'effetto trasformativo sul paesaggio.

98.7 ZTR - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE TURISTICO-RICETTIVA

a) Descrizione ed indirizzi generali

1. Le parti di territorio classificate come ZTR comprendono le zone a destinazione turistico-ricettiva secondo le tipologie "alberghiere" e "ricettive extra-alberghiere", a sostegno dello sviluppo e dell'innovazione turistica di Bolano.
2. In conformità al PTC della Spezia, il PUC individua quali azioni finalizzate allo sviluppo turistico:
    a. il rafforzamento dell'offerta di strutture ricettive di diverso tipo, attraverso:
        - il potenziamento e modernizzazione delle strutture ricettive esistenti, nonché la costruzione di nuove strutture alberghiere;
        - la creazione di nuove strutture finalizzate alla convegnistica, alla fruizione salutistico-sportiva e al turismo della terza età e giovanile;
        - l'estensione dell'offerta ricettiva (ostelli, locande, …agriturismi) e ristorativa negli ambiti turistici rurali attraverso la facilitazione al recupero degli insediamenti del patrimonio di edilizia storica e rurale;
    b. la valorizzazione delle specificità locali e dello spazio rurale e montano collinare sui tre filoni, escursionistico-sportivo, naturalistico-rurale, storico-culturale urbana, mediante:
    c. il ripristino della sentieristica (a partire dall'AVML) con formazione di aree attrezzate per circuiti tematici;
    d. il collegamento all'AVML delle azioni di potenziamento delle attrezzature per la fruizione e delle strutture per la ricettività minore;
    e. il potenziamento della fruizione naturalistico-sportiva fluviale in relazione al sistema del parco di Montemarcello-Magra;
    f. l'offerta di nuove opportunità turistiche connesse alla fruizione storico-culturale del territorio, come museo locale, orto botanico, aree didattiche, aree sportive fluviali.
3. Il PUC distingue tre situazioni specifiche sul territorio:
    a. le aree con attività turistico-ricettive già esistenti da consolidare e riqualificare;
    b. le aree destinate all'insediamento e sviluppo di nuove attività turistico-ricettive;
    c. gli ambiti territoriali del sistema rurale e seminaturale, collegati al sistema dell'AVML, lungo i quali è consentito il recupero degli edifici esistenti a fini di estendere la ricettività turistica minore *(*locande/affittacamere) e attività ristorative.

d. L'obiettivo generale è quello di consentire la riqualificazione architettonica e funzionale delle strutture esistenti, nonché la realizzazione di nuove strutture ricettive soprattutto nella direzione di albergo, agriturismo, affittacamere, ostello, collegati allo sviluppo di servizi integrati (informativi ed organizzativi di promozione e organizzazione delle attività turistiche e dei percorsi escursionistici, …) anche attraverso convenzioni Amministrazione-Operatori.

98.8 ZPC - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVO-COMMERCIALE

a) Descrizione ed indirizzi generali

1. il PUC propone tuttavia la specializzazione e la riorganizzazione di funzioni commerciali nel contesto della riorganizzazione delle aree produttive miste .
2. Le aree a prevalente destinazione mista produttivo-commerciale sono collocate a sud di Via Verdi, attorno alla località Case Belloni.

98.9 ZPR - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA

a) Descrizione ed indirizzi generali

1. Queste zone sono ubicate nella piana di Ceparana, in località Giarrizzo in fregio della prevista bretella di gronda est, nonché in fondo a via Vecchia, in aree a sud dell'A12 e lungo la via Genova in località Canevella.
2. Le aree produttive poste in località Giarrizzo sono inquadrate nel sistema di area vasta dal PTC come ambito produttivo di valenza sovracomunale. Le AIEA -aree industriali ecologicamente attrezzate- sono state specificate con DGR n. 1486/00.
3. Le aree produttive di Bolano, insieme a quelle di Follo e Vezzano (sistema Vara), fanno 'sistema' con quelle produttive del levante spezzino (Arcola, Santo Stefano-Vezzano-Sarzana). Tali aree, in conformità con le indicazioni per le AIEA del PTC spezzino, devono contenere:
    a. infrastrutture distributive e connettive per la viabilità interna alle aree produttive e di collegamento tra le stesse;
    b. realizzazione di nodi dedicati per l'interscambio e l'interconnessione;
    c. barriere vegetali ed aree verdi attrezzate;
    d. predisposizione di aree per servizi comuni per la sosta, i servizi ecologici ed energetici;
    e. infrastrutture specifiche per le forniture di acqua per usi industriali;
    f. isole ecologiche;
    g. centraline e apparati di monitoraggio della qualità dell'aria e del clima.

Art. 99 - ACE - Ambiti di conservazione dello spazio urbanizzato: criteri generali di intervento

a) Descrizione

1. Ai sensi dell'art. 28 della L.U.R., costituiscono ambiti di conservazione insediati tutte le parti del territorio comunale che il PUC individua come caratterizzate dalla prevalenza di valori storici, paesaggistici ed ambientali e da un assetto fisico-morfologico e funzionale compiuto o suscettibili di tipi di interventi tali da non comportare modificazioni quantitative e funzionali sostanziali con corrispondenti variazioni del carico urbanistico nell'ambito stesso.
2. Tra gli ambiti di conservazione insediati si annoverano gli ambiti dei tessuti storici e in generale tutte quelle zone consolidate nelle quali non si prevedono modificazioni urbanistiche e di carico edilizio o insediativo e sono consentiti interventi edilizi atti al mantenimento della presenza umana sia residenziale che produttiva, quali interventi di manutenzione, conservazione, restauro e possibilità di limitati incrementi volumetrici per miglioramenti igienici e distributivi.
3. In particolare, fanno parte degli ambiti di conservazione i borghi storici di pianura (il nucleo di Palazzo Giustiniani a Ceparana) e di collina (Bolano e Montebello), i nuclei rurali della collina e le poche ville di impianto otto-novecentesco ancora collegate alla propria area verde con parco-giardino strutturato, nonché i tessuti insediativi con impianto urbanistico più consolidato come quelli che costituiscono il centro di Ceparana. Sono classificati di conservazione anche quei tessuti che, seppur di recente impianto, insistono su una zona particolarmente vulnerabile dal punto di vista della stabilità geomorfologica e per i quali non sono proponibili aumenti di carico urbanistico, come quelli pedecollinari della zona limitrofa a Case Salani.
4. Pertanto, fanno parte degli ambiti di conservazione:
    a. Ambito del borgo storico di pianura di interesse storico-ambientale (ACE - BSP - Co, art. 100)
    b. Ambiti dei borghi collinari di interesse storico-ambientale (ACE - BSC - Co, art. 101)
    c. Ambiti dei nuclei rurali collinari (ACE - NRC - Co, art. 102)
    d. Ambiti di villa con parco-giardino (ACE - VIP - Co, art. 103)
    e. Ambiti dei tessuti insediativi urbani consolidati da mantenere (ACE - TIU - Ma, art. 104)
    f. Ambiti dei tessuti insediativi pedecollinari consolidati da mantenere (ACE - TIPC - Ma, art. 105)

b) Obiettivi ed indirizzi

1. Per gli ambiti urbanizzati di conservazione non sono preclusi interventi di contenuta modificazione dell'esistente, in quanto obiettivo del PUC, oltre al mantenimento dei valori di qualità e identità storico-insediativa, è quella della valorizzazione e dell'aumento qualitativo degli insediamenti edilizi nel rispetto della sostenibilità paesaggistico-ambientale, nonché del mantenimento dei livelli abitativi.
2. In generale, sono ammesse, con le modalità e nei casi disciplinati dalle presenti norme negli articoli relativi agli specifici ambiti, le attività non in contrasto con i valori storico-culturali e insediativi, e comunque, nel rispetto della normativa sovraordinata e di settore.

Art. 100 - Ambito del borgo storico di pianura di interesse storico-ambientale ACE-BSP-Co

a) Descrizione

1. Nel territorio comunale è stato individuato un solo ambito ACE-BSP-Co: si tratta del nucleo storico dell'insediamento di Ceparana, costituito dal Palazzo Giustiniani con annessa cappella e alcuni edifici minori e area limitrofa a giardino delimitata in parte da muro in pietrame.
2. L'aspetto è quello tipico del nucleo storico dell'entroterra addensato attorno ad un palazzo signorile con gli edifici addossati gli uni agli altri, l'affaccio comune verso una piazzetta centrale, i muri ancora in buona parte in pietra faccia a vista.
3. Relativamente ai sistemi residenziali, economici e della ricettività turistica l'ambito viene riconosciuto come saturo, con assenza di applicabilità di indice fondiario sulle aree libere.
4. Tale ambito è assimilabile alle "zone A" ai sensi del del D.M. 1444 del 02/04/1968.
5. L'ambito è inserito nell'O.T.E. 1D e nell'ambito NI-CO del P.T.C.P. regionale.

P.T.C.P.	O.T.E.	Regime
NI-CO	1D	Conservazione

b) Destinazioni d'uso ammesse

1. Residenziale (U.1.1)
2. Ricettiva (U.2.1a) – (U.2.2b)
3. Terziaria (U.3.1, U.3.2, U.3.3, U.3.4, U.3.5, U.3.8, U.3.9, U.3.10
4. Commerciale (U.4.1)
5. Attrezzature per i servizi pubblici (U.7.1, U.7.2)
6. Al piano terreno dei fabbricati è ammessa la presenza di attività commerciali entro i limiti e con le prescrizioni contenute all'art. 66.

c) Interventi sulle reti viarie e di sistemazione esterna

1. Per gli interventi sulla viabilità si rimanda al capo IX delle NCC;
2. In relazione ai previsti adeguamenti stradali, nonché ai nuovi tratti previsti dal PUC per formare un anello di gronda esterna in ordine alla volontà di alleggerire il transito del traffico di attraversamento sulla Via Romana, potrà essere convenientemente sistemata la pavimentazione dell'area prospiciente Palazzo Giustiniani.
3. La centralità urbana del luogo potrà essere accentuata da un'adeguata sistemazione pavimentale a piazza dell'area fra Palazzo Giustiniani e la Chiesa prospiciente, che renda prioritaria la fruizione pedonale dello spazio e secondario il passaggio degli autoveicoli sulla Via Romana. Tale pavimentazione potrà essere rialzata e in materiale litico, nel tratto fra Via Giustiniana e Via Vespucci.
4. Gli spazi liberi non possono essere occupati da alcuna costruzione, con la sola eccezione di eventuali chioschi e dehors con struttura semplice e poco invasiva.
5. Il giardino all'interno delle mura delimitanti l'area di Palazzo Giustiniani va recuperato con i criteri afferenti alla disciplina del restauro dei giardini storici, previa analisi documentale e l'effettuazione di sondaggi archeologici, qualora richiesta dalla competente Soprintendenza.
6. Nel caso di un uso dell'area connesso ad attività aperte al pubblico, potranno essere realizzate attrezzature complementari (punti aggregazione, degustazione prodotti tipici locali, attrezzature per attività socio culturali e ricreative, ecc.) commisurate alle esigenze dell'attività nella misura massima di 40 mq e altezza massima 3.50 ml e comunque prevedendo specifici interventi di mitigazione degli effetti paesaggistico-ambientali, salvo parere della competente soprintendenza.
7. Nelle aree centrali, con affaccio su piazze e slarghi pubblici, non è consentita l'introduzione di recinzioni e delimitazioni della proprietà.
8. Nelle aree esterne è consentita la recinzione delle proprietà tramite siepi, con eventuale rete metallica interposta, o tramite recinzioni con elementi metallici a disegno semplice di altezza non superiore a ml. 1,50, in relazione all'assetto dei luoghi.

d) Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. All'interno dell'ambito sono ammessi gli interventi di cui all'art. 18 delle presenti norme sino al punto 18.4 incluso, da effettuarsi in accordo con le competenti Soprintendenze ove necessario ai sensi di legge.
2. Ad eccezione che nel complesso di Palazzo Giustiniani e nella limitrofa Cappella sono consentiti interventi di adeguamento igienico-sanitario (RE1) nella misura max del 10%, qualora la documentazione progettuale evidenzi la necessità di tali interventi per soddisfare particolari normative di settore in relazione alle attività svolte nell'Uim di riferimento, purchè consentite, nonché per alloggi, già esistenti e legittimati alla data di adozione del precedente PRG, non dotati di adeguati servizi igienici. Tali interventi non devono comportare alterazione alla configurazione tipologica e architettonica dei prospetti, né alterazioni incongruenti delle coperture.
3. Gli interventi di cui alla L.R. n°24 del 2001 p er il recupero dei sottotetti non sono ammessi.
4. In caso di frazionamenti di Uim esistenti, la SA minima consentita è pari a 45 m^2.
5. Tramite la redazione di PUO, possono essere ammessi interventi edilizi complessi volti a valorizzare le preesistenze storiche ed esaltare la particolarità del sito ed il valore monumentale dei fabbricati nonché collocarvi nuove funzioni ed attività, purchè consentite. Il PUO deve essere accompagnato da uno studio storico-architettonico e tipologico approfondito ed esaustivo.
6. In particolare il complesso di Palazzo Giustiniani può costituire sede di rappresentanza per l'Amministrazione Comunale o di altre attività (banca, albergo).
7. non è ammesso il cambio d'uso di manufatti esistenti ad uso deposito, magazzino in residenziale.

e) Interventi di nuova costruzione

Non è consentita la nuova edificazione**.**

f) Pertinenze ex art 10.10 delle presenti norme

Pertinenze ammesse nell'ambito:

1. gazebo, pergolati e tettoie a servizio di strutture commerciali

g) Criteri di sostenibilità paesaggistico-ambientale

1. Gli interventi dovranno curare attentamente l'armonico rapporto con gli edifici limitrofi e l'inserimento paesaggistico.
2. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente dovranno tenere in considerazione le caratteristiche tipologico-costruttive e materiche dell'architettura tipica locale. Per essi valgono le regole che seguono:

- Tutti gli interventi di recupero e di ristrutturazione degli edifici esistenti dovranno essere mirati all'eliminazione di materiali e di elementi stilistici ed architettonici impropri, compreso la presenza di eventuali superfetazioni e di corpi estranei alla composizione delle facciate.
- I rivestimenti delle facciate dovranno essere recuperati nell'aspetto originario e realizzati con intonaco alla genovese o in pietra locale; sono consentite decorazioni con cornici, stucchi, lesene, bassorilievi, graffiti, ecc.; le tinteggiature dovranno essere eseguite con materiali e colori tradizionali in latte di calce, ai silicati e/o in preparati similari.
- Non è consentito installare sulla facciata principale tubazioni in vista di qualsiasi genere ad esclusione dei pluviali, che dovranno comunque essere interni alla muratura per un'altezza di ml. 2,50 dal livello del terreno sistemato ovvero esterni in ghisa, quando previsti su spazi pubblici o d'uso pubblico.
- i serramenti esterni saranno realizzati con persiane del tipo alla genovese in legno nei colori tradizionali.
- Le facciate non potranno avere terrazzi continui; le ringhiere saranno di norma in ferro o ghisa con disegni semplici; è vietato installare sui balconi, caldaie, condizionatori, ed in genere qualsiasi impianto o mobile fisso.

h) Modalità d'attuazione

Il PUC si attua mediante titolo edilizio diretto.

Art. 101 - Ambiti dei borghi collinari di interesse storico-ambientale ACE-BSC-Co

a) Descrizione

1. Nel territorio comunale sono stati così definiti i quattro ambiti dei borghi collinari (Bolano, Montebello di cima, Montebello di mezzo, Montebello di fondo).
2. Si tratta dei nuclei di impianto di interesse storico-ambientale aventi assetto urbanistico compatto che li rende ben riconoscibili nel paesaggio collinari. Gli edifici sono addossati in linea e affacciati sulle strette strade interne al borgo, talvolta con muri ancora in pietra faccia a vista.
3. Attualmente i nuclei storici dei borghi si presentano in condizioni generalmente qualificate, grazie ai numerosi interventi eseguiti negli ultimi anni, in seguito ai Piani di Recupero avviati nell'ultimo decennio.
4. Il PUC ne prevede una sostanziale conservazione e valorizzazione, con l'intento di elevarne la qualità e l'appetibilità sotto l'aspetto insediativo.
5. Relativamente ai sistemi residenziali, economici e della ricettività turistica, tali ambiti vengono riconosciuti come saturi, con assenza di applicabilità di indice fondiario sulle aree libere.
6. Tali ambiti sono assimilabili alle "zone A" ai sensi del del D.M. 1444 del 02/04/1968.
7. Gli ambiti sono collocati negli O.T.E. 3A e 3B e sono riconducibili agli ambiti NI-MA e IS-MA per Bolano e ID-CO per Montebello del P.T.C.P. regionale.

P.T.C.P.	O.T.E.	Regime
NI-MA	3A	Conservazione
ID-CO	3B, 4A	

b) Destinazioni d'uso ammesse

1. Residenziale (U.1.1)
2. Ricettiva (U.2.1a) – (U.2.2b)
3. Terziaria (U.3.1, U.3.2, U.3.3, U.3.4, U.3.5, U.3.8, U.3.9, U.3.10)
4. Commerciale (U.4.1). Le attività commerciali sono ammesse al piano terreno dei fabbricati, entro i limiti e con le prescrizioni contenute all'art. 66.
5. Attrezzature per i servizi pubblici (U.7.1, U.7.2)

c) Interventi sulle reti viarie e di sistemazione esterna

1. Per gli interventi sulla viabilità si rimanda al capo IX delle NCC;
2. Negli interventi sugli spazi pubblici, costituiti da strade, slarghi e piazze e sui relativi arredi urbani, devono essere privilegiate azioni di restauro e di riutilizzo delle antiche modalità costruttive e dei materiali locali tradizionali, nonché utilizzo di elementi di arredo omogenei.
3. Gli spazi liberi non possono essere occupati da alcuna costruzione, con la sola eccezione di eventuali chioschi e dehors con struttura semplice e poco invasiva.
4. Va mantenuta la dotazione di alberature singole o a filare degli spazi e delle strade pubbliche e, ove necessario, completata o ripristinata.
5. Nelle aree centrali, con affaccio su piazze e slarghi pubblici, non è consentita l'introduzione di recinzioni e delimitazioni della proprietà.
6. Nelle aree esterne è consentita la recinzione delle proprietà tramite siepi, con eventuale rete metallica interposta, o tramite recinzioni con elementi metallici a disegno semplice.

d) Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Gli interventi all'interno dell'ambito di conservazione del nucleo storico di Bolano sono subordinati al Piano di Recupero di Bolano approvato con DPGR n°1384 del 18/04/1997, i l cui perimetro è riportato con apposita grafia nella Tav. SP-2, nonché al Piano del Colore e pertanto il PUC demanda alla Normativa di Attuazione ai suddetti Piani.
2. Gli interventi all'interno dell'ambito di conservazione dei nuclei storici di Montebello di Cima, M. di Mezzo, M. di Fondo sono subordinati al Piano di Recupero di Montebello approvato con DPGR n°176 del 18/01/1998, il cui perime tro è riportato con apposita grafia nella Tav. SP-2, e pertanto il PUC demanda alla Normativa di Attuazione del suddetto Piano.
3. Gli interventi di cui alla L.R. n°24 del 2001 p er il recupero dei sottotetti, sono ammessi a condizione che siano rispettate le prescrizioni di cui all'art. 12 punto 12.1 lett d) ed e)–delle norme di attuazione del Piano di Recupero del centro storico di Bolano e Montebello sopra richiamati;
4. In caso di frazionamenti di Uim esistenti, la SA minima consentita è pari a 45 m^2.
5. non è ammesso il cambio d'uso di manufatti esistenti ad uso deposito, magazzino in residenziale.

e) Interventi di nuova costruzione

Non è consentita la nuova edificazione.

f) Pertinenze ex art 10.10 delle presenti norme

Pertinenze ammesse nell'ambito:

- gazebo, pergolati e tettoie a servizio di strutture commerciali

g) Criteri di sostenibilità paesaggistico-ambientale

1. Tutti gli interventi di recupero e di ristrutturazione degli edifici esistenti dovranno essere conformi ai piani di recupero sopra citati .

h) Modalità d'attuazione

Il PUC si attua mediante titolo edilizio diretto.

Art. 102 - Ambiti dei nuclei rurali collinari ACE-NRC-Co

a) Descrizione

1. Nel territorio comunale sono stati individuati diversi ambiti definiti come nuclei rurali collinari. Si tratta dei nuclei di: Mandria, Ca' di Rezzato, C. Scattina, Scurci, Panigale, Ca' dei Luchi, Villa, Casesa, C.Salani, Casa Negri, Tirolo.
2. Relativamente ai sistemi residenziali, economici e della ricettività turistica, tali ambiti vengono riconosciuti come saturi, con assenza di applicabilità di indice fondiario sulle aree libere.
3. Questi nuclei sono caratterizzati da una fascia di inedificabilità di 30 metri da mantenersi attorno al perimetro del nucleo rurale
4. Tali ambiti sono assimilabili alle "zone B" ai sensi del del D.M. 1444 del 02/04/1968.
5. Tali ambiti sono collocati negli O.T.E. 3A, 3B, 3C e sono compresi nell'ambito IS-MA del P.T.C.P. regionale.

P.T.C.P.	O.T.E.	Regime
IS-MA	2C	Conservazione
	3A	
	3B	
	3C	

b) Destinazioni d'uso

Residenziale (U.1.1)
Ricettiva (U.2.1a, U.2.2b, U.2.2c).
Terziaria (U.3.1, U.3.3, U.3.9)
Commercio per vendita al dettaglio di prodotti tipici locali U.4.1
Attrezzature per i servizi pubblici (U.7.2)

c) Interventi sulle reti viarie e di sistemazione esterna

1. Per gli interventi sulla viabilità si rimanda al capo IX delle NCC;
2. In generale, in questi ambiti va perseguito il miglioramento della viabilità veicolare di accesso e la sistemazione di un'area per la manovra e la sosta dei veicoli, che potrà essere posizionata anche all'interno della fascia di inedificabilità di 30 metri da mantenersi attorno al perimetro del nucleo rurale.
3. L'area destinata ai parcheggi sarà preferibilmente con fondo permeabile o semipermeabile e delimitata da siepi, nonché alberata per l'ombreggiatura.
4. Sono ammessi interventi di realizzazione di muri di sostegno con pietra a vista di altezza inferiore ai 2,00 ml., nonché di riqualificazione di aree esterne degradate e di sistemazione generale delle stesse.
5. Nelle aree con affaccio su piazze e slarghi pubblici, non è consentita l'introduzione **di recinzioni e delimitazioni della proprietà**.
6. Nelle aree esterne è consentita la **recinzione delle proprietà** tramite recinzioni con elementi metallici a disegno semplice anche su muretto rivestito in pietra h 50 cm, per un'altezza complessiva massima di 1.50 ml;

7. Negli interventi sugli spazi pubblici o comuni, costituiti da strade e slarghi e sui relativi arredi urbani, devono essere privilegiate azioni di restauro e di riutilizzo delle modalità costruttive e dei materiali locali tradizionali, nonché utilizzo di elementi di arredo omogenei.
8. Gli spazi liberi non possono essere occupati da alcuna costruzione, con la sola eccezione di eventuali dehors o chioschi con struttura semplice e poco invasiva.

d) Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Sono consentiti i seguenti interventi sull'esistente:
    - la manutenzione ordinaria e straordinaria;
    - il restauro, risanamento conservativo
    - ristrutturazione edilizia senza aumento di SA;
    - adeguamento funzionale RE1 di edifici residenziali nella misura max del 10% di SA e, nel caso di adeguamento di altezze interne ai minimi di legge in relazione alla destinazione d'uso, è ammesso la modifica della quota di gronda e colmo nella misura massima di 60 cm.
    - Ampliamento ed incremento volumetrico RE2 di edifici residenziali se connesso a variazione di destinazione d'uso verso iniziative turistico-ricettive minori (locande, affittacamere, B&B) e ristorative) o di vendita al dettaglio di prodotti tipici locali nella misura max del 15% di SA, purchè sia dimostrata la compatibilità dell'intervento in termini compositivi e tipologico-funzionali rispetto al nucleo rurale e in temini formali rispetto al contesto paesaggistico. Quest'ampliamento non si cumula con quelli igienico-sanitari di cui alla RE1.
    - interventi di cui alla L.R. n° 24 del 2001 per il r ecupero dei sottotetti (RE3), mediante limitati incrementi delle altezze di colmo e di gronda strettamente necessari per ottenere il rispetto dell'altezza media interna di mt. 2,30, sono sempre ammessi a condizione che l'altezza finale al colmo ed alla gronda non superi in ogni punto di m. 0,60 quella preesistente;
    - Eventuali immobili **ad uso residenziale** esistenti **entro la fascia di inedificabilità** possono essere interessati da interventi fino alla ristrutturazione edilizia ma senza alcun ampliamento.
    - Eventuali immobili ad uso **non residenziale** esistenti **entro** la **fascia di inedificabilità** possono essere interessati da interventi fino al restauro e risanamento conservativo ma senza alcun ampliamento. L'intervento dovrà dimostrare la compatibilità in termini compositivi e tipologico-funzionali rispetto al nucleo rurale e in temini formali rispetto al contesto paesaggistico.
    - non è ammesso il cambio d'uso di manufatti esistenti ad uso deposito, magazzino in residenziale.

e) Interventi di nuova costruzione

1. Non è consentita la nuova edificazione.
2. I nuclei rurali collinari hanno una fascia di rispetto di assolutà inedificabilità di 30 metri attorno al loro perimetro, come indicato nella Tav. SP 2.
3. Eventuali terreni ricadenti all'interno della fascia di inedificabilità e che appartengano ad Ari di nuova edificazione potranno essere considerati ai fini del calocolo dell apotenzialità edificatoria ma non potranno essere utilizzati per la collocazione del sedimen dei nuovi fabbricati.

f) Pertinenze ex art 10.10 delle presenti norme

Pertinenze ammesse nell'ambito:

- per destinazioni residenziali e turistico ricettive
    - Pergolato
    - Muri pertinenziali
- a servizio di strutture commerciali
    - gazebo, pergolati e tettoie

g) Modalità d'attuazione

Il PUC si attua mediante titolo edilizio diretto.

Art. 103 - Ambiti di villa con parco-giardino ACE-VIP-Ma

a) Descrizione

1. Si tratta di ambiti delimitati e riconoscibili per la dotazione vegetazionale dell'area stessa, individuati con apposita simbologia grafica nelle tavole di piano. Gli edifici rivestono, relativamente al contesto comunale, un significativo valore storico, architettonico e tipologico unitamente all'annesso giardino da conservare.
2. Consistono prevalentemente in ville otto-novecentesche per le quali nel rapporto con il contesto é determinante la presenza del giardino, indipendentemente dallo stato di conservazione attuale, da intendersi come elemento caratterizzante e di riconoscibilità dell'insieme.
3. Relativamente ai sistemi residenziali, economici e della ricettività turistica, tali ambiti vengono riconosciuti come saturi, con assenza di applicabilità di indice fondiario sulle aree libere.
4. Tali ambiti sono assimilabili alle "zone B" ai sensi del del D.M.1444 del 02/04/1968.
5. Gli ambiti sono collocati nella piana e nella pedecollina di cui agli O.T.E. 1C, 1D e 2A, 2B, e sono inseriti negli ambiti ID-Mo-a, NI-CO e IS-MA del P.T.C.P. regionale.

P.T.C.P.	O.T.E.	Regime
ID-MO-A	1C	Mantenimento

NI-CO	1D	
IS-MA	3C	

b) Destinazioni d'uso ammissibili

Residenziale (U.1.1)
Ricettiva (U.2.1a, U.2.2b)
Terziaria (U.3.1, U.3.3, U.3.4, U.3.6, U.3.9, U.3.10)
Servizi ed attrezzature pubbliche o private di uso pubblico (U.7.2, U.7.3, U.7.4,)

c) Interventi sulle reti viarie e di sistemazione esterna

1. Per gli interventi sulla viabilità si rimanda al capo IX delle NCC;
2. È obbligatoria la salvaguardia e manutenzione delle alberature esistenti e degli elementi caratteristici come pergole, berceau, nonché, ove definito con compiutezza formale, dell'assetto del giardino.
3. Nel giardino non sono consentite incisive alterazioni dello stato dei luoghi, né interventi di nuova edificazione ad esclusione delle pertinenze ammesse. Vanno mantenuti, ove esistenti, i muri e le cancellate di recinzione;
4. l'eventuale area destinata ai parcheggi sarà preferibilmente con fondo permeabile o semipermeabile e delimitata da siepi, nonché alberata per l'ombreggiatura.
5. sono ammessi interventi di realizzazione di muri di sostegno con pietra a vista di altezza inferiore ai 2,00 ml., nonché di riqualificazione di aree esterne degradate e di sistemazione generale delle stesse.

d) Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Gli interventi ammessi, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche originarie, sono:

a. la manutenzione ordinaria e straordinaria;
b. il restauro, risanamento conservativo
c. ristrutturazione edilizia senza aumento di SA;
d. interventi di cui alla L.R. n° 24 del 2001 per i l recupero dei sottotetti (RE3), mediante limitati incrementi delle altezze di colmo e di gronda strettamente necessari per ottenere il rispetto dell'altezza media interna di mt. 2,30, sono sempre ammessi a condizione che l'altezza finale al colmo ed alla gronda non superi in ogni punto di m. 0,80 quella preesistente;
e. In caso di frazionamento di unità immobiliari esistenti, la Sag minima ammessa per Uim è pari a 70 m^2.
f. Gli interventi suddetti dovranno rispettare i seguenti parametri:

- ✓ H max = 10, 50 m. o N° max piani = 3 su fronte vall e
- ✓ Dc = 5,00 m.
- ✓ Ds = 5,00 m.
- ✓ Df = 10,00 m.

e) Interventi di nuova costruzione

1. Qualora sia comprovata attraverso approfondito studio sulla tipologia edilizia "villa giardino" la non rilevanza storico-tipologica dell'edificio esistente, è ammissibile un intervento di demolizione completa o parziale dell'intero edificio con ricostruzione con incentivo volumetrico del 15% rispetto alla Sa esistente. Tale progetto dovrà essere redatto da tecnico abilitato esperto in materia paesaggistica ed approvato dalla Commisione locale per il paesaggio.
2. Rimane l'obbligo della salvaguardia delle alberature esistenti e della struttura del giardino, ove esistente, con reintegro o sostituzione degli alberi eventualmente espiantati per i lavori di cui sopra.
3. Nel caso di demolizione con ricostruzione andrà mantenuta una superficie permeabile non inferiore al 50% dell'area, con distanze minime dai confini e dalle strade pari a 10,00 m. e H max pari all'altezza dell'edificio oggetto di demolizione o, se inferiore, con altezza non superiore a 8,00 m.

f) Pertinenze ex art 10.10 delle presenti norme

Pertinenze ammesse nell'ambito:

- per destinazioni residenziali e turistico ricettive
  - gazebo
  - pergolato
  - barbecue-forno
  - tettoia
  - ricovero animali da cortile / cani
  - impianti tecnologici
  - muri pertinenziali
- a servizio di strutture commerciali
  - gazebo, pergolati e tettoie

g) Modalità d'attuazione

Gli interventi si attuano mediante titolo edilizio diretto.

Art. 104 - Ambiti dei tessuti insediativi urbani consolidati da mantenere ACE-TIU-Ma

a) Descrizione

1. Rappresentano le aree di sviluppo del tessuto cittadino di Ceparana risalenti in massima parte allo sviluppo urbanistico della seconda metà del XX secolo.
2. Relativamente ai sistemi residenziali, economici e della ricettività turistica, tali ambiti vengono riconosciuti come saturi, con assenza di applicabilità di indice fondiario sulle aree libere.
3. Tali ambiti sono assimilabili alle "zone B" ai sensi del del D.M. 1444 del 02/04/1968.
4. Gli ambiti sono compresi nell'OTE 1D e sono riconducibili agli ambiti Ni-CO e ID-MO-A del P.T.C.P. regionale.

P.T.C.P.	O.T.E.	Regime
NI-CO	1D	Mantenimento
	2C	
ID-MO-A	2C	

b) Obiettivi ed indirizzi

1. Il PUC ritiene tali aree sature anche se caratterizzate da modelli insediativi non esemplari, in quanto privi di un disegno urbanistico ordinato e di un modello insediativo di riferimento, nonché carenti delle infrastrutture e dei servizi pubblici adatti a garantire una buona qualità della vita.
2. Gli interventi consentiti sono esclusivamente rivolti all'esistente e non a nuova edificazione, se non per operazioni di demolizione e ricostruzione o realizzazione di accorpamenti.
3. L'intervento di mantenimento deve essere quindi rivolto al miglioramento tanto delle infrastrutture e dei servizi, quanto della qualità edilizia e dell'organizzazione del tessuto urbano, senza aumento di carico urbanistico.

c) Destinazioni d'uso

Residenziale (U.1.1)
Ricettiva (U.2.1a, U.2.2b)
Terziaria (U.3.1, U.3.2, U.3.3, U.3.4, U.3.5, U.3.6 U.3.7, U.3.8, U.3.9, U.3.10, U.3.11)
Commerciale (U.4.1, U.4.2)
Attrezzature per i servizi pubblici e servizi di uso privato (U.7.1, U.7.2, U.7.3, U.7.4, U.7.7)

d) Interventi sulle reti viarie e di sistemazione esterna

1. Per gli interventi sulla viabilità si rimanda al capo IX delle NCC;
2. È consentito il miglioramento e l'integrazione della viabilità esistente, in particolare la formazione di marciapiedi lungo le strade esistenti ove ne siano sprovviste.
3. È consentita la realizzazione di nuovi tracciati viari con funzione di connessione tra quelli esistenti purché di larghezza non superiore ai ml. 7,50 e con sviluppo possibilmente lineare ed assai contenuto.
4. E' consentita la realizzazione di autorimesse interrate pertinenziali limitate, comunque, ad un solo livello rispetto all'attuale piano strada.
5. Nel caso in cui l'autorimessa interrata non insista sotto il sedime di un qualsiasi fabbricato, la copertura di questa deve essere sistemata a verde mediante la posa in opera di uno strato di terreno vegetale non inferiore ai 40 cm.
6. Sono sempre ammessi interventi tesi alla riqualificazione e sistemazione di aree dequalificate e/o degradate, nonché la sistemazione generale delle aree esterne.
7. Per la sistemazione esterna dei terreni potranno essere realizzati muri di contenimento di altezza non superiore a ml. 1,50 rivestiti in pietra secondo le modalità tradizionali o intonacati al civile e tinteggiati;
8. Tutti gli spazi privati non necessari alla viabilità pedonale e veicolare dovranno essere sistemati preferibilmente a giardino
9. possono essere realizzate recinzioni tra spazi privati e pubblici che andranno eseguite secondo modelli semplici ed essere formate, preferibilmente, da un muretto in muratura intonacata e tinteggiato o in pietra a vista di altezza massima 80 cm con sovrapposta cancellata in ferro battuto di disegno lineare per un'altezza complessiva massima di 1.50 ml. Nelle recinzioni è sempre fatto divieto dell'uso di metalli anodizzati, griglie plastificate con disegni variegati, moduli prefabbricati in legno e plastica o in cls. finto legno o composizioni di ferro battuto riproducenti disegni in falso antico o pannellature cieche sia in metallo che in legno. Eventuali altri materiali dovranno essere valutati di volta in volta dalla C.L.P.
10. Negli interventi sugli spazi pubblici, costituiti da strade, slarghi e piazze e sui relativi arredi urbani, devono essere privilegiate azioni di restauro, nonché utilizzo di elementi di arredo omogenei. Gli spazi liberi non possono essere occupati da alcuna costruzione, con la sola eccezione di eventuali chioschi e dehors con struttura semplice e poco invasiva.

e) Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sono consentiti i seguenti interventi sull'esistente:

a. la manutenzione ordinaria e straordinaria;
b. il restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza ampliamento;

c. adeguamento funzionale (RE1) di edifici residenziali nella misura max del 10% di SA e, nel caso di adeguamento di altezze interne ai minimi di legge in relazione alla destinazione d'uso, è ammesso la modifica della quota di gronda e colmo nella misura massima di 60 cm.
d. sostituzione edilizia SE di edifici residenziali mediante demolizione e riaccorpamento anche di più volumi edilizi con contestuale riqualificazione delle aree libere e formazione di marciapiedi o tratti ciclo-pedonali, con un ampliamento del 20% rispetto alla SA preesistente e legittimata alla data di adozione del PUC, con altezza massima pari a quella dell'edifico preesistente più un eventuale piano fuori terra (3 ml) , purchè sia dimostrata la compatibilità dell'ampliamento in termini compositivi, formali e tipologico-funzionali rispetto al tessuto insediativo circostante.
e. interventi di cui alla L.R. n° 24 del 2001 per i l recupero dei sottotetti (RE3), mediante limitati incrementi delle altezze di colmo e di gronda strettamente necessari per ottenere il rispetto dell'altezza media interna di mt. 2,30, a condizione che l'altezza finale al colmo ed alla gronda non superi in ogni punto di m. 1.00 quella preesistente;
f. In caso di frazionamento di unità immobiliari esistenti, la Sag minima ammessa per Uim è pari a 45 m2.
g. Gli interventi suddetti dovranno rispettare i seguenti parametri:
   - ✓ H max = 10, 50 m

f) Interventi di nuova costruzione

Non è consentita la nuova edificazione ad eccezione di parcheggi pertinenziali e pertinenze sotto elencate

g) Pertinenze ex art 10.10 delle presenti norme

Pertinenze ammesse nell'ambito:
- per destinazioni residenziali e turistico ricettive
  - gazebo
  - pergolato
  - barbecue-forno
  - tettoia
  - ricovero animali da cortile / cani
  - impianti tecnologici
  - muri pertinenziali
- a servizio di strutture commerciali
  - gazebo, pergolati e tettoie
  - strutture ombreggianti parcheggi
  - impianti tecnologici

g) Modalità d'attuazione

Il PUC si attua generalmente mediante titolo edilizio diretto.

Art. 105 - Ambiti dei tessuti insediativi pedecollinari consolidati da mantenere ACE-TIPC-Ma

a) Descrizione

Si tratta di tessuti insediativi radi costituiti da ville mono o plurifamiliari con giardino pertinenziale e, nei casi limite, da edifici in linea a due o tre piani fuori terra.
Relativamente ai sistemi residenziali, economici e della ricettività turistica, tali ambiti vengono riconosciuti come saturi, con assenza di applicabilità di indice fondiario sulle aree libere.
Tali ambiti sono assimilabili alle "zone B" ai sensi del del D.M. 1444 del 02/04/1968.
Tali ambiti sono identificabili, rispettivamente, negli O.T.E. 2C e 3A e sono riconducibili agli ambiti IS-MA del P.T.C.P. regionale.

P.T.C.P.	O.T.E.	Regime
IS-Ma	2C	Mantenimento
	3A	

b) Obiettivi ed indirizzi

1. Il PUC considera tali ambiti saturi e non più in grado di ricevere ulteriore carico insediativo, in funzione sia della particolare morfologia del territorio, sia dei riconosciuti valori paesaggistici, nonché della situazione di pericolosità geomorfologica (Pg4) data la presenza di movimenti franosi attivi.
2. Gli interventi consentiti sono, pertanto, esclusivamente rivolti all'esistente e non a nuova edificazione
3. L'intervento di mantenimento deve essere quindi rivolto al miglioramento tanto delle infrastrutture e dei servizi, quanto della qualità edilizia e dell'organizzazione del tessuto urbano, senza aumento di carico urbanistico.

c) Destinazioni ammissibili

Residenziale (U.1.1)
Ricettiva (U.2.2b)

d) Interventi sulle reti viarie e di sistemazione esterna

1. Per gli interventi sulla viabilità si rimanda al capo IX delle NCC;

2. È consentito il miglioramento ed il potenziamento della viabilità esistente purché gli interventi di scavo e di riporto non richiedano la realizzazione di muri di sostegno superiori a 2,00 ml; eventuali muri dovranno essere rivestiti con pietra a vista Le opere di sostegno dovranno, in ogni caso, presentare il paramento esterno rivestito in pietra locale lavorata a faccia vista.
3. possono essere realizzate recinzioni che andranno eseguite secondo modelli semplici ed essere formate, preferibilmente, da un muretto in muratura intonacata e tinteggiato o in pietra a vista di altezza massima 80 cm con sovrapposta cancellata in ferro battuto di disegno lineare per un'altezza complessiva massima di 1.50 ml. Nelle recinzioni è sempre fatto divieto dell'uso di metalli anodizzati, griglie plastificate con disegni variegati, moduli prefabbricati in legno e plastica o in cls. finto legno o composizioni di ferro battuto riproducenti disegni in falso antico o pannellature cieche sia in metallo che in legno.
4. non è consentita la realizzazione di volumi interrati.

e) Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sono consentiti i seguenti interventi sull'esistente:

a. la manutenzione ordinaria e straordinaria;
b. il restauro, risanamento conservativo,
c. ristrutturazione edilizia senza aumento di SA e cambio di destinazione d'uso comportante aumento del carico insediativo
d. adeguamento funzionale (RE1) di edifici residenziali nella misura max del 10% di SA e, nel caso di adeguamento di altezze interne ai minimi di legge in relazione alla destinazione d'uso, è ammesso la modifica della quota di gronda e colmo nella misura massima di 60 cm.
e. Sostituzione edilizia SE di edifici residenziali senza ampliamento nel caso in cui venga dimostrato il miglioramento in merito a ìl rischio idrogeomorfologico.
f. In caso di frazionamento di unità immobiliari esistenti, la Sag minima ammessa per Uim è pari a 60 m2.
g. Gli interventi suddetti dovranno rispettare i seguenti parametri:
    - H max = 10, 50 m. o N° max piani = 3 su fronte vall e

f) Interventi di nuova costruzione

Non è consentita la nuova edificazione ad eccezione di parcheggi pertinenziali. e pertinenze sotto elencate

g) Pertinenze ex art 10.10 delle presenti norme

Pertinenze ammesse nell'ambito:

- per destinazioni residenziali e turistico ricettive
    - gazebo
    - pergolato
    - barbecue-forno
    - tettoia
    - ricovero animali da cortile / cani
    - impianti tecnologici
    - muri pertinenziali
    - locale ad uso cantina, ripostiglio, ricovero per veicoli (non interrati)

h) Modalità d'attuazione

Gli interventi sono eseguibili tramite titolo edilizio diretto.

Art. 106 - ARI - ARC - Ambiti di riqualificazione dello spazio urbanizzato: criteri generali di intervento

a) Descrizione

1. Gli ambiti di riqualificazione, definiti dal presente strumento urbanistico, si riferiscono tanto a zone omogenee con prevalente destinazione residenziale, quanto a zone omogenee con prevalente destinazione produttiva, commerciale e ricettiva.
2. Si tratta sovente di aree che, a causa della rapida urbanizzazione del ventennio 1970-80, presentano diversi gradi di antropizzazione e stati di compromissione e disordine sia urbanistico che paesaggistico, nonché la compresenza di vari tipi edilizi.
3. Il PUC stabilisce per questi ambiti due obiettivi principali:
    a. la riqualificazione delle situazioni insediative non ottimali, ottenibile sia attraverso interventi singoli di riqualificazione degli edifici, che attraverso interventi puntuali di ricomposizione edilizia, che interventi più complessivi di ristrutturazione urbanistica
    b. la riqualificazione ed il ridisegno complessivo dell'assetto urbanistico della piana anche attraverso interventi di ricucitura e completamento di spazi urbani interstiziali incompiuti.
4. Gli interventi devono essere rivolti, quindi, al miglioramento tanto della qualità edilizia e dell'organizzazione del tessuto urbano quanto delle infrastrutture e dei servizi, come specificato nella disciplina d'ambito.
5. Gli ambiti di riqualificazione a prevalente destinazione residenziale sono stati denominati in relazione alla collocazione nel contesto comunale:
    a. ambiti dei tessuti insediativi urbani (TIU)
    b. ambiti dei tessuti insediativi frazionali (TIF)
    c. ambiti dei tessuti insediativi pedecollinari (TIPC)
    d. ambiti dei tessuti insediativi collinari (TIC)
    e. ambiti degli aggregati insediativi collinari (AIC)
6. Gli ambiti a specializzazione funzionale sono stati denominati in base alla prevalente destinazione:

7. ambiti a prevalente destinazione turistico-ricettiva (ZTR)
8. ambiti a prevalente destinazione produttivo-commerciale (ZPC)
9. ambiti a prevalente destinazione produttiva (ZPR).
10. Tutti gli ambiti sono stati poi distinti e normati in base all'azione di piano prevalente:
    a. Cs - consolidamento
    b. Rq - ricomposizione edilizia e riqualificazione paesaggistica
    c. St - saturazione dei vuoti
    d. Cp - completamento
    e. Sv - sviluppo
11. Gli ambiti di riqualificazione si distinguono in ARI e ARC.

106.1 Ambiti di riqualificazione diretti (ARI)

1. Per Ambito di Riqualificazione diretto si intendono porzioni del territorio comunale in cui vanno attuati nuovi interventi per il consolidamento del tessuto urbanistico attraverso la saturazione delle aree vuote interstiziali e la chiusura dei margini urbani.
2. Per gli ARI il PUC stabilisce la superficie minima ammissibile dell'U.M.I. per presentare un singolo progetto edilizio (superficie lotto minimo indicata nella tabella 28 della "RELAZIONE ILLUSTRATIVA GENERALE" facente parte della struttura – elaborati programmatico gestionali).
3. Gli ambiti di riqualificazione diretti, identificati nella tav. SP_2 tramite sigla e numero (ARI-XX) e con specificazione del perimetro dell'Unità minima di intervento, si attuano unitariamente mediante titolo edilizio diretto.
4. Il PUC ha individuato **86** Ambiti di riqualificazione diretti.

106.2 Ambiti di riqualificazione complessi (ARC)

1. Per Ambito di Riqualificazione complesso si intendono porzioni del territorio comunale in cui vanno attuati nuovi interventi di completamento e sviluppo urbanistico. Gli interventi prescritti rivestono un ruolo strategico per il PUC in ragione della quantità e qualità dei servizi e attrezzature pubbliche e di uso collettivo derivanti dalla sua attuazione.
2. Diritti edificatori e quantità di servizi pubblici o di uso collettivo previsti per ciascun ARC sono unitari e si riferiscono a tutte le superfici interne al perimetro di ambito, indipendentemente dall'assetto proprietario, secondo criteri di perequazione urbanistica.
3. L'attuazione degli ARC è regolamentata dalle schede-norma contenute nell'elaborato "Album delle schede normative" che costituiscono parte integrante delle presenti Norme di Conformità.
4. L'insieme di criteri e prescrizioni contenute nelle schede-norma, corredate da rappresentazioni grafiche, sintetizzano caratteri dei singoli interventi previsti al loro interno e definiscono le quantità e il disegno delle infrastrutture, degli spazi pubblici o di uso collettivo
5. Gli ambiti di riqualificazione complessi, identificati nella tav SP_2 tramite sigla e numero (ARC-XX) e con specificato il perimetro dell'Ambito di intervento organico, possono essere attuati unitariamente o attraverso lotti funzionali, previa formazione di PUO o titolo convenzionato secondo quanto puntualmente indicato nelle singolo schede norma.
6. Il PUC ha individuato 22 Ambiti di riqualificazione complessi.

106.3 Schede-norma: generalità e specificazione per gli ARC

1. Le schede-norma contenute nel relativo "Album" comprendono le indicazioni e prescrizioni per quegli ambiti di completamento e sviluppo (ARC) che per complessità ed articolazione degli interventi in essi previsti richiedono una disciplina specifica riguardante anche gli aspetti paesistici puntuali.
2. Oltre ad una descrizione del sito ed all'elencazione degli interventi ammessi le schede riportano parametri urbanistici e dimensionali.
3. La scheda norma è composta da una planimetria con lo schema di organizzazione urbanistica (SOU) ove sono indicate il perimetro dell'ambito e ipotesi di realizzazione dell'intervento e da una scheda così articolata:
    a. descrizione e obiettivi da raggiungere
    b. pianificazione di livellio sovracomunale e vincoli
    c. regiem normativo e tipologia degli interventi ammissibili
    d. funzioni d'uso
    e. parametri urbanistici, ecologico ambientali, edilizi
    f. utilizzo aree pubbliche
    g. disciplina di livello puntuale paesistico
    h. elementi prescrittivi dello SOU
    i. modalità di attuazione e margini di flessibilità
    j. zonizzazione geologica
    k. zonizzazione acustica
    l. misure per la qualità e sostenibilità ecologico-ambientale
4. Nel settore della scheda dedicato ai parametri urbanistici (lett e) sono riportati, di volta in volta, i quantitativi in termini di percentuale di aree che ciascun intervento dovrà destinare a standard. Qualora non indicati tali quantitativi si intendono finalizzati al raggiungimento dei minimi previsti dal D.M. 2/4/68 pari a 18 mq/ab.
5. In caso di non corrispondenza tra elaborati grafici in scale diverse, prevalgono quelli alla scala maggiore. In caso di mancata corrispondenza tra prescrizione normativa ed elaborati grafici, prevalgono le prescrizioni normative.
6. Le schede-norma assumono valore prescrittivi per gli elementi puntualmente indicati in ogni singola scheda al paragrafo h) - elementi prescrittivi dello SOU ed al asuccessivo paragrafo i) modalità di attuazione e margini di flessibilità
7. La destinazione d'uso delle aree di cessione è indicativa e potrà essere modificata in sede di progetto attuativo allo scopo di prevedere una loro migliore funzionalità.
8. Tra le modalità di attuazione degli ARC sono indicati i titoli abilitativi necessari all'attuazione degli interventi.
9. Per i Margini di flessibilità dei Progetti urbanistici operativi rispetto al Piano urbanistico comunale si rimanda all'art. 53 della L.R. 36/97 ss.mm.e ii come riportato nell'art. 4.2 delle NCC;
10. Varianti al PUC, eventualmente inclusi nel P.U.O. , sono normate dall'artt. 44 della L.R. 36/97 ss.mm.e ii come riportato nell'art. 4.4 delle NCC;

Art. 107 - Ambiti dei tessuti insediativi urbani da consolidare ARI-TIU-Cs

a) Descrizione

1. Tali ambiti comprendono zone edificate in prevalenza residenziali sorte in modo disordinato e caratterizzate dalla presenza di edifici eterogenei di diverse epoche, e talvolta carenti di spazi pubblici.
2. Relativamente ai sistemi residenziali, economici e della ricettività turistica, tali ambiti vengono riconosciuti come saturi, con assenza di applicabilità di indice fondiario sulle aree libere, ma il PUC consente limitati interventi, anche con realizzazione di ampliamenti, per migliorare le condizioni igienico-sanitarie e di generale qualità delle Umi.
3. Tali ambiti sono assimilabili alle "zone B" del D.M. 02/04/1968.
4. Tali ambiti sono identificabili, rispettivamente, negli O.T.E. 1B, 1D, 2C e sono riconducibili agli ambiti IS-Ma e NI-Co del P.T.C.P. regionale.

P.T.C.P.	O.T.E.	Regime
IS-Ma	1B, 1D	Mantenimento
NI-Co	1B, 1D	Consolidamento

b) Destinazioni d'uso ammissibili

Le zone sono destinate prevalentemente alla residenza.

Al piano terreno dei fabbricati è comunque ammessa la presenza di attività commerciali entro i limiti e con le prescrizioni contenute al Capo XII (art. 66) delle presenti norme.

Residenziale (U.1.1)

Ricettiva (U.2.1a, U.2.2b)

Terziaria (U.3.1, U.3.2, U.3.3, U.3.4, U.3.5, U.3.7, U.3.8, U.3.9, U.3.10; U.3.11)

Commerciale (U.4.1, U.4.2)

Attrezzature per i servizi pubblici e servizi di uso privato (U.7.1, U.7.2, U.7.3, U.7.4,).

c) Interventi sulle reti viarie e di sistemazione esterna

1. Per gli interventi sulla viabilità si rimanda al capo IX delle NCC;
2. Negli interventi sugli spazi pubblici, costituiti da strade, slarghi e piazze e sui relativi arredi urbani, devono essere privilegiate azioni di restauro, nonché utilizzo di elementi di arredo omogenei. Gli spazi liberi non possono essere occupati da alcuna costruzione, con la sola eccezione di eventuali chioschi e dehors con struttura semplice e poco invasiva.
3. è consentita la **recinzione delle proprietà** tramite recinzioni con elementi metallici a disegno semplice anche su muretto rivestito in pietra o intonacato h 50 cm, per un'altezza complessiva massima di 1.50 ml
4. non sono ammessi volumi interrati

d) Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti i seguenti interventi:
   - manutenzione ordinaria (MO);
   - manutenzione straordinaria (MS);
   - restauro e risanamento conservativo (R e RC);
   - ristrutturazione edilizia senza aumento di SA;
   - adeguamento funzionale RE1 di edifici residenziali nella misura max del 10% di SA esistente alla data di adozione del PUC e, nel caso di adeguamento di altezze interne ai minimi di legge in relazione alla destinazione d'uso, è ammesso la modifica della quota di gronda e colmo nel limite del parametro di altezza max dell'ambito.
   - Ampliamento ed incremento volumetrico RE2 di edifici residenziali nella misura max del 20% di SA esistente alla data di adozione del PUC, purchè sia dimostrata la compatibilità dell'intervento in termini compositivi e tipologico-funzionali rispetto al fabbricato esistente e in temini formali rispetto al contesto paesaggistico. Quest'ampliamento non si cumula con quelli igienico-sanitari di cui alla RE1.
   1. interventi di cui alla L.R. n° 24 del 2001 per i l recupero dei sottotetti (RE3), mediante limitati incrementi delle altezze di colmo e di gronda strettamente necessari per ottenere il rispetto dell'altezza media interna di mt. 2,30, sono sempre ammessi nel limite del parametro di altezza max dei fabbricati dell'ambito.
   2. sostituzione edilizia (SE) di edifici residenziali con incremento volumetrico nella misura max del 25% di SA purchè sia dimostrata il miglioramento dell'intervento in termini compositivi e tipologico-funzionali rispetto al fabbricato esistente e in temini formali rispetto al contesto paesaggistico. Quest'ampliamento non si cumula con quelli igienico-sanitari di cui alla RE1 e RE2
   3. In caso di frazionamento la SA minima per alloggio deve essere non inferiore a 45 m2
   4. Gli interventi suddetti dovranno rispettare i seguenti parametri:
      - H max = 16, 50 m. o N° max piani = 5

e) Interventi di nuova costruzione

1. Non è ammessa la costruzione di nuovi edifici ad eccezione di parcheggi pertinenziali e pertinenze sotto elencate

f) Pertinenze ex art 10.10 delle presenti norme

Pertinenze ammesse nell'ambito:

- per destinazioni residenziali e turistico ricettive
  - gazebo
  - pergolato
  - piccolo deposito
  - barbecue-forno
  - tettoia
  - ricovero animali da cortile / cani
  - impianti tecnologici
  - muri pertinenziali
  - locale ad uso cantina, ripostiglio, ricovero per veicoli (non interrati)
- a servizio di strutture commerciali
  - gazebo, pergolati e tettoie
  - strutture ombreggianti parcheggi
  - impianti tecnologici

f) Modalità di attuazione

Il PUC si attua generalmente mediante titolo edilizio diretto.

Art. 108 - Ambiti dei tessuti insediativi urbani da ricomporre/riqualificare ARI-TIU-Rq

a) Descrizione

2. Trattasi di area da ricomporre in termini volumetrici nella quale insiste già un fabbricato tipologicamente non congruente con il contesto edificato limitrofo, interstiziale al tessuto urbanistico di Ceparana.
3. Gli ambiti sono assimilabili alle "zone C" ai sensi del D.M. 1444 del 02/04/1968.
4. Tali ambiti sono ricompresi nell'OTE 1D e sono riconducibili all'ambito NI-Co del P.T.C.P. regionale.

P.T.C.P.	O.T.E.	Regime
NI-Co	1D	Ricomposizione

L'area è indicata in tavola di struttura SP_2 con la sigla ARI-04

b) Obiettivi ed indirizzi

1. Trattasi di intervento di area di ricomposizione urbana per il completamento dell'isolato.

c) Destinazioni d'uso ammissibili

Residenziale (U.1.1)

Terziaria (U.3.1, U.3.3, U.3.4, U.3.5) al solo piano terreno

Commerciale (U.4.1) al solo piano terreno

d) Interventi sulle reti viarie e di sistemazione esterna

1. Per gli interventi sulla viabilità si rimanda al capo IX delle NCC;
2. è consentita la **recinzione delle proprietà** tramite recinzioni con elementi metallici a disegno semplice anche su muretto rivestito in pietra h 50 cm, per un'altezza complessiva massima di 1.50 ml
3. è ammessa la realizzazione di volumi interrati solo se contenuto nella proiezione del sedime del nuovo fabbricato

e) Interventi sul patrimonio edilizio esistente

In attesa degli interventi di completamento e sviluppo urbanistico,sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria (MO);
- manutenzione straordinaria (MS);
- risanamento conservativo (RC);

f) Interventi di nuova costruzione

1. L'ARI 04 costituisce area di ricomposizione urbana estesa all'intera UMI secondo i parametri riportati nella tabella 28 allegata in calce alle presenti norme.

2. Qualora non venga raggiunto un accordo per l'attuazione unitaria tra le proprietà comprese nell'intero ARI i soggetti interessati possono presentare proposte di attuazione su sub-unità minime di intervento, purchè con superficie fondiaria minima pari a quella indicata in tabella 28 ferma restando la validità degli indici e parametri urbanistici sui lotti residuali.
3. L'attuazione delle previsioni edificatorie deve comprendere la totale demolizione di edifici e manufatti esistenti. Eventuali altri edifici esistenti all'interno dell'ambito se mantenuti e recuperati concorrono alla determinazione della S.A. totale realizzabile.

g) Pertinenze ex art 10.10 delle presenti norme

Pertinenze ammesse nell'ambito:

- per destinazioni residenziali e turistico ricettive
  - gazebo
  - pergolato
  - piccolo deposito
  - barbecue-forno
  - tettoia
  - ricovero animali da cortile / cani
  - impianti tecnologici
  - muri pertinenziali
- a servizio di strutture commerciali
  - gazebo, pergolati e tettoie
  - strutture ombreggianti parcheggi
  - impianti tecnologici

h) Modalità di attuazione

Il PUC si attua tramite titolo edilizio diretto.

Art. 109 - Ambiti dei tessuti insediativi urbani da completare/sviluppare ARI/ARC-TIU-Cp *

a) Descrizione

1. Queste zone comprendono alcune aree inedificate da saturare nel territorio pianeggiante afferente all'unità territoriale di Ceparana, interessata dal processo di urbanizzazione dell'ultimo trentennio. In questa zona, pur essendo il livello di antropizzazione ormai consistente, sono riscontrabili alcune "porosità" del tessuto urbano nelle quali possono ancora essere ammesse residuali potenzialità insediative al fine di raggiungere un più equilibrato assetto insediativo.
2. Le suddette zone sono destinate prevalentemente alla residenza.
3. Tali ambiti sono assimilabili alle "zone C" del D.M. 02/04/1968.
4. Tali ambiti sono compresi negli O.T.E. 1B e 1D e sono riconducibili agli ambiti IS-Ma e NI-Co e ID-Mo-a del P.T.C.P. regionale.

P.T.C.P.	O.T.E.	Regime
IS-Ma	1B, 1D	Completamento
NI-Co	1D	
ID-Mo-a	1D	

5. Il presente articolo disciplina le nuove aree edificabili identificate con la sigla ARI – 01, ARI – 02, ARI – 03, ARI – 05, ARI – 08
6. nonché gli ARC – 01, ARC-02, ARC-04, ARC-06, ARC-07, ARC-16
7. Per gli ARC sopra indicati si rimanda integralemenet alle disposizioni normative delle singole schede-norma.
8. Per quanto attiene gli Ari sopra indicati vale invece quanto segue.

b) Obiettivi ed indirizzi

Gli interventi di devono essere rivolti al miglioramento tanto delle infrastrutture e dei servizi, quanto della qualità edilizia e del consolidamento del tessuto urbano.

c) Destinazioni d'uso ammissibili

Residenziale (U.1.1)
Terziaria (U.3.1)

d) Interventi sulle reti viarie e di sistemazione esterna

1. Per gli interventi sulla viabilità si rimanda al capo IX delle NCC;
2. è consentita la **recinzione delle proprietà** tramite recinzioni con elementi metallici a disegno semplice anche su muretto rivestito in pietra h 50 cm, per un'altezza complessiva massima di 1.50 ml

3. è ammessa la realizzazione di volumi interrati esclusivamente al di sotto del sedime dei nuovi fabbricati, limitatamente comunque ad un solo livello rispetto all'attuale piano di campagna. e qualora non in contrasto con le normative di settore a tutela dell'assetto idrogeologico;

e) Interventi sul patrimonio edilizio esistente

In attesa degli interventi di completamento e sviluppo urbanistico, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti i seguenti interventi:

1. manutenzione ordinaria (MO);

2. manutenzione straordinaria (MS);
3. restauro e risanamento conservativo (R e RC).

f) Interventi di nuova costruzione

1. Per ogni ARI si applicano i parametri riportati nella tabella 28 allegata in calce alle presenti norme.
2. Qualora non venga raggiunto un accordo per l'attuazione unitaria tra le proprietà comprese nell'intero ARI i soggetti interessati possono presentare proposte di attuazione su sub-unità minime di intervento, purchè con superficie fondiaria minima pari a quella indicata in tabella 28 ferma restando la validità degli indici e parametri urbanistici sui lotti residuali.
3. L'attuazione delle previsioni edificatorie deve comprendere la totale demolizione di edifici e manufatti esistenti. Eventuali altri edifici esistenti all'interno dell'ambito se mantenuti e recuperati concorrono alla determinazione della S.A. totale realizzabile.

g) Pertinenze ex art 10.10 delle presenti norme

Pertinenze ammesse nell'ambito:

- per destinazioni residenziali e turistico ricettive
  - gazebo
  - pergolato
  - piccolo deposito
  - barbecue-forno
  - tettoia
  - ricovero animali da cortile / cani
  - impianti tecnologici
  - muri pertinenziali
  - locale ad uso cantina, ripostiglio, ricovero per veicoli (non interrati)
- a servizio di strutture commerciali
  - gazebo, pergolati e tettoie
  - strutture ombreggianti parcheggi
  - impianti tecnologici

h) Modalità di attuazione

1. Il PUC si attua per gli Ari tramite titolo edilizio diretto.
2. L'attuazione degli ARC è regolamentata dalle schede-norma specifiche che costituiscono parte integrante delle presenti Norme di Conformità.

Art. 110 - Ambiti dei tessuti insediativi urbani con mix funzionale da completare/sviluppare ARC-TIUmix-Cp*

a) Descrizione

1. Queste zone comprendono le parti del territorio pianeggiante, ubicate nell'unità territoriale centrale di Ceparana, che comprendono edifici, pubblici e privati, eterogenei e non più confacenti alle funzioni date e spazi vuoti non strutturati.
2. Tali ambiti sono assimilabili alle "zone C" del D.M. 02/04/1968.
3. Tali ambiti sono compresi negli OTE 1D e 2C, riconducibili agli ambiti NI-Co e ID-Mo-a del P.T.C.P. regionale.

P.T.C.P.	O.T.E.	Regime
NI-Co	1D	Completamento
ID-Mo-a	2C	

4. Per il dettaglio delle disposizioni normative si rimanda integramente alle schede-norma: ARC –03 e ARC-05

b) Interventi sul patrimonio edilizio esistente

In attesa degli interventi di completamento e sviluppo urbanistico dettagliati nelle schede-norma, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti i seguenti interventi:

a) manutenzione ordinaria (MO);
b) manutenzione straordinaria (MS);
c) restauro e risanamento conservativo (R e RC);

c) Pertinenze ex art 10.10 delle presenti norme

Pertinenze ammesse nell'ambito:

- per destinazioni residenziali e turistico ricettive
  - gazebo
  - pergolato
  - piccolo deposito
  - barbecue-forno
  - tettoia

- ricovero animali da cortile / cani
- impianti tecnologici
- muri pertinenziali
- locale ad uso cantina, ripostiglio, ricovero per veicoli

- a servizio di strutture commerciali
  - gazebo, pergolati e tettoie
  - strutture ombreggianti parcheggi
  - impianti tecnologici

Art. 111 - Ambiti dei tessuti insediativi frazionali da consolidare ARI-TIF-Cs

a) Descrizione

1. Queste zone comprendono le parti del territorio pianeggiante, ubicate nell'unità territoriale di S.Bartolomeo e Canevella-Ospedaletto, interessate dal processo di urbanizzazione prevalentemente dell'ultimo ventennio, caratterizzate da tessuti insediativi formati da unità edilizie mono-bifamiliari su lotto e in alcune parti complessi di unità a schiera e piccoli-medi edifici condominiali.
2. Relativamente ai sistemi residenziali, economici e della ricettività turistica, tali ambiti vengono riconosciuti come saturi, con assenza di applicabilità di indice fondiario sulle aree libere.
3. Ai sensi del DM 1444/1968 questi ambiti sono individuabili come "zone C".
4. Tali ambiti sono compresi negli O.T.E. 1C e 2A, 2B e 2C e sono riconducibili agli ambiti ID-Mo-a , IS-MA e ANI-Ma del P.T.C.P. regionale.

P.T.C.P.	O.T.E.	Regime
ANI-MA	2B	Consolidamento
IS-MA	2A	
ID-Mo-a	1C, 2A, 2B, 2C	

b) Destinazioni d'uso

Le suddette zone sono destinate alla residenza e a servizi pubblici.

Destinazioni d'uso ammissibili:

Residenziale (U.1.1)

Ricettiva (U.2.1a, U.2.2b)

Terziaria (U.3.1, U.3.2, U.3.3, U.3.4, U.3.5, U.3.6 U.3.7, U.3.8, U.3.9, U.3.10, U.3.11)

Commerciale (U.4.1, U.4.2) - Al piano terreno dei fabbricati ed entro i limiti e con le prescrizioni contenute al Capo XII (art. 66).

Autorimesse (U.6.1)

Attrezzature per i servizi pubblici e servizi di uso privato (U.7.1, U.7.2, U.7.3, U.7.4, U.7.7)

c) Interventi sulle reti viarie e di sistemazione esterna

1. Per gli interventi sulla viabilità si rimanda al capo IX delle NCC;
2. è consentita la recinzione delle proprietà tramite recinzioni con elementi metallici a disegno semplice anche su muretto rivestito in pietra o intonacato h 50 cm, per un'altezza complessiva massima di 1.50 ml
3. sono ammessi **volumi interrati** solo se finalizzati alla realizzazione di parcheggi pertinenziali delle residenze o per la realizzazione di pertinenza

d) Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti i seguenti interventi:
   - manutenzione ordinaria (MO);
   - manutenzione straordinaria (MS);
   - restauro e risanamento conservativo (R e RC);
   - ristrutturazione edilizia senza aumento di SA;
   - adeguamento funzionale RE1 di edifici residenziali nella misura max del 10% di SA esistente alla data di adozione del PUC e, nel caso di adeguamento di altezze interne ai minimi di legge in relazione alla destinazione d'uso, è ammesso la modifica della quota di gronda e colmo nel limite del parametro di altezza max dell'ambito.
   - Ampliamento ed incremento volumetrico RE2 di edifici residenziali nella misura max del 20% di SA esistente alla data di adozione del PUC, purchè sia dimostrata la compatibilità dell'intervento in termini compositivi e tipologico-funzionali rispetto al fabbricato esistente e in temini formali rispetto al contesto paesaggistico. Quest'ampliamento non si cumula con quelli igienico-sanitari di cui alla RE1.
5. interventi di cui alla L.R. n° 24 del 2001 per i l recupero dei sottotetti (RE3), mediante limitati incrementi delle altezze di colmo e di gronda strettamente necessari per ottenere il rispetto dell'altezza media interna di mt. 2,30, sono sempre ammessi nel limite del parametro di altezza max dei fabbricati dell'ambito.
6. sostituzione edilizia (SE) di edifici residenziali
7. In caso di frazionamento la Sag minima per unità abitativa deve essere di 60,00 m^2.
8. Gli interventi suddetti dovranno rispettare i seguenti parametri:
   - H max = 13,50 m. o N° max piani = 4

e) Interventi di nuova costruzione

Non è ammessa la costruzione di nuovi edifici, ad eccezione di parcheggi pertinenziali e pertinenze sotto elencate.

f) Pertinenze ex art 10.10 delle presenti norme

Pertinenze ammesse nell'ambito:

- per destinazioni residenziali e turistico ricettive
  - gazebo
  - pergolato
  - piccolo deposito
  - barbecue-forno
  - tettoia
  - ricovero animali da cortile / cani
  - impianti tecnologici
  - muri pertinenziali
  - locale ad uso cantina, ripostiglio, ricovero per veicoli
- a servizio di strutture commerciali
  - gazebo, pergolati e tettoie
  - strutture ombreggianti parcheggi
  - impianti tecnologici

g) Modalità di attuazione

Il PUC si attua tramite titolo edilizio diretto.

Art. 112 - Ambiti dei tessuti insediativi frazionali da ricomporre/riqualificare ARI-TIF-Rq

a) Descrizione

1. Queste zone comprendono le parti del territorio pianeggiante, ubicate nell'unità territoriale di S.Bartolomeo e Canevella-Ospedaletto, interessate da un recente processo di urbanizzazione, che offrono alcune porosità da saturare e, in ragione della scarsa qualità del tessuto insediativo, potrebbero utilmente essere sottoposte ad un intervento di ricomposizione complessivo per una generale riqualificazione dell'ambito stesso.
2. Ai sensi del DM 1444/1968 questi ambiti sono individuabili come "zone C".
3. Tali ambiti sono compresi nell' O.T.E. 1C e sono riconducibili agli ambiti ID-Mo-a del P.T.C.P. regionale.

P.T.C.P.	O.T.E.	Regime
ID-Mo-a	1C	Ricomposizione

b) Destinazioni d'uso ammissibili

Residenziale (U.1.1)

Terziaria (U.3.1, U.3.3, U.3.4, U.3.5, U.3.9,)
Commerciale (U.4.1)
Attrezzature per i servizi pubblici e servizi di uso privato (U.7)

c) Interventi sulle reti viarie e di sistemazione esterna

1. Per gli interventi sulla viabilità si rimanda al capo IX delle NCC;
2. è consentita la recinzione delle proprietà tramite recinzioni con elementi metallici a disegno semplice anche su muretto rivestito in pietra o intonacato h 50 cm, per un'altezza complessiva massima di 1.50 ml
3. Negli interventi sugli spazi pubblici, costituiti da strade, slarghi e piazze e sui relativi arredi urbani, devono essere privilegiate azioni di restauro, nonché utilizzo di elementi di arredo omogenei. Gli spazi liberi non possono essere occupati da alcuna costruzione, con la sola eccezione di eventuali chioschi e dehors con struttura semplice e poco invasiva.
4. sono ammessi volumi interrati solo se finalizzati alla realizzazione di parcheggi pertinenziali delle residenze o per la realizzazione di pertinenza

d) Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti i seguenti interventi:
   - manutenzione ordinaria (MO);
   - manutenzione straordinaria (MS);
   - restauro e risanamento conservativo (R e RC);
   - ristrutturazione edilizia senza aumento di SA;
   - adeguamento funzionale RE1 di edifici residenziali nella misura max del 10% di SA esistente alla data di adozione del PUC e, nel caso di adeguamento di altezze interne ai minimi di legge in relazione alla destinazione d'uso, è ammesso la modifica della quota di gronda e colmo nel limite del parametro di altezza max dell'ambito.
   - Ampliamento ed incremento volumetrico RE2 di edifici residenziali nella misura max del 20% di SA esistente alla data di adozione del PUC, purchè sia dimostrata la compatibilità dell'intervento in termini compositivi e tipologico-funzionali rispetto al fabbricato esistente e in temini formali rispetto al contesto paesaggistico. Quest'ampliamento non si cumula con quelli igienico-sanitari di cui alla RE1.
   - interventi di cui alla L.R. n°24 del 2001 per il recupero dei sottotetti (RE3), mediante limitati incrementi delle altezze di colmo e di gronda strettamente necessari per ottenere il rispetto dell'altezza media interna di mt. 2,30, sono sempre ammessi nel limite del parametro di altezza max dei fabbricati dell'ambito.

- sostituzione edilizia (SE) di edifici residenziali con incremento volumetrico nella misura max del 25% di SA purchè sia dimostrata il miglioramento dell'intervento in termini compositivi e tipologico-funzionali rispetto al fabbricato esistente e in temini formali rispetto al contesto paesaggistico. Quest'ampliamento non si cumula con quelli igienico-sanitari di cui alla RE1 e RE2

2. In caso di frazionamento, la Sag minima consentita a fini residenziali non può essere inferiore ai 45,0 m2.
3. Gli interventi suddetti dovranno rispettare i seguenti parametri:
   H max = 10.50 m. o N° max piani = 3

e) Interventi di nuova costruzione

Non è ammessa la costruzione di nuovi edifici, ad eccezione di parcheggi pertinenziali e pertinenze sotto elencate.

f) Pertinenze ex art 10.10 delle presenti norme

Pertinenze ammesse nell'ambito:

- per destinazioni residenziali e turistico ricettive
  - gazebo
  - pergolato
  - piccolo deposito
  - barbecue-forno
  - tettoia
  - ricovero animali da cortile / cani
  - impianti tecnologici
  - muri pertinenziali
  - locale ad uso cantina, ripostiglio, ricovero per veicoli
- a servizio di strutture commerciali
  - gazebo, pergolati e tettoie
  - strutture ombreggianti parcheggi
  - impianti tecnologici

g) Modalità di attuazione

Intervento edilizio diretto.

Art. 113 - Ambiti dei tessuti insediativi frazionali da saturare ARI-TIF-St *

a) Descrizione

1. Queste zone comprendono le parti del territorio pianeggiante, ubicate nell'unità territoriale di S.Bartolomeo e Canevella-Ospedaletto, interessate da un recente processo di urbanizzazione, che offrono alcune porosità da saturare.
2. Ai sensi del DM 1444/1968 questi ambiti sono individuabili come "zone C".
3. Tali ambiti compresi negli O.T.E. 1C, 2C e 2A e sono riconducibili agli ambiti ID-Mo-a e IS-Ma del P.T.C.P. regionale.

P.T.C.P.	O.T.E.	Regime
ID-Mo-a	1C, 2C, 2A	Saturazione

In questa categoria sono compresi gli ambiti ARI –75, ARI –76, ARI –77, ARI –78, ARI –79, ARI –80, ARI –81, ARI –82, ARI –83, ARI –84, ARI –85, ARI –86.

b) Destinazioni d'uso ammissibili

Residenziale (U.1.1)
Turistico (U.2.2b)
Terziaria (U.3.1)

c) Interventi sulle reti viarie e di sistemazione esterna

1. Per gli interventi sulla viabilità si rimanda al capo IX delle NCC;
2. è consentita la recinzione delle proprietà tramite recinzioni con elementi metallici a disegno semplice anche su muretto rivestito in pietra o intonacato h 50 cm, per un'altezza complessiva massima di 1.50 ml
3. è ammessa la realizzazione di volumi interrati esclusivamente al di sotto del sedime dei nuovi fabbricati, limitatamente comunque ad un solo livello rispetto all'attuale piano di campagna e qualora non in contrasto con le normative di settore a tutela dell'assetto idrogeologico;
4. Eventuali muri di contenimento del terreno (o altre opere di contenimento del terreno) non possono avere altezza superiore a m. 2,00. I muri di contenimento devono essere realizzati in pietra a spacco, o in moduli prefabbricati in laterizio o cls. o in calcestruzzo armato purché rivestiti da contromuro in pietra o finiti ad intonaco ultimato in arenino alla genovese .

d) Interventi sul patrimonio edilizio esistente

In attesa degli interventi di completamento e sviluppo urbanistico dettagliati nelle schede-norma, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti i seguenti interventi:

a. manutenzione ordinaria (MO);
b. manutenzione straordinaria (MS);
c. restauro e risanamento conservativo (R e RC);

e) Interventi di nuova costruzione

1. Per ogni ARI si applicano i parametri riportati nella tabella 28 allegata in calce alle presenti norme.
2. L'attuazione delle previsioni edificatorie deve comprendere la totale demolizione di edifici e manufatti esistenti. Eventuali altri edifici esistenti all'interno dell'ambito se mantenuti e recuperati concorrono alla determinazione della S.A. totale realizzabile.

f) Pertinenze ex art 10.10 delle presenti norme

Pertinenze ammesse nell'ambito:
- per destinazioni residenziali e turistico ricettive
  - gazebo
  - pergolato
  - piccolo deposito
  - barbecue-forno
  - tettoia
  - ricovero animali da cortile / cani
  - impianti tecnologici
  - muri pertinenziali
  - locale ad uso cantina, ripostiglio, ricovero per veicoli (non interrati)
- a servizio di strutture commerciali
  - gazebo, pergolati e tettoie
  - strutture ombreggianti parcheggi
  - impianti tecnologici

g) Modalità di attuazione

Il PUC si attua per gli Ari tramite titolo edilizio diretto

Art. 114 - Ambiti dei tessuti insediativi frazionali da completare/sviluppare ARC-TIF-Cp *

a) Descrizione

1. Queste zone comprendono le parti del territorio pianeggiante, ubicate nell'unità territoriale di S.Bartolomeo e Canevella-Ospedaletto, interessate da un recente processo di urbanizzazione, che offrono alcune porosità da saturare.
2. Ai sensi del DM 1444/1968 questi ambiti sono individuabili come "zone C".
3. Tali ambiti sono identificabili, rispettivamente, negli O.T.E. 1C e 2A, 2B e 2C e sono riconducibili agli ambiti ID-Mo-a IS-Ma del P.T.C.P. regionale.

P.T.C.P.	O.T.E.	Regime
IS-MA	2A	Completamento
ID-MO-A	1C, 2B, 2C	

Per il dettaglio delle disposizioni normative si rimanda integramente alle schede-norma: ARC –10, ARC –12, ARC –13, ARC –14, ARC -15

b) Interventi sul patrimonio edilizio esistente

In attesa degli interventi di completamento e sviluppo urbanistico dettagliati nelle schede-norma, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti i seguenti interventi:

d. manutenzione ordinaria (MO);
e. manutenzione straordinaria (MS);
f. restauro e risanamento conservativo (R e RC);

f) Pertinenze ex art 10.10 delle presenti norme

Pertinenze ammesse nell'ambito:
- per destinazioni residenziali e turistico ricettive
  - gazebo
  - pergolato
  - piccolo deposito
  - barbecue-forno
  - tettoia
  - ricovero animali da cortile / cani
  - impianti tecnologici
  - muri pertinenziali

- locale ad uso cantina, ripostiglio, ricovero per veicoli
- a servizio di strutture commerciali
  - gazebo, pergolati e tettoie
  - strutture ombreggianti parcheggi
  - impianti tecnologici

Art. 115 - Ambiti dei tessuti insediativi pedecollinari da consolidare ARI-TIPC-Cs

a) Descrizione

1. Comprendono le zone della fascia pedecollinare investite dal processo di urbanizzazione più recente mediante lottizzazioni previste dal precedente P.R.G. Il PUC le classifica tra gli ambiti di riqualificazione, in quanto aree prive di un disegno urbanistico preciso e di un modello insediativo di riferimento, tenuto anche conto della carenza delle dotazioni minime delle infrastrutture e dei servizi.
2. Si tratta, in generale, di un tessuto insediativo piuttosto disomogeneo, costituito da ville mono o plurifamiliari con giardino pertinenziale e, talvolta, da edifici in linea a due o tre piani fuori terra.
3. Sono zone destinate alla residenza, con lotti in buona parte già saturi, dove le necessità sono costituite da modesti ampliamenti atti a sopperire insufficienze igienico-sanitarie o ambientali.
4. Relativamente ai sistemi residenziali, tali ambiti vengono riconosciuti come saturi, con assenza di applicabilità di indice fondiario sulle aree libere.
5. L'obiettivo del nuovo strumento urbanistico è, pertanto, quello di consentire tutti quegli interventi rivolti al miglioramento sia della qualità edilizia e dell'organizzazione del tessuto urbano, che delle infrastrutture e dei servizi.
6. Ai sensi del DM 1444/1968 questi ambiti sono individuabili come zone C.
7. Tali ambiti sono comprese quasi tutti negli O.T.E. 2A, 2B e 2C e sono riconducibili agli ambiti IS-Ma e ID-Mo-a e ID-MA del P.T.C.P. regionale.

P.T.C.P.	O.T.E.	Regime
IS-Ma	2A, 2B, 2C, 3A	Consolidamento
ID-MA	2C	
ID-Mo-a	2A, 2B, 2C	

b) Obiettivi ed indirizzi generali

1. Il PUC considera tali ambiti ormai saturi e non più in grado di ricevere ulteriore carico insediativo, in funzione sia della particolare morfologia del territorio, sia dei riconosciuti valori paesaggistici.
2. Sono quindi vietati gli interventi di nuova edificazione, salvo che per interventi di demolizione con ricostruzione di edifici, o accorpamento di volumi esistenti, nonché modesti incrementi di SA per ristrutturazione.

c) Destinazioni d'uso ammissibili

Residenza (U.1.1)

Ricettiva (U.2.2b)

Terziaria (U.3.1, U.3.2, U.3.3, U.3.4, U.3.9)
Commerciale (U.4.1)

d) Interventi sulle reti viarie e di sistemazione esterna

1. Per gli interventi sulla viabilità si rimanda al capo IX delle NCC;
2. Negli interventi sugli spazi pubblici, costituiti da strade, slarghi e piazze e sui relativi arredi urbani, devono essere privilegiate azioni di restauro, nonché utilizzo di elementi di arredo omogenei. Gli spazi liberi non possono essere occupati da alcuna costruzione, con la sola eccezione di eventuali chioschi e dehors con struttura semplice e poco invasiva.
3. E' consentita la realizzazione di autorimesse interrate limitate, comunque, ad un solo livello rispetto all'attuale piano strada o, in caso di versante, la realizzazione di autorimesse incassate nello stesso.
4. sono ammessi volumi interrati solo se finalizzati alla realizzazione di parcheggi pertinenziali delle residenze o per la realizzazione di pertinenza
5. Nel caso in cui l'autorimessa interrata non insista sul sedime di un qualsiasi fabbricato, la copertura di questa deve essere sistemata a verde mediante la posa in opera di uno strato di terreno vegetale non inferiore ai 40 cm.
6. Sono sempre ammessi interventi tesi alla riqualificazione e sistemazione di aree dequalificate e/o degradate, nonché la sistemazione generale delle aree esterne.
7. Eventuali muri di contenimento del terreno (o altre opere di contenimento del terreno) non possono avere altezza superiore a m. 2,00. In caso di necessità di opere di contenimento di altezza maggiore, motivatamente documentate con perizia geologica, la realizzazione avviene di norma mediante interruzione del muro di contenimento e continuazione in posizione arretrata rispetto al tratto sottostante; la distanza tra i due muri sovrapposti deve essere superiore a m. 1,00 in modo da ottenere una sistemazione finale a gradoni, con interposta fascia a verde ricavata in appositi vasconi sommitali costituiti dalla parte più alta del muro a valle e con spessore di almeno 60 cm. di terra. I muri di contenimento devono essere realizzati in pietra a spacco, o in moduli prefabbricati in laterizio o cls. o in calcestruzzo armato purché rivestiti da contromuro in pietra posti in opera secondo le regole tradizionali della muratura a secco, col lato maggiore disposto orizzontalmente o finiti ad intonaco ultimato in arenino alla genovese con finitura a frattazzo e tinteggiato nella gamma delle terre.
8. E' ammessa la realizzazione alle opere di recinzioni che andranno eseguite secondo modelli semplici ed essere formate, preferibilmente, da un muretto in muratura intonacata e tinteggiato o in pietra a vista di altezza massima 100 cm con sovrapposta cancellata in ferro battuto di disegno lineare per un'altezza complessiva massima di 2.00 ml. Nelle recinzioni è

sempre fatto divieto dell'uso di metalli anodizzati, griglie plastificate con disegni variegati, moduli prefabbricati in legno e plastica o in cls. finto legno o composizioni di ferro battuto riproducenti disegni in falso antico o pannellature cieche sia in metallo che in legno.

e) Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti i seguenti interventi:
   - manutenzione ordinaria (MO);
   - manutenzione straordinaria (MS);
   - restauro e risanamento conservativo (R e RC);
   - ristrutturazione edilizia (RE) senza aumento di SA;
   - adeguamento funzionale RE1 di edifici residenziali nella misura max del 10% di SA esistente alla data di adozione del PUC e, nel caso di adeguamento di altezze interne ai minimi di legge in relazione alla destinazione d'uso, è ammesso la modifica della quota di gronda e colmo nel limite del parametro di altezza max dell'ambito.
   - Ampliamento ed incremento volumetrico RE2 di edifici residenziali nella misura max del 20% di SA esistente alla data di adozione del PUC, purchè sia dimostrata la compatibilità dell'intervento in termini compositivi e tipologico-funzionali rispetto al fabbricato esistente e in temini formali rispetto al contesto paesaggistico. Quest'ampliamento non si cumula con quelli igienico-sanitari di cui alla RE1.
   - interventi di cui alla L.R. n°24 del 2001 per il recupero dei sottotetti (RE3), mediante limitati incrementi delle altezze di colmo e di gronda strettamente necessari per ottenere il rispetto dell'altezza media interna di mt. 2,30, sono sempre ammessi nel limite del parametro di altezza max dei fabbricati dell'ambito.
   - sostituzione edilizia (SE) di edifici residenziali
2. Gli interventi suddetti dovranno rispettare i seguenti parametri:
   - H max = 10, 50 m. o N°max piani = 3
3. In caso di frazionamento la Sag minima per unità abitativa deve essere di 45,00 m2.

f) Interventi di nuova costruzione

Non è ammessa la costruzione di nuovi edifici, ad eccezione di parcheggi pertinenziali e pertinenze sotto elencate

g) Pertinenze ex art 10.10 delle presenti norme

Pertinenze ammesse nell'ambito:

- per destinazioni residenziali e turistico ricettive
  - gazebo
  - pergolato
  - casetta attrezzi
  - barbecue-forno
  - tettoia
  - ricovero animali da cortile / cani
  - impianti tecnologici
  - muri pertinenziali
  - piscina
  - locale ad uso cantina, ripostiglio, ricovero per veicoli
- a servizio di strutture commerciali
  - gazebo, pergolati e tettoie
  - strutture ombreggianti parcheggi
  - impianti tecnologici

h) Modalità di attuazione

Il Piano si attua mediante intervento edilizio diretto.

Art. 116 - Ambiti dei tessuti insediativi pedecollinari da saturare ARI-TIPC-St *

a) Descrizione

1. Si tratta di piccole aree ancora libere poste all'interno dei tessuti insediativi pedecollinari, che per le dimensioni e la collocazione si prestano all'edificazione di edifici residenziali mono-bifamiliari.
2. Tali ambiti sono assimilabili alle "zone C" del D.M. 02/04/1968.
3. Tali ambiti sono tutti compresi nell'OTE 2C e sono riconducibili agli ambiti ID-Mo-a , IS-Mo-b del P.T.C.P. regionale.

P.T.C.P.	O.T.E.	Regime
ID-Mo-a	2C	Saturazione
IS-Mo-b	2C	

Sono così classificati gli ambiti: ARI –06, ARI –07, ARI –09, ARI –10, ARI –11, ARI –12, ARI –13, ARI –14, ARI –15, ARI –16, ARI –17, ARI –18, ARI –19, ARI –20, ARI –21, ARI –22, ARI –23, ARI –24, ARI –25

b) Destinazioni d'uso ammissibili

Residenza (U.1.1, U.1.2)
Turistico (U.2.2b)

c) Interventi sulle reti viarie e di sistemazione esterna

1. Per gli interventi sulla **viabilità** si rimanda al capo IX delle NCC;
2. E' ammessa la realizzazione di **volumi interrati** esclusivamente al di sotto del sedime dei nuovi fabbricati, limitatamente comunque ad un solo livello rispetto all'attuale piano di campagna e qualora non in contrasto con le normative di settore a tutela dell'assetto idrogeologico e , al di fuori del sedime del fabbricato per le pertinenze.
3. Eventuali muri di contenimento del terreno (o altre opere di contenimento del terreno) non possono avere altezza superiore a m. 2,00. In caso di necessità di opere di contenimento di altezza maggiore, motivatamente documentate con perizia geologica, la realizzazione avviene di norma mediante interruzione del muro di contenimento e continuazione in posizione arretrata rispetto al tratto sottostante; la distanza tra i due muri sovrapposti deve essere superiore a m. 1,00 in modo da ottenere una sistemazione finale a gradoni, con interposta fascia a verde ricavata in appositi vasconi sommitali costituiti dalla parte più alta del muro a valle e con spessore di almeno 60 cm. di terra. I muri di contenimento devono essere realizzati in pietra a spacco, o in moduli prefabbricati in laterizio o cls. o in calcestruzzo armato purché rivestiti da contromuro in pietra posti in opera secondo le regole tradizionali della muratura a secco, col lato maggiore disposto orizzontalmente o finiti ad intonaco ultimato in arenino alla genovese con finitura a frattazzo e tinteggiato nella gamma delle terre.
4. E' ammessa la realizzazione alle opere di recinzioni che andranno eseguite secondo modelli semplici ed essere formate, preferibilmente, da un muretto in muratura intonacata e tinteggiato o in pietra a vista di altezza massima 100 cm con sovrapposta cancellata in ferro battuto di disegno lineare per un'altezza complessiva massima di 2.00 ml. Nelle recinzioni è sempre fatto divieto dell'uso di metalli anodizzati, griglie plastificate con disegni variegati, moduli prefabbricati in legno e plastica o in cls. finto legno o composizioni di ferro battuto riproducenti disegni in falso antico o pannellature cieche sia in metallo che in legno.

d) Interventi sul patrimonio edilizio esistente

In attesa degli interventi di completamento e sviluppo urbanistico dettagliati nelle schede-norma, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria (MO);
- manutenzione straordinaria (MS);
- restauro e risanamento conservativo (R e RC);

e) Interventi di nuova costruzione

1. Per ogni ARI si applicano i parametri riportati nella tabella 28 allegata in calce alle presenti norme.
2. L'attuazione delle previsioni edificatorie deve comprendere la totale demolizione di edifici e manufatti esistenti. Eventuali altri edifici esistenti all'interno dell'ambito se mantenuti e recuperati concorrono alla determinazione della S.A. totale realizzabile.

f) Pertinenze ex art 10.10 delle presenti norme

Pertinenze ammesse nell'ambito:

- per destinazioni residenziali e turistico ricettive
  - gazebo
  - pergolato
  - casetta attrezzi
  - barbecue-forno
  - tettoia
  - ricovero animali da cortile / cani
  - piscina
  - impianti tecnologici
  - muri pertinenziali
  - locale ad uso cantina, ripostiglio, ricovero per veicoli
- a servizio di strutture commerciali
  - gazebo, pergolati e tettoie
  - strutture ombreggianti parcheggi
  - impianti tecnologici

g) Modalità di attuazione

1. Il Piano si attua mediante intervento edilizio diretto.
2. Per l'ARI 21 interferente / limitrofo al corridoio biologico individuato al n. 20 nella cartografia del Piano del Parco di Montemarcello Magra , il titolo deve essere corredato da elaborati atti a verificare il rispetto della tutela prevista all'art. 77 del Piano del Parco.

Art. 117 - Ambiti dei tessuti insediativi pedecollinari da completare/sviluppare ARC-TIPC-Cp *

a) Descrizione

1. Si tratta di ambiti pedecollinari, che per le dimensioni e la collocazione si prestano all'edificazione di complessi di edifici residenziali mono-bifamiliari o di piccoli edifici condominiali. In tal modo si completa il tessuto insediato e si definisce il limite dell'ambito insediativo pedecollinare.
2. Tali ambiti sono assimilabili alle "zone C" del D.M. 02/04/1968.
3. Tali ambiti sono comprese negli OTE 2A e 2C e negli ambiti IS-MO-b e ID-Mo-a del P.T.C.P. regionale.

P.T.C.P.	O.T.E.	Regime
IS-MO-b	2C	Completamento
ID-MO-A	2C	

Per il dettaglio delle disposizioni planimetriche si rimanda integralmente alle schede-norma: ARC –08, ARC –09
Per tali aree individuate nel Piano del Parco di Montemarcello Magra come "Aree di relazione territoriale con il Parco (ACbg) , il titolo edilizio previsto dalla scheda norma dovrà essere corredato da studio integrativo che scongiuri alterazioni negative del contesto di riferimento così come previsto dall'art. 75 del Piano del Parco.

b) Interventi sul patrimonio edilizio esistente

In attesa degli interventi di completamento e sviluppo urbanistico dettagliati nelle schede-norma, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria (MO);
- manutenzione straordinaria (MS);
- restauro e risanamento conservativo (R e RC);

c) Pertinenze ex art 10.10 delle presenti norme

Pertinenze ammesse nell'ambito:

- per destinazioni residenziali e turistico ricettive
  - gazebo
  - pergolato
  - casetta attrezzi
  - barbecue-forno
  - tettoia
  - ricovero animali da cortile / cani
  - piscina
  - impianti tecnologici
  - muri pertinenziali
  - locale ad uso cantina, ripostiglio, ricovero per veicoli
- a servizio di strutture commerciali
  - gazebo, pergolati e tettoie
  - strutture ombreggianti parcheggi
  - impianti tecnologici

Art. 118 - Ambiti dei tessuti insediativi collinari da consolidare ARI-TIC-Cs

a) Descrizione

1. Gli ambiti ARI-TIC-Cs sono costituiti dalle aree insediate limitrofe ai centri di Bolano e Montebello.
2. Vengono ricomprese entro questa definizione quelle limitate situazioni territoriali dell'area collinare, caratterizzate dalla presenza di tessuti insediativi recenti, che per condizioni attuali e ruolo nel contesto generale del Comune, presentano disponibilità solo a interventi sul patrimonio edilizio esistente, aventi in generale funzione di consolidamento della funzione residenziale già presente e contestuale contributo alla riqualificazione del sistema infrastrutturale e dei servizi presente.
3. Relativamente ai sistemi residenziali, economici e della ricettività turistica, tali ambiti vengono riconosciuti come saturi, con assenza di applicabilità di indice fondiario sulle aree libere.
4. Tali ambiti sono assimilabili alle "zone C" del D.M. 02/04/1968.
5. Tali ambiti compresi negli O.T.E. 3A, 3B e 4A e sono riconducibili agli ambiti IS-Ma, ID-Mo-a e ID-Co e NI-Ma del P.T.C.P. regionale.

P.T.C.P.	O.T.E.	Regime
NI-Ma	3A	Consolidamento
IS-Ma	3A, 3B	
ID-Co	3B, 4A	

ID-Mo-a	3A	

b) Obiettivi ed indirizzi generali

1. Sono auspicati tutti gli interventi edilizi rivolti al recupero dei manufatti edilizi esistenti anche con possibilità di ampliamento per miglioramento igienico-sanitario nel rispetto delle tipologie edilizie storiche e nuova edificazione per residenza.
2. L'indirizzo prioritario è quello del mantenimento dell'insediamento nelle aree collinari con miglioramento dell'assetto urbanistico degli stessi tramite ricucitura dei vuoti e riorganizzazione delle aree a servizi.

c) Destinazioni d'uso ammissibili

Residenziale (U.1.1)

Turistica (U.2.2b)

Terziaria (U.3.1, U.3.3, U.3.5, U.3.9, U.3.10)

Commerciale (U.4.1)

Attrezzature per i servizi pubblici e servizi di uso privato (U.7)

d) Interventi sulle reti viarie e di sistemazione esterna

1. Per gli interventi sulla viabilità si rimanda al capo IX delle NCC;
2. Negli interventi sugli spazi pubblici, costituiti da strade, slarghi e piazze e sui relativi arredi urbani, devono essere privilegiate azioni di restauro, nonché utilizzo di elementi di arredo omogenei. Gli spazi liberi non possono essere occupati da alcuna costruzione, con la sola eccezione di eventuali chioschi e dehors con struttura semplice e poco invasiva.
3. E' consentita la realizzazione di autorimesse interrate limitate, comunque, ad un solo livello rispetto all'attuale piano strada o, in caso di versante, la realizzazione di autorimesse incassate nello stesso.
4. sono ammessi **volumi interrati** solo se finalizzati alla realizzazione di parcheggi pertinenziali delle residenze o per la realizzazione di pertinenza
5. Nel caso in cui l'autorimessa interrata non insista sul sedime di un qualsiasi fabbricato, la copertura di questa deve essere sistemata a verde mediante la posa in opera di uno strato di terreno vegetale non inferiore ai 40 cm.
6. Sono sempre ammessi interventi tesi alla riqualificazione e sistemazione di aree dequalificate e/o degradate, nonché la sistemazione generale delle aree esterne.
7. Eventuali **muri** di contenimento del terreno (o altre opere di contenimento del terreno) non possono avere altezza superiore a m. 2,00. In caso di necessità di opere di contenimento di altezza maggiore, motivatamente documentate con perizia geologica, la realizzazione avviene di norma mediante interruzione del muro di contenimento e continuazione in posizione arretrata rispetto al tratto sottostante; la distanza tra i due muri sovrapposti deve essere superiore a m. 1,00 in modo da ottenere una sistemazione finale a gradoni, con interposta fascia a verde ricavata in appositi vasconi sommitali costituiti dalla parte più alta del muro a valle e con spessore di almeno 60 cm. di terra. I muri di contenimento devono essere realizzati in pietra a spacco, o in moduli prefabbricati in laterizio o cls. o in calcestruzzo armato purché rivestiti da contromuro in pietra posti in opera secondo le regole tradizionali della muratura a secco, col lato maggiore disposto orizzontalmente o finiti ad intonaco ultimato in arenino alla genovese con finitura a frattazzo e tinteggiato nella gamma delle terre.
8. E' ammessa la realizzazione alle opere di recinzioni che andranno eseguite secondo modelli semplici ed essere formate, preferibilmente, da un muretto in muratura intonacata e tinteggiato o in pietra a vista di altezza massima 100 cm con sovrapposta cancellata in ferro battuto di disegno lineare per un'altezza complessiva massima di 2.00 ml. Nelle recinzioni è sempre fatto divieto dell'uso di metalli anodizzati, griglie plastificate con disegni variegati, moduli prefabbricati in legno e plastica o in cls. finto legno o composizioni di ferro battuto riproducenti disegni in falso antico o pannellature cieche sia in metallo che in legno

e) Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti i seguenti interventi:
   a. manutenzione ordinaria (MO);
   b. manutenzione straordinaria (MS);
   c. restauro e risanamento conservativo (R e RC);
   d. ristrutturazione edilizia (RE) senza aumento di SA;
   e. adeguamento funzionale RE1 di edifici residenziali nella misura max del 10% di SA esistente alla data di adozione del PUC e, nel caso di adeguamento di altezze interne ai minimi di legge in relazione alla destinazione d'uso, è ammesso la modifica della quota di gronda e colmo nel limite del parametro di altezza max dell'ambito.
   f. Ampliamento ed incremento volumetrico RE2 di edifici residenziali nella misura max del 20% di SA esistente alla data di adozione del PUC, purchè sia dimostrata la compatibilità dell'intervento in termini compositivi e tipologico-funzionali rispetto al fabbricato esistente e in temini formali rispetto al contesto paesaggistico. Quest'ampliamento non si cumula con quelli igienico-sanitari di cui alla RE1.
   g. interventi di cui alla L.R. n°24 del 2001 per i l recupero dei sottotetti (RE3), mediante limitati incrementi delle altezze di colmo e di gronda strettamente necessari per ottenere il rispetto dell'altezza media interna di mt. 2,30, sono sempre ammessi a condizione che l'altezza finale al colmo ed alla gronda non superi in ogni punto di m. 0,80 quella preesistente;
   h. sostituzione edilizia (SE) di edifici residenziali

2. Gli interventi suddetti dovranno rispettare i seguenti parametri:
3. H max = 10,50 m. o N°max piani = 3,00 sul lato valle
4. In caso di frazionamento la SA minima per unità abitativa deve essere di 60,00 m^2.

f) Interventi di nuova costruzione

Non è ammessa la costruzione di nuovi edifici, ad eccezione di parcheggi pertinenziali e pertinenze sotto elencate .

g) Pertinenze ex art 10.10 delle presenti norme

Pertinenze ammesse nell'ambito:

- per destinazioni residenziali e turistico ricettive
  - gazebo
  - pergolato
  - casetta attrezzi
  - barbecue-forno
  - tettoia
  - ricovero animali da cortile / cani
  - piscina
  - impianti tecnologici
  - muri pertinenziali
  - locale ad uso cantina, ripostiglio, ricovero per veicoli
- a servizio di strutture commerciali
  - gazebo, pergolati e tettoie
  - strutture ombreggianti parcheggi
  - impianti tecnologici

h) Modalità di attuazione

Il Piano si attua mediante intervento edilizio diretto.

Art. 119 - Ambiti dei tessuti insediativi collinari da riqualificare paesaggisticamente ARI-TIC-Rq

a) Descrizione

1. Riguardano parti di territorio la cui urbanizzazione ed il tipo di edifici e sistemazione degli spazi aperti, avvenuti casualmente e senza alcuna regola compositiva, comporta un forte impatto paesaggistico. Ciò riguarda la fascia insediata ai piedi di Bolano, i cui edifici in linea lungo la strada di accesso a Bolano, presentano verso valle anche 3-4 piano f.t. data la forte acclività della zona. Inoltre, per la realizzazione degli stessi sono stati costruiti muri di sostegno, in cls. faccia vista, alti diversi metri. Tutto questo comporta una forte rilevanza paesaggistica negativa nella visione da valle.
2. Per queste parti di territorio risulta necessario e funzionale favorire limitati incrementi della SA complessiva per perseguire operativamente obiettivi di riqualificazione dei valori paesistici-ambientali.
3. Tali ambiti sono assimilabili alle "zone C" del D.M. 02/04/1968.
4. Tali ambiti sono compresi negli O.T.E. 3A e sono riconducibili agli ambiti NI-Ma, IS-Ma sat, ID-Mo-a del P.T.C.P. regionale.

P.T.C.P.	O.T.E.	Regime
IS-Ma ID-Mo-a NI-Ma	3A	Riqualificazione paesaggistica

b) Destinazioni d'uso ammissibili

Residenziale (U.1.1, U.1.2)
Ricettiva (U.2.2b)
Terziaria (U.3.1, U.3.3)

c) Interventi sulle reti viarie e di sistemazione esterna

1. Per gli interventi sulla viabilità si rimanda al capo IX delle NCC;
2. Sono ammessi **volumi interrati** solo se finalizzati alla realizzazione di parcheggi pertinenziali delle residenze o per la realizzazione di pertinenza
3. Nel caso in cui l'autorimessa interrata non insista sul sedime di un qualsiasi fabbricato, la copertura di questa deve essere sistemata a verde mediante la posa in opera di uno strato di terreno vegetale non inferiore ai 40 cm.
4. Sono sempre ammessi interventi tesi alla riqualificazione e sistemazione di aree dequalificate e/o degradate, nonché la sistemazione generale delle aree esterne.
5. Eventuali **muri** di contenimento del terreno (o altre opere di contenimento del terreno) non possono avere altezza superiore a m. 2,00. In caso di necessità di opere di contenimento di altezza maggiore, motivatamente documentate con perizia geologica, la realizzazione avviene di norma mediante interruzione del muro di contenimento e continuazione in posizione arretrata rispetto al tratto sottostante; la distanza tra i due muri sovrapposti deve essere superiore a m. 1,00 in modo da ottenere una sistemazione finale a gradoni, con interposta fascia a verde ricavata in appositi vasconi sommitali costituiti dalla parte più alta del muro a valle e con spessore di almeno 60 cm. di terra. I muri di contenimento devono essere realizzati in pietra a spacco, o in moduli prefabbricati in laterizio o cls. o in calcestruzzo armato purché rivestiti da contromuro in pietra posti in opera secondo le regole tradizionali della muratura a secco, col lato maggiore disposto orizzontalmente o finiti ad intonaco ultimato in arenino alla genovese con finitura a frattazzo e tinteggiato nella gamma delle terre. Ovunque possibile, tali manufatti devono venire eseguiti con tecniche di ingegneria naturalistica, così da utilizzare anche arbusti per il consolidamento ed il ricoprimento dei terreni.
6. E' ammessa la realizzazione alle opere di recinzioni che andranno eseguite secondo modelli semplici ed essere formate, preferibilmente, da un muretto in muratura intonacata e tinteggiato o in pietra a vista di altezza massima 100 cm con sovrapposta cancellata in ferro battuto di disegno lineare per un'altezza complessiva massima di 2.00 ml. Nelle recinzioni è sempre fatto divieto dell'uso di metalli anodizzati, griglie plastificate con disegni variegati, moduli prefabbricati in legno e plastica o in cls. finto legno o composizioni di ferro battuto riproducenti disegni in falso antico o pannellature cieche sia in metallo che in legno.

d) Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti i seguenti interventi:
   a. manutenzione ordinaria (MO);
   b. manutenzione straordinaria (MS);
   c. restauro e risanamento conservativo (R e RC);
   d. ristrutturazione edilizia senza aumento di SA;
   e. adeguamento funzionale **RE1** nella misura max del 10% di SA esistente di edifici residenziali alla data di adozione del PUC e, nel caso di adeguamento di altezze interne ai minimi di legge in relazione alla destinazione d'uso, è ammesso la modifica della quota di gronda e colmo nel limite del parametro di altezza max dell'ambito.
   f. Ampliamento ed incremento volumetrico **RE2** nella misura max del 20% di SA esistente di edifici residenziali alla data di adozione del PUC, purchè sia dimostrata la compatibilità dell'intervento in termini compositivi e tipologico-funzionali rispetto al fabbricato esistente e in temini formali rispetto al contesto paesaggistico e purchè, nel caso il fabbricato presenti elementi impattanti nella visione da valle, l'intervento comporti complessive opere di riqualificazione e mitigazione paesaggistica anche mediante posa in opera di dissuasori percettivi a verde o riqualificazione materica dell'esistente o altre azioni di compensazione ambientale. Quest'ampliamento non si cumula con quelli igienico-sanitari di cui alla RE1.
   g. sostituzione edilizia (**SE**) con incremento volumetrico RE2 nella misura max del 20% di SA esistente di edifici residenziali alla data di adozione del PUC, purchè sia dimostrata la compatibilità dell'intervento in termini compositivi e tipologico-funzionali rispetto al fabbricato esistente e in temini formali rispetto al contesto paesaggistico e purchè, nel caso il fabbricato presenti elementi impattanti nella visione da valle, l'intervento comporti complessive opere di riqualificazione e mitigazione paesaggistica anche mediante posa in opera di dissuasori percettivi a verde o riqualificazione materica dell'esistente o altre azioni di compensazione ambientale.
2. **Il cambio d'uso di manufatti agricoli / deposito** esistente alla data di adozione del PUC verso la destinazione residenziale caratterizzante dell'ambito solo nel caso di pezzatura minima già esistente di 45 mq di SA e solo a condizione che l'intervento comporti complessive opere di riqualificazione e mitigazione paesaggistica anche mediante posa in opera di dissuasori percettivi a verde o riqualificazione materica dell'esistente o altre azioni di compensazione ambientale. In tal caso sull'immobile può essere eseguita fino alla RE2 purchè sia dimostrata la compatibilità dell'intervento in termini compositivi e tipologico-funzionali rispetto al fabbricato esistente e in temini formali rispetto al contesto paesaggistico.
3. In caso di frazionamento la Sag minima per unità abitativa deve essere di 60 m^2.
4. Non sono ammessi interventi di cui alla L.R. n° 24 del 2001 per il recupero dei sottotetti (RE3) che comportino modifiche della quota di gronda o di colmo superiori a quelli necessari per la realizzaione di cordolo sismico (30 cm)
5. Gli interventi suddetti dovranno rispettare i seguenti parametri:
   a. H max = 10,50 m. o N° max piani = 3 su fronte valle

e) Interventi di nuova costruzione

1. Non è ammessa la costruzione di nuovi edifici, ad eccezione di parcheggi pertinenziali e pertinenze sotto elencate sempre che sia dimostrata la compatibilità dell'intervento con il contesto paesaggistico e tale da non comportare ulteriori elemento impattante nella visione da valle.

f) Pertinenze ex art 10.10 delle presenti norme

Pertinenze ammesse nell'ambito:

- per destinazioni residenziali e turistico ricettive
  - gazebo
  - pergolato
  - casetta attrezzi
  - barbecue-forno
  - tettoia
  - ricovero animali da cortile / cani
  - piscina
  - impianti tecnologici
  - muri pertinenziali
  - locale ad uso cantina, ripostiglio, ricovero per veicoli
- a servizio di strutture commerciali
  - gazebo, pergolati e tettoie
  - strutture ombreggianti parcheggi
  - impianti tecnologici

g) Modalità di attuazione

Il Piano si attua mediante intervento edilizio diretto.

Art. 120 - Ambiti dei tessuti insediativi collinari da saturare ARI-TIC-St *

a) Descrizione

1. Comprendono le zone della media e bassa collina o esterne ai nuclei collinari antichi investite da un recente processo di urbanizzazione. Sono zone destinate alla residenza e non essendo ancora del tutto saturate consentono interventi di media entità in ambiti però ben definiti e delimitati.
2. Tali ambiti sono assimilabili alle "zone C" del D.M. 02/04/1968.
3. Tali ambiti compresi negli O.T.E. 3A e 3B e sono riconducibili agli ambiti ID-Co e ID-Mo-a del P.T.C.P. regionale.

P.T.C.P.	O.T.E.	Regime
ID-Mo-a	3A	Saturazione
ID-Co	3B 4A	

Sono così classificati gli ambiti: ARI –42, ARI –43, ARI –46, ARI –47, ARI –52, ARI –53, ARI –54, ARI –55, ARI –56, ARI –57, ARI –58, ARI –59, ARI –60, ARI –61, ARI –62, ARI –63, ARI –64, ARI –65, ARI –69, ARI –70

b) Destinazioni d'uso ammissibili

Residenziale (U.1.1)

Turistico (U.2.2b)

Terziaria (U.3.1, , U.3.3, U.3.4, U.3.9)

attività commerciali (U.4.1) solo al p.t. solo nell'OTE 3 ed entro i limiti e con le prescrizioni contenute agli artt. 65 e 66.

c) Interventi sulle reti viarie e di sistemazione esterna

1. Per gli interventi sulla viabilità si rimanda al capo IX delle NCC;
2. è ammessa la realizzazione di **volumi interrati** esclusivamente al di sotto del sedime dei nuovi fabbricati, limitatamente comunque ad un solo livello rispetto all'attuale piano di campagna e qualora non in contrasto con le normative di settore a tutela dell'assetto idrogeologico e , al di fuori del sedime del fabbricato per le pertinenze.
3. Eventuali muri di contenimento del terreno (o altre opere di contenimento del terreno) non possono avere altezza superiore a m. 2,00. In caso di necessità di opere di contenimento di altezza maggiore, motivatamente documentate con perizia geologica, la realizzazione avviene di norma mediante interruzione del muro di contenimento e continuazione in posizione arretrata rispetto al tratto sottostante; la distanza tra i due muri sovrapposti deve essere superiore a m. 1,00 in modo da ottenere una sistemazione finale a gradoni, con interposta fascia a verde ricavata in appositi vasconi sommitali costituiti dalla parte più alta del muro a valle e con spessore di almeno 60 cm. di terra. I muri di contenimento devono essere realizzati in pietra a spacco, o in moduli prefabbricati in laterizio o cls. o in calcestruzzo armato purché rivestiti da contromuro in pietra posti in opera secondo le regole tradizionali della muratura a secco, col lato maggiore disposto orizzontalmente o finiti ad intonaco ultimato in arenino alla genovese con finitura a frattazzo e tinteggiato nella gamma delle terre.
4. Ovunque possibile, tali manufatti devono venire eseguiti con tecniche di ingegneria naturalistica, così da utilizzare anche arbusti per il consolidamento ed il ricoprimento dei terreni.
5. E' ammessa la realizzazione alle opere di recinzioni che andranno eseguite secondo modelli semplici ed essere formate, preferibilmente, da un muretto in muratura intonacata e tinteggiato o in pietra a vista di altezza massima 100 cm con sovrapposta cancellata in ferro battuto di disegno lineare per un'altezza complessiva massima di 2.00 ml. Nelle recinzioni è sempre fatto divieto dell'uso di metalli anodizzati, griglie plastificate con disegni variegati, moduli prefabbricati in legno e plastica o in cls. finto legno o composizioni di ferro battuto riproducenti disegni in falso antico o pannellature cieche sia in metallo che in legno.

d) Interventi sul patrimonio edilizio esistente

In attesa degli interventi di completamento e sviluppo urbanistico dettagliati nelle schede-norma, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti i seguenti interventi:

a. manutenzione ordinaria (MO);
b. manutenzione straordinaria (MS);
c. restauro e risanamento conservativo (R e RC);

e) Interventi di nuova costruzione

1. Per ogni ARI si applicano i parametri riportati nella tabella 28 allegata in calce alle presenti norme.
2. L'attuazione delle previsioni edificatorie deve comprendere la totale demolizione di edifici e manufatti esistenti. Eventuali altri edifici esistenti all'interno dell'ambito se mantenuti e recuperati concorrono alla determinazione della S.A. totale realizzabile.

f) Pertinenze ex art 10.10 delle presenti norme

Pertinenze ammesse nell'ambito:

- per destinazioni residenziali e turistico ricettive
  - gazebo
  - pergolato
  - casetta attrezzi
  - barbecue-forno
  - tettoia
  - ricovero animali da cortile / cani
  - piscina
  - impianti tecnologici
  - muri pertinenziali
  - locale ad uso cantina, ripostiglio, ricovero per veicoli
- a servizio di strutture commerciali
  - gazebo, pergolati e tettoie
  - strutture ombreggianti parcheggi
  - impianti tecnologici

f) Modalità di attuazione

Il Piano si attua mediante intervento edilizio diretto.

Art. 121– (soppresso)

Art. 122 - Ambiti degli aggregati insediativi collinari da consolidare ARI-AIC-Cs

a) Descrizione

1. Gli ambiti ARI-AIC-Cs sono costituiti dagli aggregati di edifici ad uso residenziale, di origine prevalentemente recente, spesso per aggregazione lineare lungo strada a originari edifici rurali isolati.
2. Sono zone destinate alla residenza e si considerano sature, mantenendo la possibilità di interventi di adeguamento o ampliamento sull'esistente.
3. Tali ambiti sono assimilabili alle "zone C" del D.M. 02/04/1968.
4. Tali ambiti sono identificabili, rispettivamente, negli O.T.E. 3A, 3B, 3C, 4B e 4D e sono riconducibili agli ambiti IS-Ma sat e ID-Ma del P.T.C.P. regionale.
5. Alcune porzioni coincidono con le Aree contigue - componenti 4.8 e 5.14 del Piano del Parco di Montemarcello Magra .

P.T.C.P.	O.T.E.	Regime
IS-Ma IS-Ma sat	3A, 3B, 3C, 4B, 4D	Consolidamento

b) Destinazioni d'uso ammissibili

Residenziale (U.1.1)
Ricettiva (U.2.2b)
Terziaria (U.3.1, , U.3.3, ~~9~~)
Attrezzature per i servizi pubblici e servizi di uso privato (U.7)

c) Interventi sulle reti viarie e di sistemazione esterna

1. Per gli interventi sulla viabilità si rimanda al capo IX delle NCC;
2. Negli interventi sugli spazi pubblici, costituiti da strade, slarghi e piazze e sui relativi arredi urbani, devono essere privilegiate azioni di restauro, nonché utilizzo di elementi di arredo omogenei. Gli spazi liberi non possono essere occupati da alcuna costruzione, con la sola eccezione di eventuali chioschi e dehors con struttura semplice e poco invasiva.
3. E' consentita la realizzazione di autorimesse interrate limitate, comunque, ad un solo livello rispetto all'attuale piano strada o, in caso di versante, la realizzazione di autorimesse incassate nello stesso.
4. sono ammessi **volumi interrati** solo se finalizzati alla realizzazione di parcheggi pertinenziali delle residenze o per la realizzazione di pertinenza, qualora non in contrasto con le norme di settore a salvagauardia dell'assetto geomorfologico
5. Nel caso in cui l'autorimessa interrata non insista sul sedime di un qualsiasi fabbricato, la copertura di questa deve essere sistemata a verde mediante la posa in opera di uno strato di terreno vegetale non inferiore ai 40 cm.
6. Sono sempre ammessi interventi tesi alla riqualificazione e sistemazione di aree dequalificate e/o degradate, nonché la sistemazione generale delle aree esterne.
7. Eventuali **muri** di contenimento del terreno (o altre opere di contenimento del terreno) non possono avere altezza superiore a m. 2,00. In caso di necessità di opere di contenimento di altezza maggiore, motivatamente documentate con perizia geologica, la realizzazione avviene di norma mediante interruzione del muro di contenimento e continuazione in posizione arretrata rispetto al tratto sottostante; la distanza tra i due muri sovrapposti deve essere superiore a m. 1,00 in modo da ottenere una sistemazione finale a gradoni, con interposta fascia a verde ricavata in appositi vasconi sommitali costituiti dalla parte più alta del muro a valle e con spessore di almeno 60 cm. di terra. I muri di contenimento devono essere realizzati in pietra a spacco, o in moduli prefabbricati in laterizio o cls. o in calcestruzzo armato purché rivestiti da contromuro in pietra posti in opera secondo le regole tradizionali della muratura a secco, col lato maggiore disposto orizzontalmente o finiti ad intonaco ultimato in arenino alla genovese con finitura a frattazzo e tinteggiato nella gamma delle terre.
8. Ovunque possibile, tali manufatti devono venire eseguiti con tecniche di ingegneria naturalistica, così da utilizzare anche arbusti per il consolidamento ed il ricoprimento dei terreni.
9. E' ammessa la realizzazione alle opere di **recinzioni** che andranno eseguite secondo modelli semplici ed essere formate, preferibilmente, da un muretto in muratura intonacata e tinteggiato o in pietra a vista di altezza massima 100 cm con sovrapposta cancellata in ferro battuto di disegno lineare per un'altezza complessiva massima di 2.00 ml. Nelle recinzioni è sempre fatto divieto dell'uso di metalli anodizzati, griglie plastificate con disegni variegati, moduli prefabbricati in legno e plastica o in cls. finto legno o composizioni di ferro battuto riproducenti disegni in falso antico o pannellature cieche sia in metallo che in legno.

d) Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti i seguenti interventi:
    a. manutenzione ordinaria (MO);
    b. manutenzione straordinaria (MS);
    c. restauro e risanamento conservativo (R e RC);
    d. ristrutturazione edilizia (RE) senza aumento di SA;
    e. adeguamento funzionale RE1 di edifici residenziali nella misura max del 10% di SA esistente alla data di adozione del PUC e, nel caso di adeguamento di altezze interne ai minimi di legge in relazione alla destinazione d'uso, è ammesso la modifica della quota di gronda e colmo nel limite del parametro di altezza max dell'ambito.

f. Ampliamento ed incremento volumetrico RE2 di edifici residenziali nella misura max del 20% di SA esistente alla data di adozione del PUC, purchè sia dimostrata la compatibilità dell'intervento in termini compositivi e tipologico-funzionali rispetto al fabbricato esistente e in temini formali rispetto al contesto paesaggistico. Quest'ampliamento non si cumula con quelli igienico-sanitari di cui alla RE1.

g. interventi di cui alla L.R. n° 24 del 2001 per i l recupero dei sottotetti (RE3), mediante limitati incrementi delle altezze di colmo e di gronda strettamente necessari per ottenere il rispetto dell'altezza media interna di mt. 2,30, sono sempre ammessi a condizione che l'altezza finale al colmo ed alla gronda non superi in ogni punto di m. 0,80 quella preesistente;

h. sostituzione edilizia (SE) di edifici residenziali

2. In caso di frazionamento la Sag minima per unità abitativa deve essere di 60,00 m2.
3. Gli interventi suddetti dovranno rispettare i seguenti parametri:
   - H max = 10, 50 m. o N° max piani = 3 sul fronte valle

e) Interventi di nuova costruzione

Non è ammessa la costruzione di nuovi edifici, ad eccezione di parcheggi pertinenziali e pertinenze sotto elencate

f) Pertinenze ex art 10.10 delle presenti norme

Pertinenze ammesse nell'ambito:

- per destinazioni residenziali e turistico ricettive
  - gazebo
  - pergolato
  - casetta attrezzi
  - barbecue-forno
  - tettoia
  - ricovero animali da cortile / cani
  - piscina
  - impianti tecnologici
  - muri pertinenziali
  - locale ad uso cantina, ripostiglio, ricovero per veicoli
- a servizio di strutture commerciali
  - gazebo, pergolati e tettoie
  - strutture ombreggianti parcheggi
  - impianti tecnologici

g) Modalità di attuazione

3. Il Piano si attua mediante intervento edilizio diretto.
4. Per le aree coincidenti con le Aree contigue - componenti 4.8 e 5.14 del Piano del Parco di Montemarcello Magra .dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute all'art. 72 del Piano del Parco.

Art. 123 - Ambiti degli aggregati insediativi collinari da completare/sviluppare ARI -AIC-Cp

a) Descrizione

1. Sono ambiti liberi, ben definiti e delimitati, posti a margine o inframmezzati agli aggregati insediativi collinari consolidati, dove possono trovare luogo interventi edilizi di completamento in continuità agli stessi.
2. Tali ambiti sono identificabili, rispettivamente, negli O.T.E. 3A e 3B e sono tutti riconducibili all'ambito IS-Mo-b del P.T.C.P. regionale.
3. Tali ambiti sono assimilabili alle "zone C" del D.M. 02/04/1968.

P.T.C.P.	O.T.E.	Regime
IS-Mo-b	3A 3B 3C	Completamento Sviluppo

Sono così classificati gli ambiti: ARI- 26, ARI-27, ARI-28, ARI-29, ARI-30, ARI-31, ARI-33, ARI-34, ARI-35, ARI-36, ARI-37, ARI-38, ARI-39, ARI-40, ARI-41, ARI-48, ARI-49, ARI-50, ARI-51, ARI-66, ARI-67, ARI-68, ARI-71, ARI-73

b) Destinazioni d'uso ammissibili

Residenziale (U.1.1)
Ricettiva (U.2.2b)
Terziaria (U.3.1, U.3.3,)
Attrezzature per i servizi pubblici e servizi di uso privato (U.7)

c) Interventi sulle reti viarie e di sistemazione esterna

1. Per gli interventi sulla viabilità si rimanda al capo IX delle NCC;

2. Negli interventi sugli spazi pubblici, costituiti da strade, slarghi e piazze e sui relativi arredi urbani, devono essere privilegiate azioni di restauro, nonché utilizzo di elementi di arredo omogenei. Gli spazi liberi non possono essere occupati da alcuna costruzione, con la sola eccezione di eventuali chioschi e dehors con struttura semplice e poco invasiva.
3. E' consentita la realizzazione di autorimesse interrate limitate, comunque, ad un solo livello rispetto all'attuale piano strada o, in caso di versante, la realizzazione di autorimesse incassate nello stesso.
4. sono ammessi **volumi interrati** solo se finalizzati alla realizzazione di parcheggi pertinenziali delle residenze o per la realizzazione di pertinenza, qualora non in contrasto con le norme di settore a salvagauardia dell'assetto geomorfologico.
5. Nel caso in cui l'autorimessa interrata non insista sul sedime di un qualsiasi fabbricato, la copertura di questa deve essere sistemata a verde mediante la posa in opera di uno strato di terreno vegetale non inferiore ai 40 cm.
6. Sono sempre ammessi interventi tesi alla riqualificazione e sistemazione di aree dequalificate e/o degradate, nonché la sistemazione generale delle aree esterne.
7. Eventuali **muri** di contenimento del terreno (o altre opere di contenimento del terreno) non possono avere altezza superiore a m. 2,00. In caso di necessità di opere di contenimento di altezza maggiore, motivatamente documentate con perizia geologica, la realizzazione avviene di norma mediante interruzione del muro di contenimento e continuazione in posizione arretrata rispetto al tratto sottostante; la distanza tra i due muri sovrapposti deve essere superiore a m. 1,00 in modo da ottenere una sistemazione finale a gradoni, con interposta fascia a verde ricavata in appositi vasconi sommitali costituiti dalla parte più alta del muro a valle e con spessore di almeno 60 cm. di terra. I muri di contenimento devono essere realizzati in pietra a spacco, o in moduli prefabbricati in laterizio o cls. o in calcestruzzo armato purché rivestiti da contromuro in pietra posti in opera secondo le regole tradizionali della muratura a secco, col lato maggiore disposto orizzontalmente o finiti ad intonaco ultimato in arenino alla genovese con finitura a frattazzo e tinteggiato nella gamma delle terre.
8. Ovunque possibile, tali manufatti devono venire eseguiti con tecniche di ingegneria naturalistica, così da utilizzare anche arbusti per il consolidamento ed il ricoprimento dei terreni.
9. E' ammessa la realizzazione alle opere di recinzioni che andranno eseguite secondo modelli semplici ed essere formate, preferibilmente, da un muretto in muratura intonacata e tinteggiato o in pietra a vista di altezza massima 100 cm con sovrapposta cancellata in ferro battuto di disegno lineare per un'altezza complessiva massima di 2.00 ml. Nelle recinzioni è sempre fatto divieto dell'uso di metalli anodizzati, griglie plastificate con disegni variegati, moduli prefabbricati in legno e plastica o in cls. finto legno o composizioni di ferro battuto riproducenti disegni in falso antico o pannellature cieche sia in metallo che in legno

d) Interventi sul patrimonio edilizio esistente

In attesa degli interventi di completamento e sviluppo urbanistico dettagliati nelle schede-norma, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria (MO);
- manutenzione straordinaria (MS);
- restauro e risanamento conservativo (R e RC);

d) Interventi di nuova costruzione

Per ogni ARI si applicano i parametri riportati nella tabella 28 allegata in calce alle presenti norme.
L'attuazione delle previsioni edificatorie deve comprendere la totale demolizione di edifici e manufatti esistenti. Eventuali altri edifici esistenti all'interno dell'ambito se mantenuti e recuperati concorrono alla determinazione della S.A. totale realizzabile.

e) Pertinenze ex art 10.10 delle presenti norme

Pertinenze ammesse nell'ambito:

- per destinazioni residenziali e turistico ricettive
  - gazebo
  - pergolato
  - casetta attrezzi
  - barbecue-forno
  - tettoia
  - ricovero animali da cortile / cani
  - piscina
  - impianti tecnologici
  - muri pertinenziali
  - locale ad uso cantina, ripostiglio, ricovero per veicoli
- a servizio di strutture commerciali
  - gazebo, pergolati e tettoie
  - strutture ombreggianti parcheggi
  - impianti tecnologici

f) Modalità di attuazione

Il piano si attua mediante intervento edilizio diretto

Art. 124 - Ambiti degli aggregati misti collinari da riqualificare ARI-AMC-Rq *

a) Descrizione

1. Si tratta di due ambiti attualmente degradati per presenza di attività produttive non ammissibili e relativi edifici incongrui, nonché, in un caso di tettoie e depositi di materiale vario incompatibili col luogo, che si trovano nelle seguenti località:
2. a est del Debbio, in contesto collinare, per un edificio produttivo dismesso;
3. sopra a Casa Scattina, in contesto collinare, per un deposito materiali e macchinari.

4. Tali ambiti sono assimilabili alle “zone C” del D.M. 02/04/1968.
5. Tali ambiti compresi negli O.T.E. 3A e 3B e sono entrambi inseriti nell’ambito IS-Ma del P.T.C.P. regionale.

P.T.C.P.	O.T.E.	Regime
IS-Ma	3A, 3B	Riqualificazione

In questa categoria sono compresi gli ambiti ARI –72 e ARI- 87

b) Destinazioni d’uso ammissibili

Residenziale (U.1.1)
Ricettiva (U.2.1a, U.2.2b)
Terziaria (U.3.1, U.3.2, U.3.3, U.3.4, , U.3.6 ,U.3.7, , U.3.9, U.3.10)
Commerciale (U.4.1, U.4.2)
Attrezzature per i servizi pubblici e servizi di uso privato (U.7.)

c) Interventi sulle reti viarie e di sistemazione esterna

1. Per gli interventi sulla viabilità si rimanda al capo IX delle NCC;
2. E’ consentita la realizzazione di autorimesse interrate limitate, comunque, ad un solo livello rispetto all’attuale piano strada o, in caso di versante, la realizzazione di autorimesse incassate nello stesso.
3. sono ammessi **volumi interrati** solo se finalizzati alla realizzazione di parcheggi pertinenziali delle residenze o per la realizzazione di pertinenza, qualora non in contrasto con le norme di settore a salvagauardia dell’assetto geomorfologico.
4. Nel caso in cui l’autorimessa interrata non insista sul sedime di un qualsiasi fabbricato, la copertura di questa deve essere sistemata a verde mediante la posa in opera di uno strato di terreno vegetale non inferiore ai 40 cm.
5. Sono sempre ammessi interventi tesi alla riqualificazione e sistemazione di aree dequalificate e/o degradate, nonché la sistemazione generale delle aree esterne.
6. Eventuali **muri** di contenimento del terreno (o altre opere di contenimento del terreno) non possono avere altezza superiore a m. 2,00. In caso di necessità di opere di contenimento di altezza maggiore, motivatamente documentate con perizia geologica, la realizzazione avviene di norma mediante interruzione del muro di contenimento e continuazione in posizione arretrata rispetto al tratto sottostante; la distanza tra i due muri sovrapposti deve essere superiore a m. 1,00 in modo da ottenere una sistemazione finale a gradoni, con interposta fascia a verde ricavata in appositi vasconi sommitali costituiti dalla parte più alta del muro a valle e con spessore di almeno 60 cm. di terra. I muri di contenimento devono essere realizzati in pietra a spacco, o in moduli prefabbricati in laterizio o cls. o in calcestruzzo armato purché rivestiti da contromuro in pietra posti in opera secondo le regole tradizionali della muratura a secco, col lato maggiore disposto orizzontalmente o finiti ad intonaco ultimato in arenino alla genovese con finitura a frattazzo e tinteggiato nella gamma delle terre.
7. Ovunque possibile, tali manufatti devono venire eseguiti con tecniche di ingegneria naturalistica, così da utilizzare anche arbusti per il consolidamento ed il ricoprimento dei terreni.
8. E’ ammessa la realizzazione alle opere di recinzioni che andranno eseguite secondo modelli semplici ed essere formate, preferibilmente, da un muretto in muratura intonacata e tinteggiato o in pietra a vista di altezza massima 100 cm con sovrapposta cancellata in ferro battuto di disegno lineare per un’altezza complessiva massima di 2.00 ml. Nelle recinzioni è sempre fatto divieto dell'uso di metalli anodizzati, griglie plastificate con disegni variegati, moduli prefabbricati in legno e plastica o in cls. finto legno o composizioni di ferro battuto riproducenti disegni in falso antico o pannellature cieche sia in metallo che in legno.

d) Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. In attesa degli interventi di riconversione dei fabbricati esistenti e riqualificazione urbanistica dell’area, sul patrimonio edilizio sono consentiti i seguenti interventi:
    a. manutenzione ordinaria (MO).
2. In caso di interventi edilizi con cambio d’uso verso destinazioni ammissibili come al paragrafo b), sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti i seguenti interventi:
    a. ristrutturazione edilizia (RE) senza aumento di SA;
3. In caso di frazionamento la SAminima per unità abitativa deve essere di 60,00 m2.

e) Interventi di nuova costruzione

1. Per ogni ARI si applicano i parametri riportati nella tabella 28 allegata in calce alle presenti norme.
2. L'attuazione delle previsioni edificatorie deve comprendere la totale demolizione di edifici e manufatti esistenti. Eventuali altri edifici esistenti all’interno dell’ambito se mantenuti e recuperati concorrono alla determinazione della S.A. totale realizzabile.

f) Pertinenze ex art 10.10 delle presenti norme

Pertinenze ammesse nell’ambito esclusivamente a servizio di destinazioni d’uso ammissibili:

- per destinazioni residenziali e turistico ricettive
    - gazebo
    - pergolato
    - casetta attrezzi
    - barbecue-forno
    - tettoia
    - ricovero animali da cortile / cani
    - piscina
    - impianti tecnologici
    - muri pertinenziali
    - locale ad uso cantina, ripostiglio, ricovero per veicoli
- a servizio di strutture commerciali

- o gazebo, pergolati e tettoie
- o strutture ombreggianti parcheggi
- o impianti tecnologici

f) Modalità di attuazione

Il piano si attua mediante intervento edilizio diretto.

Art. 125 - Ambiti a prevalente destinazione turistico-ricettiva da consolidare ARI-ZTR-Cs *

a) Descrizione

1. Gli ambiti ARI-ZTR-Cs corrispondono ad aree già interessate dalla presenza di strutture turistico-ricettive che risultano idonee a favorirne il consolidamento, anche mediante l'allargamento e lo sviluppo di impianti complementari.
2. Nel territorio comunale sono stati individuati 5 ambiti corrispondenti ad attività turistico-ricettive già insediate.
3. Tali ambiti sono assimilabili alle "zone C" ai sensi del D.M. 1444 del 02/04/1968.
4. Tali ambiti compresi negli O.T.E. 1B, 3A e 3B e sono riconducibili agli ambiti IS-Ma e ID-Co, ID-MA del P.T.C.P. regionale.

P.T.C.P.	O.T.E.	Regime
IS-Ma	1B, 3A	Consolidamento
ID-Co	3B	
ID-MA	3A	

b) Destinazioni d'uso ammissibili

Ricettiva (U.2.1a, U.2.2c)
Residenziale (U.1.1): solo un alloggio per i proprietari e/o conduttori delle attività ricettive (U.2.1a) con SA max di 120 m^2;
Terziaria (U.3.9, U.3.10)

c) Interventi sulle reti viarie e di sistemazione esterna

1. Per gli interventi sulla viabilità si rimanda al capo IX delle NCC;
2. Negli OTE 3 :
   a. E' consentita la realizzazione di autorimesse interrate limitate, comunque, ad un solo livello rispetto all'attuale piano strada o, in caso di versante, la realizzazione di autorimesse incassate nello stesso.
   b. sono ammessi **volumi interrati** solo se finalizzati alla realizzazione di parcheggi pertinenziali delle residenze o per la realizzazione di pertinenza, qualora non in contrasto con le norme di settore a salvagauardia dell'assetto geomorfologico.
   c. Nel caso in cui l'autorimessa interrata non insista sul sedime di un qualsiasi fabbricato, la copertura di questa deve essere sistemata a verde mediante la posa in opera di uno strato di terreno vegetale non inferiore ai 40 cm.
   d. Sono sempre ammessi interventi tesi alla riqualificazione e sistemazione di aree dequalificate e/o degradate, nonché la sistemazione generale delle aree esterne.
   e. Eventuali **muri** di contenimento del terreno (o altre opere di contenimento del terreno) non possono avere altezza superiore a m. 2,00. In caso di necessità di opere di contenimento di altezza maggiore, motivatamente documentate con perizia geologica, la realizzazione avviene di norma mediante interruzione del muro di contenimento e continuazione in posizione arretrata rispetto al tratto sottostante; la distanza tra i due muri sovrapposti deve essere superiore a m. 1,00 in modo da ottenere una sistemazione finale a gradoni, con interposta fascia a verde ricavata in appositi vasconi sommitali costituiti dalla parte più alta del muro a valle e con spessore di almeno 60 cm. di terra. I muri di contenimento devono essere realizzati in pietra a spacco, o in moduli prefabbricati in laterizio o cls. o in calcestruzzo armato purché rivestiti da contromuro in pietra posti in opera secondo le regole tradizionali della muratura a secco, col lato maggiore disposto orizzontalmente o finiti ad intonaco ultimato in arenino alla genovese con finitura a frattazzo e tinteggiato nella gamma delle terre.
   f. Ovunque possibile, tali manufatti devono venire eseguiti con tecniche di ingegneria naturalistica, così da utilizzare anche arbusti per il consolidamento ed il ricoprimento dei terreni.
   g. E' ammessa la realizzazione alle opere di **recinzioni** che andranno eseguite secondo modelli semplici ed essere formate, preferibilmente, da un muretto in muratura intonacata e tinteggiato o in pietra a vista di altezza massima 100 cm con sovrapposta cancellata in ferro battuto di disegno lineare per un'altezza complessiva massima di 2.00 ml. Nelle recinzioni è sempre fatto divieto dell'uso di metalli anodizzati, griglie plastificate con disegni variegati, moduli prefabbricati in legno e plastica o in cls. finto legno o composizioni di ferro battuto riproducenti disegni in falso antico o pannellature cieche sia in metallo che in legno
3. In OTE 2:
   a. è consentita la **recinzione delle proprietà** tramite recinzioni con elementi metallici a disegno semplice anche su muretto rivestito in pietra o intonacato h 50 cm, per un'altezza complessiva massima di 1.50 ml
   b. non sono ammessi volumi interrati
4. In entrambi gli OTE:
   a. Sono ammesse piscine entro un raggio di 100 metri dalla struttura ricettiva. Le piscine devono sempre essere realizzate con struttura interrata.
   b. Sono ammesse sistemazioni delle aree verdi limitrofi a fini sportivo-fruitivi, purchè vengano rispettate le alberature e non siano necessarie opere di sbancamento. In relazione agli spazi disponibili, potranno essere creati spazi per sport e giochi all'aperto come campi da tennis, tiro con l'arco, maneggio, campo pratica golf da tre buche, percorso-vita, ecc. Gli alberi eventualmente espiantati saranno reintegrati con alberi della stessa specie, o comunque con alberature autoctone.

c. Tutti i parcheggi del tipo a raso devono venire schermati mediante vegetazione arboreo-arbustiva.

d) Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. Sugli edifici esistenti e regolarmente autorizzati alla data di adozione del Puc sono consentiti i seguenti interventi:
   a. manutenzione ordinaria (MO);
   b. manutenzione straordinaria (MS);
   c. restauro e risanamento conservativo (R e RC);
   d. ristrutturazione edilizia senza aumento di SA;
   e. adeguamento funzionale RE1 nella misura max del 10% di SA esistente alla data di adozione del PUC;
   f. Ampliamento ed incremento volumetrico RE2 nella misura max di 100 mq di SA di ampliamento, purchè sia dimostrata la compatibilità dell'intervento in termini compositivi e tipologico-funzionali rispetto al fabbricato esistente e in temini formali rispetto al contesto paesaggistico. Quest'ampliamento non si cumula con quelli igienico-sanitari di cui alla RE1.
   g. interventi di cui alla L.R. n° 24 del 2001 per il recupero dei sottotetti (RE3), mediante limitati incrementi delle altezze di colmo e di gronda strettamente necessari per ottenere il rispetto dell'altezza media interna di mt. 2,30, sono sempre ammessi nel rispetto dell'altezza massima dell'ambito;
   h. sostituzione edilizia (SE) con ampliamnento della superficie SA esistente alla data di adozione del PUC nella misura max di 150 mq di ampliamento purchè sia dimostrato il miglioramento dell'intervento in termini compositivi e tipologico-funzionali rispetto al fabbricato esistente e in temini formali rispetto al contesto paesaggistico. Quest'ampliamento non si cumula con quelli igienico-sanitari di cui alla RE1 e RE2;
2. Gli interventi suddetti dovranno rispettare i seguenti parametri:

✓ H max = 10, 50 m. o N° max piani = 3 sul fronte valle

e) Interventi di nuova costruzione

Non è ammessa la costruzione di nuovi edifici, ad eccezione di parcheggi pertinenziali e pertinenze sotto elencate

f) Pertinenze ex art 10.10 delle presenti norme

Pertinenze ammesse nell'ambito:

- per destinazioni residenziali e turistico ricettive
  - gazebo
  - pergolato
  - casetta attrezzi
  - barbecue-forno
  - tettoia
  - ricovero animali da cortile / cani
  - piscina
  - impianti tecnologici
  - muri pertinenziali
  - locale ad uso cantina, ripostiglio, ricovero per veicoli

f) Modalità di attuazione

Il piano si attua mediante intervento edilizio diretto.

Art. 126 - Ambiti a prevalente destinazione turistico-ricettiva da completare/sviluppare ARI / ARC-ZTR-Sv *

a) Descrizione

1. Queste zone sono destinate allo svolgimento delle attività ricettive finalizzate all'offerta al pubblico di prestazioni di alloggio e di servizi connessi.
2. In particolare, si tratta di aree libere poste lungo l'AVML, circondate da territorio boscato, dove si prevede la realizzazione di edifici per la ricettività turistica, escursionistica e di aree pedecollinari poste a confine con il comune di podenzana.
3. Tali ambiti sono assimilabili alle "zone C" del D.M. 1444 del 02/04/1968.
4. Tali ambiti rientrano negli O.T.E. 1A, 2A, 4A, 4C e 5A e sono riconducibili agli ambiti IS-Mo-b–del P.T.C.P. regionale.

P.T.C.P.	O.T.E.	Regime
		Completamento Sviluppo
IS-Mo-b	2A, 3B, 5A, 4C	

5. Il presente articolo disciplina le nuove aree edificabili identificate con la sigla:
   - ARI-74 e ARI – 88
   - ARC-17, ARC-18, ARC-19
6. Per gli ARC sopra indicati si rimanda integralmente alle disposizioni normative delle singole schede-norma.
7. Per quanto attiene gli Ari sopra indicati vale invece quanto segue.
8. Per gli ARC 17, 18 e 19 individuati nel Piano del Parco di Montemarcello Magra come "Aree di relazione territoriale con il Parco (ACbg) , il titolo edilizio previsto dalla scheda norma dovrà essere corredato da studio integrativo che scongiuri alterazioni negative del contesto di riferimento così come previsto dall'art. 75 del Piano del Parco.

b) Destinazioni d'uso ammissibili

Ricettiva (U.2.1a, U.2.2.c)
Residenziale (U.1.1): solo un alloggio per i proprietari e/o conduttori delle attività ricettive (U.2.1a, U.2.2c) con Sag max di 80 m^2;
Terziaria (U.3.9, U.3.10)

c) Interventi sulle reti viarie e di sistemazione esterna

1. Per gli interventi sulla viabilità si rimanda al capo IX delle NCC;
2. E' consentita la realizzazione di autorimesse interrate limitate, comunque, ad un solo livello rispetto all'attuale piano strada o, in caso di versante, la realizzazione di autorimesse incassate nello stesso.
3. sono ammessi **volumi interrati** solo se finalizzati alla realizzazione di parcheggi pertinenziali delle residenze o per la realizzazione di pertinenza, qualora non in contrasto con le norme di settore a salvagauardia dell'assetto geomorfologico.
4. Nel caso in cui l'autorimessa interrata non insista sul sedime di un qualsiasi fabbricato, la copertura di questa deve essere sistemata a verde mediante la posa in opera di uno strato di terreno vegetale non inferiore ai 40 cm.
5. Sono sempre ammessi interventi tesi alla riqualificazione e sistemazione di aree dequalificate e/o degradate, nonché la sistemazione generale delle aree esterne.
6. Eventuali **muri** di contenimento del terreno (o altre opere di contenimento del terreno) non possono avere altezza superiore a m. 2,00. In caso di necessità di opere di contenimento di altezza maggiore, motivatamente documentate con perizia geologica, la realizzazione avviene di norma mediante interruzione del muro di contenimento e continuazione in posizione arretrata rispetto al tratto sottostante; la distanza tra i due muri sovrapposti deve essere superiore a m. 1,00 in modo da ottenere una sistemazione finale a gradoni, con interposta fascia a verde ricavata in appositi vasconi sommitali costituiti dalla parte più alta del muro a valle e con spessore di almeno 60 cm. di terra. I muri di contenimento devono essere realizzati in pietra a spacco, o in moduli prefabbricati in laterizio o cls. o in calcestruzzo armato purché rivestiti da contromuro in pietra posti in opera secondo le regole tradizionali della muratura a secco, col lato maggiore disposto orizzontalmente o finiti ad intonaco ultimato in arenino alla genovese con finitura a frattazzo e tinteggiato nella gamma delle terre.
7. Ovunque possibile, tali manufatti devono venire eseguiti con tecniche di ingegneria naturalistica, così da utilizzare anche arbusti per il consolidamento ed il ricoprimento dei terreni.
8. E' ammessa la realizzazione alle opere di **recinzioni** che andranno eseguite secondo modelli semplici ed essere formate, preferibilmente, da un muretto in muratura intonacata e tinteggiato o in pietra a vista di altezza massima 100 cm con sovrapposta cancellata in ferro battuto di disegno lineare per un'altezza complessiva massima di 2.00 ml. Nelle recinzioni è sempre fatto divieto dell'uso di metalli anodizzati, griglie plastificate con disegni variegati, moduli prefabbricati in legno e plastica o in cls. finto legno o composizioni di ferro battuto riproducenti disegni in falso antico o pannellature cieche sia in metallo che in legno
9. Sono ammesse piscine entro un raggio di 100 metri dalla struttura ricettiva. Le piscine devono sempre essere realizzate con struttura interrata.
10. Sono ammesse sistemazioni delle aree verdi limitrofi a fini sportivo-fruitivi, purchè vengano rispettate le alberature e non siano necessarie opere di sbancamento. In relazione agli spazi disponibili, potranno essere creati spazi per sport e giochi all'aperto come campi da tennis, tiro con l'arco, maneggio, campo pratica golf da tre buche, percorso-vita, ecc. Gli alberi eventualmente espiantati saranno reintegrati con alberi della stessa specie, o comunque con alberature autoctone.
11. Tutti i parcheggi del tipo a raso devono venire schermati mediante vegetazione arboreo-arbustiva.
12. Tutti i percorsi interni carrabili e relativi parcheggi dovranno essere realizzati con materiali permeabili o semipermeabili.

d) Interventi sul patrimonio edilizio esistente

In attesa degli interventi di completamento e sviluppo urbanistico, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti i seguenti interventi:

a. manutenzione ordinaria (MO);
b. manutenzione straordinaria (MS);
c. restauro e risanamento conservativo (R e RC).

e) Interventi di nuova costruzione

1. Per ogni ARI si applicano i parametri riportati nella tabella 28 allegata in calce alle presenti norme.
2. L'attuazione delle previsioni edificatorie deve comprendere la totale demolizione di edifici e manufatti esistenti. Eventuali altri edifici esistenti all'interno dell'ambito se mantenuti e recuperati concorrono alla determinazione della S.A. totale realizzabile.

f) Pertinenze ex art 10.10 delle presenti norme

Pertinenze ammesse nell'ambito:

- per destinazioni residenziali e turistico ricettive
  - gazebo
  - pergolato
  - casetta attrezzi
  - barbecue-forno
  - tettoia
  - ricovero animali da cortile / cani
  - piscina
  - impianti tecnologici
  - muri pertinenziali
  - locale ad uso cantina, ripostiglio, ricovero per veicoli

g) Modalità di attuazione

1. Il PUC si attua per gli Ari tramite titolo edilizio diretto.
2. L'attuazione degli ARC è regolamentata dalle schede-norma specifiche che costituiscono parte integrante delle presenti Norme di Conformità.

Art. 127 - Ambiti a prevalente destinazione produttivo-commerciale da consolidare ARI-ZPC-Cs

a) Descrizione

1. Queste zone comprendono le aree industriali ed artigianali esistenti con relativi uffici, magazzini, depositi, esposizioni, mostre, locali commerciali, servizi, sili, rimesse, ubicati in quattro posizioni del territorio comunale:
   - in località Giarrizzo,
   - in località Cambra, a sud dell'A12
   - lungo la via Cisa, a confine con il comune di Aulla
2. In generale, in tali ambiti produttivi sono ammessi interventi sia come ampliamento di strutture produttive esistenti, sia per nuove realizzazioni. Sono ammesse strutture produttive per piccola e media impresa artigianale, compresi laboratori, uffici, spazi espositivi, attività commerciali (esclusa la grande distribuzione), depositi funzionali all'attività svolta.
3. Tali ambiti sono assimilabili alle "zone D" del D.M. 1444 del 02/04/1968.
4. Tali ambiti tutti compresi nell'OTE 1D e nell'ambito ID-Mo-a, IS-Mo-b, Ni-Co, IS-MA del P.T.C.P. regionale.

P.T.C.P.	O.T.E.	Regime
ID-Mo-a IS-Mo-b Ni-Co IS-MA	1A 1B 1D	Consolidamento

b) Destinazioni d'uso ammissibili

Terziaria (U.3.1)
Commerciale (U.4.1, U.4.2, U.4.3, U.4.4)
Produttivo manifatturiero e ingrosso merci (U.5.1, U.5.2a, U.5.2b, U.3.a, U.3.b)
Residenziale (U.1.1): solo un alloggio per il proprietario e/o conduttore delle attività produttive (U.5) con Sag max pari a 120 m2
Attrezzature e impianti tecnologici (U.7.10)

c) Interventi sulle reti viarie e di sistemazione esterna

1. Per gli interventi sulla viabilità si rimanda al capo IX delle NCC;
2. è consentita la **recinzione delle proprietà** tramite recinzioni con elementi metallici a disegno semplice anche su muretto rivestito in pietra o intonacato h 50 cm, per un'altezza complessiva massima di 2.50 ml
3. non sono ammessi volumi interrati;
4. La fascia di rispetto deve essere piantumata con alberi di alto fusto per l'intero suo sviluppo;
5. Le superfici non coperte e non adibite a parcheggi e piazzali per scarico e carico merci devono essere sistemate a verde e piantumate con alberi di alto fusto.

d) Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria (MO);
- manutenzione straordinaria (MS);
- restauro e risanamento conservativo (R e RC);
- ristrutturazione edilizia (RE) senza aumento di SA;
- adeguamento funzionale RE1 delle attività produttive nella misura max del 10% di SA esistente alla data di adozione del PUC;
- Ampliamento ed incremento volumetrico RE2 delle attività produttive nella misura max del 20% di SA esistente alla data di adozione del PUC, purchè sia dimostrata la compatibilità in temini formali rispetto al contesto paesaggistico. Quest'ampliamento non si cumula con quelli igienico-sanitari di cui alla RE1 e può essere realizzato purchè il lotto risulti saturo. L'ampliamento RE2 si cumula con la potenzialità edificatoria del lotto data per la nuova costruzione alla tabella seguente.
- sostituzione edilizia (SE).

e) Interventi di nuova costruzione

Per i nuovi interventi si applicano i seguenti parametri:

			Note / Prescrizioni
U.I.U.	m^2/m^2	0,50	
Rc	%	45	
H max	m	10,00	Salvo deroghe per esigenze tecnologiche
Np	n°	3,00	
Dc	m	5,00	
Ds	m	5,00	
Df	m	10,00	
Ab	n°/ha	60	
Ar	n°/ha	150	
Parcheggi	m^2/m^2	20,00	

L'attuazione delle previsioni edificatorie deve comprendere la totale demolizione di edifici e manufatti esistenti. Eventuali altri edifici esistenti all'interno dell'ambito se mantenuti e recuperati concorrono alla determinazione della S.A. totale realizzabile.

f) Pertinenze ex art 10.10 delle presenti norme

Pertinenze ammesse nell'ambito esclusivamente a servizio di destinazioni d'uso ammissibili:

- a servizio di strutture commerciali
  - gazebo, pergolati e tettoie
  - strutture ombreggianti parcheggi
  - impianti tecnologici

Art. 128– (soppresso)

Art. 129 - Ambiti a prevalente destinazione produttiva da consolidare ARI-ZPR-Cs

a) Descrizione

1. Il P.U.C. conferma alcuni ambiti già destinati alle attività produttive dal precedente PRG. Detti ambiti comprendono, nella maggior parte dei casi, le zone produttive attuate solamente in parte e che necessitano di essere consolidate attraverso il completamento di infrastrutture e servizi e la possibilità di ampliamenti funzionali allo svolgimento delle attività esistenti.
2. Queste zone includono le aree industriali ed artigianali esistenti con relativi uffici, magazzini, depositi, esposizioni, mostre, locali commerciali, servizi, sili, rimesse, ubicate in quattro posizioni del territorio comunale:
   D1 - in località Venanzola, in prossimità del cimitero di S.Bartolomeo;
   D2 - lungo la via Genova a monte della stessa tra S.Bartolomeo e Canevella (area stabilimento Schiffini)
   D3 – in località Castagnoli
3. Tali ambiti sono assimilabili alle "zone D" del D.M. 1444 del 02/04/1968.
4. Tali ambiti sono compresi, rispettivamente, negli O.T.E. 1B, 1D, 1A, 1C e sono riconducibili agli ambiti ID-MO-A del P.T.C.P. regionale.

P.T.C.P.	O.T.E.	Regime
ID-Mo-a	1C, 1D	

b) Destinazioni d'uso

Funzioni produttive e manifatturiere, depositi e ingrosso merci (U.5.1, U.5.2a, U.5.2b, U.5.3.a, U.5.3.b)

Terziaria (U.3.1) - Uffici connessi alle attività produttive sopra indicate.

Commerciale (U.4.1, U.4.2, U.4.3, U.4.4)

Residenza solo se destinata all'imprenditore ovvero al custode o agli addetti all'attività artigianale esistente o costruenda (U.1.1) e solo nella misura max di 1 alloggio con Sag max di 120 m^2 per unità produttiva.

c) Interventi sulle reti viarie e di sistemazione esterna

1. Per gli interventi sulla viabilità si rimanda al capo IX delle NCC;
2. Eventuali nuove strade dovranno essere piantumate con filari e siepi o macchie boscate, al fine di mitigare l'impatto paesaggistico-ambientale causato dalle attività insediate, nonché dal traffico. I nuovi parcheggi andranno preferibilmente alberati al fine di mitigare l'intervento e renderlo più compatibile con il contesto ambientale. Le aree a verde privato vanno sistemate con siepi e gruppi arboreo-arbustivi di filtro verso l'esterno.
3. è consentita la recinzione delle proprietà tramite recinzioni con elementi metallici a disegno semplice anche su muretto rivestito in pietra o intonacato h 50 cm, per un'altezza complessiva massima di 1.50 ml
4. sono ammessi volumi interrati solo se finalizzati alla realizzazione di parcheggi pertinenziali

d) Interventi sul patrimonio edilizio esistente

1. In generale, in tali ambiti produttivi sono ammessi tutti gli interventi, dalla manutenzione all'ampliamento di strutture produttive esistenti, alle nuove realizzazioni.

2. Sono consentiti i seguenti interventi di cui al punto 18 delle presenti norme:

- manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS),
- restauro e risanamento conservativo (R e RC);
- ristrutturazione edilizia (RE) senza aumento di SA;
- adeguamento funzionale RE1 delle attività produttive nella misura max del 10% di SA esistente alla data di adozione del PUC;
- Ampliamento ed incremento volumetrico RE2 delle attività produttive nella misura max del 20% di SA esistente alla data di adozione del PUC, purchè sia dimostrata la compatibilità in temini formali rispetto al contesto paesaggistico. Quest'ampliamento non si cumula con quelli igienico-sanitari di cui alla RE1 e può essere realizzato purchè il lotto risulti saturo. L'ampliamento RE2 si cumula con la potenzialità edificatoria del lotto data per la nuova costruzione alla tabella seguente.
- sostituzione edilizia (SE).

e) Pertinenze ex art 10.10 delle presenti norme

Pertinenze ammesse nell'ambito esclusivamente a servizio di destinazioni d'uso ammissibili:

- a servizio di strutture commerciali
  - gazebo, pergolati e tettoie
  - strutture ombreggianti parcheggi
  - impianti tecnologici

f) Interventi di nuova costruzione

1. È consentita la nuova edificazione, con gli indici di cui alla tab. seguente.

			Note / Prescrizioni
I.U.I.	m^2/m^2	0,55	
U.m.i.	m^2	1.000	
Rc	%	40	
H max	m	10,50	salvo deroghe per esigenze tecnologiche
Np	n°	1 + (1)*	
Dc	m	5,00	
Ds	m	10,00	comunque superiore alla fascia di rispetto stradale
Df	m	10,00	
P	m^2/m^2	0,30	
Ab	n°/ha	60	
Ar	n°/ha	150	principalmente per siepe perimetrale

L'attuazione delle previsioni edificatorie deve comprendere la totale demolizione di edifici e manufatti esistenti. Eventuali altri edifici esistenti all'interno dell'ambito se mantenuti e recuperati concorrono alla determinazione della S.A. totale realizzabile.

f) Modalità di attuazione

Il PUC si attua tramite titolo edilizio diretto.

G Prescrizioni ambientali

L'intervento in tali ambiti deve essere accompagnato da misure in grado di compensare e mitigare in loco, o nelle aree immediatamente a contatto, i fattori di disturbo; quindi recuperare un sufficiente spazio entro cui si possano innescare dinamiche ecologiche proprie degli ambienti umidi. Le indicazioni progettuali e tecniche ritenute opportune in tal senso sono:
a) ogni intervento di edificazione di nuove volumetrie con consumo di suolo o comunque di nuova impermeabilizzazione del terreno dovrà prevedere quale intervento compensativo la realizzazione di una sistemazione a verde;
b) la sistemazione a verde di cui al punto a) dovrà essere realizzata attraverso l'impiego di specie arboree ed arbustive autoctone e quando possibile tipiche della fascia fluviale e planiziaria (in conformità a quanto previsto dal Regolamento del Verde comunale), dietro presentazione di idonea perizia agronomica a firma di Dottore Agronomo o Dottore Forestale nella quale dovranno essere dettagliate anche le attività di manutenzione sulla vegetazione in seguito alla realizzazione dell'intervento. Dovranno essere previste fasce verdi tampone lungo i confini di uno spessore minimo di 5 m, 10 m nel caso di nuova edificazione e lungo i confini che si interfacciano con l'area fluviale.
Le pareti inverdite con specie autoctone di altezza pari all'edificio sono assimilate a fasce tampone dello spessore di 5 m.
c) quando non sia possibile (in seguito a valutazioni tecnicamente motivate) realizzare fasce tampone entro la proprietà come al punto precedente, dovranno prevedersi quali interventi compensativi quelli volti al miglioramento della vegetazione arborea ed arbustiva nell'area fluviale contermine (eliminazione delle specie esotiche ed invadenti, piantagione di specie autoctone, diradamenti colturali) per uno sviluppo lineare pari almeno a quello non realizzato entro l'azienda e di spessore di almeno 30 m.
d) la realizzazione di nuovi edifici o l'incremento di oltre 250 mq della impermeabilizzazione per interventi sui quelli esistenti dovrà prevedere inoltre la realizzazione di una area umida (vasca di raccolta, stagno) nella quale saranno convogliate le acque intercettate da tali impermeabilizzazioni. Tale area umida dovrà avere superficie pari almeno al 20% dell'incremento ed essere collocata anche al di fuori dell'ambito in oggetto, ma in una area compresa tra questo e l'alveo fluviale;
e) le canalizzazioni di superficie per la raccolta delle acque pluviali dovranno essere in terra battuta o realizzate con tecniche di ingegneria naturalistica;
Gli interventi relativi agli ambiti a prevalente destinazione d'uso produttiva da consolidare ricadenti entro il SIC prevedono la redazione di idonea Relazione di incidenza di progetto.

Art. 130 - Ambiti di riqualificazione a prevalente destinazione produttiva da completare/sviluppare ARC-ZPR-Sv *

a) Descrizione

1. Il P.U.C. individua alcuni ambiti specifici da destinare alle attività produttive. Detti ambiti comprendono, nella maggior parte dei casi, le zone produttive individuate dal precedente PRG, attuate solamente in parte e che necessitano di essere completate sia con infrastrutture e servizi che con sviluppo di nuove strutture produttive nelle residue aree interstiziali e a margine delle stesse.
2. Le zone in oggetto sono:
   ARC-22 - zona limitrofa all'esistente stabilimento Schiffini che necessita di ampliamento;

ARC-21 - zona, con presenza di capannoni fatiscenti, posta a sud dell'abitato di Ceparana in prossimità dell'A15;

ARC-20 - zona posta ad est dell'abitato di Ceparana in prossimità del fiume Magra in località Giarrizzo.

3. Le zone sono destinate prevalentemente all'impianto di attività artigianali o relative alla piccola industria di buon livello tecnologico e che necessitano, preferibilmente, di laboratori di superficie non superiore a 1500/2000 m2.
4. Tali ambiti sono assimilabili alle "zone D" del D.M. 1444 del 02/04/1968.
5. Tali ambiti sono compresi negli O.T.E. 1C e 1D e sono riconducibili agli ambiti NI-Co e IS-Mo-b e ID-Mo-a del P.T.C.P. regionale.

P.T.C.P.	O.T.E.	Regime
ANI-MA	1C, 2B	Completamento Sviluppo
ID-MO-A	2B	
NI-Co	1D	
IS-Mo-b	1D	

Per il dettaglio delle disposizioni normative si rimanda integralmente alle schede-norma: ARC-22, ARC-21, ARC-20.

b) Interventi sul patrimonio edilizio esistente

In attesa degli interventi di completamento e sviluppo urbanistico dettagliati nelle schede-norma, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti i seguenti interventi:

a. manutenzione ordinaria (MO);
b. manutenzione straordinaria (MS);
c. restauro e risanamento conservativo (R e RC);

f) Pertinenze ex art 10.10 delle presenti norme

Pertinenze ammesse nell'ambito:

- a servizio di strutture commerciali
  - gazebo, pergolati e tettoie
  - strutture ombreggianti parcheggi
  - impianti tecnologici

Art. 131 - SUA/PP approvati e/o in attuazione

1. A decorrere dall'adozione del PUC da parte del Consiglio Comunale, in ogni caso e fino a quando il PUC non sia stato approvato, per qualsiasi intervento o attività in contrasto con il PUC adottato si applicano le misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 42 della LR 36/1997 e secondo quanto indicato al presente Capo.
2. Restano confermate nella loro validità, sino alla scadenza, le previsioni degli strumenti attuativi (SUA) ex L.R. 24/87 già approvati, le cui previsioni e norme attuative sono interamente richiamate dal presente PUC .
3. Restano anche confermati quegli strumenti attuativi, solo adottati alla data di adozione del PUC, le cui previsioni e norme attuative sono interamente richiamate dal presente PUC.
4. Il PUC recepisce integralmente i contenuti e le relative norme urbanistiche ed edilizie dei seguenti Strumenti Urbanistici Attuativi (SUA) approvati anteriormente alla data di adozione del Preliminare di PUC ed individuati con apposita campitura grafica nella tavola SP_ 2 del PUC:
5. L'elenco che segue concerne i SUA approvati/adottati o in corso di attuazione:
   - SUA **01**– località Cappelli
   - SUA **02** località Castagnoli (ARI-ZPC-A) adottato
   - **SUA 03 località Arvottolo**
   - SUA **04** loc. Via Vecchia (ARC-ZPR-Sv) adottato ma interamente confermato dal PUC
   - SUA **05**_ località Giarrizzo produttivo (ARI-ZPR-A)
6. Per gli strumenti attuativi adottati è fatta salva la possibilità di adeguamento di cui al comma 6 .
7. Gli strumenti urbanistici per i quali l'iter approvativo, al momento dell'adozione del PUC, è solo iniziato con la formalizzazione dell'istanza al Comune, se riconfermati all'interno di DTR o ARC nelle previsioni del PUC, potranno essere ripresentati come PUO ed adeguati alle specifiche previsioni di PUC.
8. A trasformazione avvenuta in attuazione dello SUA , dette aree verranno assimilate ai fini degli interventi ammissibili sul patrimonio edilizio esistente secondo il seguente schema:

   SUA 01→ ACE-TIU->Ma (art.104)

   SUA 02 → ARI-ZPR – CS (ART. 129)

   SUA-03 → ACE-TIU->Ma (art.104)

   SUA-04 → ARI-TIU-Cs (art. 107)

   SUA-05 → ARI-ZPC- Cs (art. 127)

TITOLO V - NORME DI CONGRUENZA

CAPO XVII - DISCIPLINA DEI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

Art. 132 - DTR - Distretti di trasformazione: criteri generali di intervento

a) Descrizione

1. I Distretti di Trasformazione sono specifiche aree urbane, individuate con apposita campitura grafica nelle tavole del PUC, per i quali si prevede un sistema complesso di interventi destinati a trasformare ed innovare in modo sostanziale l'assetto morfologico e funzionale di parti di città.
2. Ai sensi dell'art. 29 della L.U.R. costituiscono distretti di trasformazione le parti di territorio comunale per le quali il P.U.C. prevede una trasformazione urbanistica che comporta un sistema complessivo di interventi destinati ad innovare in modo sostanziale l'aspetto fisico e funzionale del distretto ed aventi quali esito l'incremento non marginale del carico insediativo o la sua sostanziale modificazione qualitativa.
3. Nel territorio comunale di Bolano, i DTR sono situati negli O.T. 1 e 2, in zone urbane interstiziali e incompiute e in zone periferiche sfrangiate che necessitano di un nuovo e compiuto assetto urbanistico.

b) Obiettivi ed indirizzi

1. I Distretti riguardano aree industriali dismesse, aree intercluse al tessuto urbano e al tessuto frazionale esistente o poste sul perimetro degli stessi, in cui è necessario un intervento radicale di trasformazione urbanistica al fine del raggiungimento degli obiettivi di piano. In particolare, in ordine agli obiettivi relativi alla focalizzazione delle centralità della piana (Ceparana, S.Bartolomeo), alla ricompattazione dei confini urbani (Venanzola, Ceparana Vecchia) e alla riqualificazione e bonifica delle aree degradate (Ceparana Vecchia, area perifluviale), nonché all'ammodernamento del sistema commerciale e direzionale.
2. All'interno dei Distretti di Trasformazione è prevista una completa trasformazione urbanistica attraverso nuovi insediamenti e nuovi servizi con una riconfigurazione degli spazi aperti consona alla continuità della rete ecologica comunale, nonchè una ricomposizione urbanistica nelle aree già costruite, così come indicato nell'elaborato "Album con schede-norma dei distretti di trasformazione urbanistica".
3. Le schede-norma dettano regole specifiche di intervento, in virtù delle diverse caratteristiche spaziali e paesaggistico-ambientali che ci si trova ad affrontare, con descrizione dello stato di fatto, prescrizioni urbanistiche e schema planimetrico da seguire nella progettazione.

c) Attività ammissibili

1. Le categorie di **distretti di trasformazione**, contraddistinte dalla sigla "DTR", individuate dal P.U.C. sono le seguenti tre:

	Distretti di sviluppo urbano a prevalente destinazione residenziale	DTR - ASU - Res	art. 133
	Distretti di sviluppo urbano con mix funzionale	DTR - ASU - Mix	art. 134
	Distretto perifluviale con impianti produttivi incompatibili da riqualificare	DTR - PF - Rq	Art. 135

2. I Distretti individuati sono stati così classificati secondo le tipologie:
   - distretti di sviluppo urbano a prevalente destinazione residenziale - DTR-ASU-Res (DTR-01, DTR-02, DTR-03, DTR-05);
   - distretti di sviluppo urbano con mix funzionale - DTR-ASU-Mix (DTR-04, DTR-06, DTR-08);
   - distretti di trasformazione per la riqualificazione di aree perifluviali con impianti produttivi incompatibili DTR-PF-Rq (DTR-07).
3. Ogni intervento dovrà quindi realizzare interamente le previsioni di ogni ambito di intervento organico (Aio), che dovrà essere autonomo e funzionale, per quel che concerne la dotazione di infrastrutture e dei servizi.
4. Tutte le aree necessarie al soddisfacimento dei servizi primari e secondari dovranno essere reperite all'interno del distretto.
5. Tutte le funzioni non compatibili eventualmente presenti all'interno dei distretti sono destinate al progressivo esaurimento.

132.1 Schede-norma: generalità e specificazione per i DTR

1. Le schede-norma contenute nel relativo "Album" comprendono le indicazioni e prescrizioni per quegli ambiti di trasformazione (DTR), che per complessità ed articolazione degli interventi in essi previsti richiedono una disciplina specifica riguardante anche gli aspetti paesistici puntuali.
2. Oltre ad una descrizione del sito ed all'elencazione degli interventi ammessi le schede riportano parametri urbanistici e dimensionali.
3. La scheda norma è composta da una planimetria con lo schema di organizzazione urbanistica (SOU) ove sono indicate il perimetro dell'ambito e ipotesi di realizzazione dell'intervento e da una scheda così articolata:
   a. descrizione e obiettivi da raggiungere
   b. pianificazione di livellio sovracomunale e vincoli
   c. regime normativo e tipologia degli interventi ammissibili
   d. funzioni d'uso
   e. parametri urbanistici, ecologico ambientali, edilizi
   f. utilizzo aree pubbliche
   g. disciplina di livello puntuale paesistico

h. elementi prescrittivi dello SOU
i. modalità di attuazione e margini di flessibilità
j. zonizzazione geologica
k. zonizzazione acustica
l. misure per la qualità e sostenibilità ecologico-ambientale

4. Nel settore della scheda dedicato ai parametri urbanistici (lett e) sono riportati, di volta in volta, i quantitativi in termini di percentuale di aree che ciascun intervento dovrà destinare a standard. Qualora non indicati tali quantitativi si intendono finalizzati al raggiungimento dei minimi previsti dal D.M. 2/4/68 pari a 18 mq/ab..
5. In caso di non corrispondenza tra elaborati grafici in scale diverse, prevalgono quelli alla scala maggiore. In caso di mancata corrispondenza tra prescrizione normativa ed elaborati grafici, prevalgono le prescrizioni normative.
6. Le schede-norma assumono valore prescrittivi per gli elementi puntualmente indicati in ogni singola scheda al paragrafo h) - elementi prescrittivi dello SOU ed al asuccessivo paragrafo i) modalità di attuazione e margini di flessibilità
7. La destinazione d'uso delle aree di cessione è indicativa e potrà essere modificata in sede di progetto attuativo allo scopo di prevedere una loro migliore funzionalità.
8. Tra le modalità di attuazione degli DTR sono indicati i titoli abilitativi necessari all'attuazione degli interventi.
9. Per i Margini di flessibilità dei Progetti urbanistici operativi rispetto al Piano urbanistico comunale si rimanda all'art. 53 della L.R. 36/97 ss.mm.e ii come riportato nell'art. 4.2 delle NCC;
10. Varianti al PUC, eventualmente inclusi nel P.U.O. , sono normate dall'artt. 44 della L.R. 36/97 ss.mm.e ii come riportato nell'art. 4.4 delle NCC.

Art. 133 - Distretti di sviluppo urbano a prevalente destinazione residenziale DTR-ASU-Res *

a) Descrizione

1. Tali ambiti sono compresi negli O.T.E. 1D e 2C e 1C e sono riconducibili agli ambiti NI-Co e ID-Mo-a del P.T.C.P. regionale.
2. Si trovano nella piana di Ceparana, rispettivamente : DTR-01 come limite e chiusura dei tessuti insediativi a sud di Ceparana, DTR-02 in posizione centrale, DTR-03 come limite e chiusura dei tessuti a nord-ovest e DTR-05 come completamento dell'abitato di S. Bartolomeo.

P.T.C.P.	O.T.E.	Regime
NI-Co	1D	
ID-Mo-a	2C	

Per il dettaglio delle disposizioni normative si rimanda integralmente alle schede-norma: DTR - 01, 02, 03, 05

Per il DTR 05, individuata nel Piano del Parco di Montemarcello Magra come "Aree di relazione territoriale con il Parco ($AC^{bg)}$ il PUO dovrà essere corredato da studio integrativo che scongiuri alterazioni negative del contesto di riferimento così come previsto dall'art. 75 del Piano del Parco.

b) Interventi sul patrimonio edilizio esistente

In attesa degli interventi di completamento e sviluppo urbanistico dettagliati nelle schede-norma, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti i seguenti interventi:

a. manutenzione ordinaria (MO);
b. manutenzione straordinaria (MS);
c. restauro e risanamento conservativo (R e RC);

c) Pertinenze ex art 10.10 delle presenti norme

Pertinenze ammesse nell'ambito:

- per destinazioni residenziali e turistico ricettive
  - gazebo
  - pergolato
  - barbecue-forno
  - tettoia
  - ricovero animali da cortile / cani
  - piscina
  - impianti tecnologici
  - muri pertinenziali
  - locale ad uso cantina, ripostiglio, ricovero per veicoli

Art. 134 - Distretti di sviluppo urbano con mix funzionale DTR-ASU-Mix *

a) Descrizione

1. Tali ambiti sono compresi negli O.T.E. 1D, 1B e sono riconducibili agli ambiti ID-Mo-a del P.T.C.P. regionale.

P.T.C.P.	O.T.E.	Regime
ID-Mo-a	1D, 1B	

3. Per il dettaglio delle disposizioni normative si rimanda integralmente alle schede-norma: DTR - 04, 06, 08.
4. Per il DTR 06 interferente / limitrofo al corridoio biologico individuato al n. 20 nella cartografia del Piano del Parco di Montemarcello Magra , il titolo deve essere corredato da elaborati atti a verificare il rispetto della tutela prevista all'art. 77 del Piano del Parco.

b) Interventi sul patrimonio edilizio esistente

In attesa degli interventi di completamento e sviluppo urbanistico dettagliati nelle schede-norma, sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti i seguenti interventi:

a. manutenzione ordinaria (MO);
b. manutenzione straordinaria (MS);
c. restauro e risanamento conservativo (R e RC);

c) Pertinenze ex art 10.10 delle presenti norme

Pertinenze ammesse nell'ambito:

- per destinazioni residenziali e turistico ricettive
  - gazebo
  - pergolato
  - barbecue-forno
  - tettoia
  - ricovero animali da cortile / cani
  - piscina
  - impianti tecnologici
  - muri pertinenziali
  - locale ad uso cantina, ripostiglio, ricovero per veicoli

Art. 135 - Distretto perifluviale con impianti produttivi incompatibili da riqualificare DTR-PF-Rq

a) Descrizione

1. L'ambito è compreso nell'OTE 1B ed che appartiene all'ambito TRZ del P.T.C.P. regionale, ed è, altresì, inserito nel Parco Naturale Regionale Montemarcello-Magra.
2. Si tratta di un'area perifluviale inserita nella fascia di riassetto fluviale a sud-est di Ceparana e limitrofa all'Autostrada A12, attualmente occupata da impianti di trattamento e commercializzazione inerti e materiali bituminosi considerato incompatibile con il territorio di Parco ai sensi dell'art. 80 delle Norme del Piano del Parco.
3. Non si tratta di un'area contaminata, in quanto non è inserita nell'anagrafe provinciale in attesa di caratterizzazione di tutta l'area per la quale è stato chiesto finanziamento alla Regione Liguria. L'inquinamento puntuale accertato è oggetto di procedimento ex art. 8 D.M. 471/1999.

P.T.C.P.	O.T.E.	Unità di Paesaggio	Regime
TRZ	1B	1.18	Trasformazione

Per il dettaglio delle disposizioni normative e planimetriche si veda la scheda-norma: DTR - 07.

b) Obiettivi ed indirizzi generali

1. L'attività in essere è incompatibile con la collocazione dell'area stessa.
2. Le modalità di evoluzione e trasformazione dell'area sono regolate dall'Accordo di Programma che è stato sottoscritto in data 19.01.2006 e che ammette la Ditta esistente al regime di permanenza dell'attività per un periodo minimo di 10 anni.
3. Alla fine del ciclo produttivo o ad avvenuta eventuale rilocalizzazione dell'attività stessa, verrà definito tramite accordo di pianificazione tra gli enti competenti (Comune, Provincia, Parco ed Autorità di Bacino) un possibile riuso dell'area in base al grado di contaminazione accertato e dei costi per l'eventuale bonifica e messa in sicurezza.
4. Il riuso totale o parziale dell'area sarà finalizzato agli usi indicati all'art. 80 delle norme del Piano del Parco, ovvero allo sviluppo della funzione sportivo-ricreativa e naturalistica del sito, previa bonifica dei terreni tramite predisposizione di PUO e conformemente a quanto stabilito nelle norme del Piano del Parco Montemarcello Magra.
5. In alternativa, potranno essere consentiti range di utilizzo compatibili con il disegno urbanistico del territorio, quali la destinazione agricola di tutela-cuscinetto non insediabile o usi produttivi-tecnologici compatibili con quanto definito puntualmente in sede di accordo di programma.
6. Si rimanda all'art. 23 per ulteriori specificazioni e riferimenti per l'ambito perifluviale.

indice

TITOLO I - PRINCIPI, DEFINIZIONI E GENERALITA' 2

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI 2

Art. 1 - Finalità del Piano 2

Art. 2 - Validità ed efficacia del Piano 2

Art. 3 - Elaborati del Piano 3

DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI 4

STRUTTURA DEL PIANO 4

Art. 4 - Modalità applicative e contenuti del Piano 5

4.1 Modalità applicative del Piano 5

4.2 Margini di flessibilità del Piano 5

4.3 Aggiornamento del Piano 6

4.4 Varianti del Piano 6

Art. 5 - Gestione della cartografia digitale del PUC 6

CAPO II – DEFINIZIONI E PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI 6

Art. 6 - Definizioni ed indici urbanistici ed edilizi 6

St = Superficie territoriale 6

Sf = Superficie fondiaria 7

Sou = schema di organizzazione urbanistica 7

Umi = Unità minima di intervento (superficie lotto minimo) 7

La = Lotto asservibile 7

I.U.I. = Indice di utilizzazione insediativa 7

Sas = Superficie asservita 7

Ut = Indice di Utilizzazione territoriale (S.A. /St) 7

Ap = Area pubblica minima 7

Ve = Verde privato a valenza ecologica 7

Cu = Carico urbanistico 7

LI = Locali interrati 7

S.A. = Superficie agibile 8

Sac = Superficie accessoria 8

Sc = Superficie coperta 8

Sa = Sagoma 8

Rc = Rapporto di copertura (Sc/La) 8

Vg = Volume geometrico 8

Lt = Locali tecnici 9

Art. 7 - Indici ecologici 9

Sp = Superficie permeabile 9

Ab = densità arborea 9

Ar = densità arbustiva 9

Art. 8 - Distanze 9

D = Distanze minime tra fabbricati 9

Ds = Distanze minime tra fabbricati/opere e strade pubbliche e di uso pubblico 10

Dc = Distanze minime dei fabbricati/opere dai confini di proprietà 10

Art. 9 – Altezze 10

9.1 Hf max = Altezza massima del fabbricato 10

9.2 H int resid.= Altezza interna utile dei locali da destinare a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive 10

9.3 H int commerc = Altezza interna utile dei locali ad uso artigianale e commerciale 11

9.4 Lg = Linea di gronda 11

9.5 Np = Numero piani 11

Art. 10 - Definizioni generali 11

10.1 Caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio 11

10.2 Centro abitato / centro urbano 11

10.3 Annessi agricoli 11

10.4 Edificio rurale ... 11
10.5 Edificio residenziale ... 12
10.6 Edificio diruto ... 12
10.7 Manufatti incongrui e Superfetazioni ... 12
10.8 Manufatti temporanei ... 12
10.9 Dehors di esercizi aperti al pubblico ... 13
10.10 Edicole e chioschi ... 14
10.11 Pendenze del tetto ... 14
10.12 Pertinenze ... 14
10.13 Soppalco ... 17
10.14 Sottotetto ... 18
10.15 Tettoia ... 18
10.16 Pensiline sopraporta ... 18
10.17 Volumi interrati o seminterrati ... 18
10.18 Serre ... 18

CAPO III - ATTUAZIONE E GESTIONE DEL P.U.C. ... 19

Art. 11 - Condizioni alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie 19

Art. 12 - Modalità attuative del Piano 19

12.1 Permesso di Costruire (PC) ... 19
12.2 Permesso di Costruire Convenzionato (PCC) ... 19
12.3 Permesso di costruire in deroga ... 20
12.4 Piano Urbanistico Operativo (PUO) ... 20

Art. 13 - Edifici preesistenti e previsioni di Piano 20

Art. 14 - Aree di asservimento e di pertinenza 21

Art. 15 - Perequazione urbanistica 21

Art. 16 - Edilizia Residenziale Sociale (ERS) 21

CAPO IV - DISCIPLINA DELLE TRASFORMAZIONI ... 23

Art. 17 - Norme generali 23

Art. 18 - Categorie degli interventi edilizi 23

18.1 Manutenzione ordinaria (MO) ... 23
18.2 Manutenzione straordinaria (MS) ... 24
18.3 Restauro (R) ... 24
18.4 Risanamento conservativo (RC) ... 25
18.5 Ristrutturazione edilizia (RE) ... 25
18.6 Sostituzione edilizia (SE) ... 26
18.7 Nuova costruzione (NC) ... 26
18.8 Ristrutturazione urbanistica (RU) ... 26

Art. 19 – (soppresso) 26

Art. 20 - Destinazioni d'uso 26

Art. 21 - Modifica delle destinazioni d'uso e frazionamenti 28

21.1 Modifica delle destinazione d'uso ... 28

TITOLO II - PIANI E VINCOLI SOVRAORDINATI 29

CAPO V - RAPPORTI CON I PIANI SOVRAORDINATI E DI SETTORE ... 29

Art. 22 - Strumenti di pianificazione sovraordinati di livello regionale e provinciale 29

Art. 23 - Territorio inserito nel Parco Naturale Regionale Montemarcello-Magra, Aree Contigue ed Aree Satellite 29

Art. 24 - Piani di settore di livello locale 29

CAPO VI - VINCOLI E TUTELE ... 29

Art. 25 - Vincoli sovraordinati 29

Art. 26 - Emergenze: tutela diretta e indiretta 30

Art. 27 - Vincolo paesaggistico 30

Art. 28 – Acque Pubbliche 30

Art. 29 - Vincolo idrogeologico 30

Art. 30 - Aree boscate percorse dal fuoco 31

Art. 31 - Vincolo cimiteriale 31

Art. 32 - Territorio inserito nel S.I.C.- Natura 2000 31

Art. 33 - Vincolo sismico 31
Art. 34 - Aree in frana ed inondabili 31
Art. 35 - Fasce di rispetto delle infrastrutture viarie 32
Art. 36 - Fasce di rispetto per elettrodotti, metanodotti, depuratori e industrie insalubri 32
36.1 Elettrodotti ... 32
36.2 Metanodotti ... 33
36.3 Depuratori ... 33
36.4 Industrie insalubri ... 33
Art. 37 - Infrastrutture ed impianti per le teleradiocomunicazioni ed inquinamento elettromagnetico 33
Art. 38 - Rumore e tutela della quiete 33

TITOLO III - REGOLAMENTAZIONE DEL TERRITORIO 34

CAPO VII - REGIMI URBANISTICI ... 34
Art. 39 - Suddivisione del territorio in ambiti per regime urbanistico 34
CAPO VIII - OPERE DI URBANIZZAZIONE E SERVIZI PUBBLICI ... 37
Art. 40 - Opere di urbanizzazione primaria 37
Art. 41 - Opere di urbanizzazione secondaria 37
Art. 42 - Standards urbanistici 38
Art. 43 - Attrezzature e servizi pubblici e ad uso pubblico 38
43.1 Zone per le attrezzature di interesse comune ... 39
43.2 Zone per l'istruzione ... 39
43.3 Zone per spazi pubblici per il verde attrezzato e parchi urbani, per il gioco e lo sport ... 40
Art. 44 - Zone destinate alle attrezzature ed agli impianti di interesse generale 40
44.1 Parco urbano di Ceparana ... 41
44.2 Parco fluviale e fascia di rispetto fluviale ... 41
44.3 Zone collinari a Parco-Bosco e Parco-Collina ... 41
44.4 Zone cimiteriali ... 42
44.5 Zone per la protezione civile e l'ordine pubblico ... 42
44.6 Zone tecnologiche municipali e di altri enti pubblici ... 42
Art. 45 - Decadenza vincoli preordinati all'esproprio 42
CAPO IX - INFRASTRUTTURE VIARIE E PARCHEGGI ... 43
Art. 46 - Zone destinate alla viabilità 43
46.1 Strade pubbliche e ad uso pubblico ... 43
46.2 Fasce di pertinenza delle infrastrutture stradali ... 43
46.3 Elementi di "traffic calming", rotatorie ... 43
46.4 Viabilità panoramica ... 44
46.5 Strade private ... 44
Art. 47 - Articolazione dei parcheggi 44
47.1 Parcheggi e spazi di sosta privati ... 44
47.2 Zone per parcheggi pubblici ... 45
Art. 48 - Sistemazione delle aree a parcheggio e degli spazi scoperti 46
48.1 Autorimesse interrate ... 46
Art. 49 - Percorsi pedonali e ciclabili 46
Art. 50 - Distributori di carburante 46
Art. 51– (soppresso) 47
Art. 52– (soppresso) 47
Art. 53– (soppresso) 47
CAPO X - MISURE PER LA QUALITÀ E LA SOSTENIBILITA' ECOLOGICO-AMBIENTALE ... 48
Art. 54 – Finalità 48
Art. 55 - Tipologie di intervento sul territorio 48
55.1 Sistemazioni del terreno ... 48
55.2 Strutture di sostegno del terreno ... 48
55.3 Permeabilità dei suoli ... 48
55.4 Criteri, metodi e tecnologie per il controllo delle acque sotterranee ... 49
55.5 Criteri, metodi e assetto complessivo dei sistemi di controllo e disciplina delle acque meteoriche ... 49
55.6 Fognature ... 49

55.7 Impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati 49
Art. 56 - Reti di connessione ecologica 49
Art. 57 - Salvaguardia e potenziamento delle aree verdi e del patrimonio arboreo-arbustivo 50
Art. 58 - Certificazione e rendimento energetico degli edifici 50
58.1 Impianti solari termici e fotovoltaici 50
58.2 Impianti industriali per la produzione di energia 50
Art. 58.bis - Incentivazione all'applicazione dei criteri per la qualità e sostenibilità ecologico-ambientale agli interventi edilizi 51
Art. 58.ter - Requisiti prestazionali ed ecoefficienza per gli spazi esterni 51
Art. 58.quater - Requisiti prestazionali ed ecoefficienza per gli edifici 51
CAPO XI – NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE 53
Art. 59 - Finalità generali delle norme 53
Art. 60 - Ambito di applicazione 53
Art. 61 - Elaborati di Piano di carattere geologico 53
Art. 62 - Articolazione delle norme 53
Art. 63 -zonizzazione geologica 56
Art. 64 - TUTELA DELLE ACQUE 64
CAPO XII - DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' COMMERCIALI 65
Art. 65 - Attrezzature commerciali 65
65.1 Superficie netta di Vendita di un Esercizio Commerciale (SNV) 65
65.2 Superficie Lorda Commerciale (SLC) 65
65.3 Esercizi di Vicinato (EDV) 65
65.4 Medie Strutture di Vendita (MSV) 65
65.5 Grandi Strutture di Vendita (GSV) 66
65.6 Requisiti di altezza minima interna locali ad uso artigianale e commerciale 66
Art. 66 - Zone nelle quali è ammissibile la funzione commerciale e limiti dimensionali per le strutture di vendita (SNV max autorizzabile) 66
Art. 67 - Dotazione di aree a standard e di parcheggi e spazi di sosta e movimentazione merci 67
Art. 68 - Verifica delle condizioni di impatto trasportistico a livello di rete e di accessibilità a livello puntuale 68
Art. 69 - Prescrizioni per la sistemazione delle aree a parcheggio e degli spazi scoperti e per l'arredo urbano delle aree commerciali 68
69.1 Aree a Parcheggio e Spazi di Collegamento Interni 68
69.2 Spazi di Sosta e Movimentazione Merci 68
69.3 Collegamenti con la Viabilità Esterna 68
69.4 Arredo Urbano, spazi verdi e alberature 68
CAPO XIII - DISCIPLINA DELLE ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVE 69
Art. 70 - Disposizioni generali relative alle funzioni turistico-ricettive 69
Art. 71 - Interventi sulle strutture turistico-ricettive alberghiere esistenti 69
Art. 72 - Nuove strutture ricettive alberghiere 69
Art. 73 - Strutture turistico-ricettive extra-alberghiere 69
Art. 74 – (soppresso) 69
Art. 75 – (soppresso) 69
Art. 76 – (soppresso) 69
CAPO XIV - NORME TRANSITORIE E FINALI 70
Art. 77 - Misure di salvaguardia 70
Art. 78 - Disposizioni normative ed attività in contrasto col P.U.C. 70
Art. 79 - soppresso 70
TITOLO IV - NORME DI CONFORMITA' DEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE 71
CAPO XV - DISCIPLINA DEL TERRITORIO RURALE E SEMINATURALE 71
Art. 80 - Territorio rurale e seminaturale: generalità 71
Art. 81 - Norme particolari per interventi in territorio rurale e seminaturale 72

81.1 Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale (PMAA) 72
81.2 Piano di Presidio Ambientale (PPA) 72
81.3 Contratto di manutenzione ambientale (CMA) 72
Art. 82 - TNI - Territori non insediabili: generalità 73
Art. 83 - Ambiti boscati alto-collinari e montani di conservazione e tutela naturalistica TNI-BCM-Tn 74
Art. 84 - Ambiti boscati collinari di cornice paesaggistico-ambientale TNI-BC-CPA 76
Art. 85 - Ambiti del Parco Naturale Regionale Monte Marcello Magra TNI-PF-Tn 78
Art. 86 - TPA -Territori di presidio ambientale: generalità 79
Art. 87 – (soppresso) 80
Art. 88 - Ambiti misti boscati-agricoli collinari di valenza paesaggistica TPA-BAC-VP 80
Art. 89 - Ambiti agricoli collinari di prevalente produzione olivicola e vitivinicola con fenomeni di dissesto idrogeologico TPA-AC-DI 83
Art. 90 - Ambiti agricoli pedecollinari e di pianura di filtro paesaggistico-ambientale TPA-APP-FPA 86
Art. 91 - APA - Ambiti di effettiva produzione agricola: generalità 89
Art. 92 - Ambiti agricoli alto-collinari di mantenimento APA-AC-Ma 90
Art. 93 – (soppresso) 94
Art. 94 - Sub-ambiti di valorizzazione turistico-fruitiva 94
Art. 95 - Sub-ambiti del "Parco-Bosco" di concentrazione delle aree attrezzate per l'offerta turistica e la fruizione didattica/naturalistica/sportiva Sub-PBo 95
Art. 96 - Sub-ambiti del "Parco-Collina" per lo sviluppo dell'offerta turistica collegata all'AVML e alla sentieristica collegata Sub-PCo 96
CAPO XVI – DISCIPLINA DEL TERRITORIO URBANIZZATO 97
Art. 97 - Criteri generali di suddivisione del territorio comunale in ambiti e distretti 98
Art. 98 - Caratteri specifici degli ambiti per tessuti 99
98.1 BSP, BSC, NRC, VIP - AMBITI DEGLI INSEDIAMENTI STORICI 99
98.2 TIU - AMBITI DEI TESSUTI INSEDIATIVI URBANI 99
98.3 TIF - AMBITI DEI TESSUTI INSEDIATIVI FRAZIONALI 99
98.4 TIPC - AMBITI DEI TESSUTI INSEDIATIVI PEDECOLLINARI 100
98.5 TIC - AMBITI DEI TESSUTI INSEDIATIVI COLLINARI 100
98.6 AIC - AMBITI DEGLI AGGREGATI INSEDIATIVI COLLINARI 100
98.7 ZTR - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE TURISTICO-RICETTIVA 100
98.8 ZPC - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVO-COMMERCIALE 101
98.9 ZPR - AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA 101
Art. 99 - ACE - Ambiti di conservazione dello spazio urbanizzato: criteri generali di intervento 101
Art. 100 - Ambito del borgo storico di pianura di interesse storico-ambientale ACE-BSP-Co 102
Art. 101 - Ambiti dei borghi collinari di interesse storico-ambientale ACE-BSC-Co 103
Art. 102 - Ambiti dei nuclei rurali collinari ACE-NRC-Co 104
Art. 103 - Ambiti di villa con parco-giardino ACE-VIP-Ma 105
Art. 104 - Ambiti dei tessuti insediativi urbani consolidati da mantenere ACE-TIU-Ma 107
Art. 105 - Ambiti dei tessuti insediativi pedecollinari consolidati da mantenere ACE-TIPC-Ma 108
Art. 106 - ARI - ARC - Ambiti di riqualificazione dello spazio urbanizzato: criteri generali di intervento 109
106.1 Ambiti di riqualificazione diretti (ARI) 110
106.2 Ambiti di riqualificazione complessi (ARC) 110
106.3 Schede-norma: generalità e specificazione per gli ARC 110
Art. 107 - Ambiti dei tessuti insediativi urbani da consolidare ARI-TIU-Cs 111
Art. 108 - Ambiti dei tessuti insediativi urbani da ricomporre/riqualificare ARI-TIU-Rq 112
*Art. 109 - Ambiti dei tessuti insediativi urbani da completare/sviluppare ARI/ARC-TIU-Cp * 113*
Art. 110 - Ambiti dei tessuti insediativi urbani con mix funzionale da completare/sviluppare ARC-TIUmix-Cp 114*
Art. 111 - Ambiti dei tessuti insediativi frazionali da consolidare ARI-TIF-Cs 115
Art. 112 - Ambiti dei tessuti insediativi frazionali da ricomporre/riqualificare ARI-TIF-Rq 116
*Art. 113 - Ambiti dei tessuti insediativi frazionali da saturare ARI-TIF-St * 117*

*Art. 114 - Ambiti dei tessuti insediativi frazionali da completare/sviluppare ARC-TIF-Cp * 118*
Art. 115 - Ambiti dei tessuti insediativi pedecollinari da consolidare ARI-TIPC-Cs 119
*Art. 116 - Ambiti dei tessuti insediativi pedecollinari da saturare ARI-TIPC-St * 120*
*Art. 117 - Ambiti dei tessuti insediativi pedecollinari da completare/sviluppare ARC-TIPC-Cp * 122*
Art. 118 - Ambiti dei tessuti insediativi collinari da consolidare ARI-TIC-Cs 122
Art. 119 - Ambiti dei tessuti insediativi collinari da riqualificare paesaggisticamente ARI-TIC-Rq 124
*Art. 120 - Ambiti dei tessuti insediativi collinari da saturare ARI-TIC-St * 125*
Art. 121– (soppresso) 127
Art. 122 - Ambiti degli aggregati insediativi collinari da consolidare ARI-AIC-Cs 127
Art. 123 - Ambiti degli aggregati insediativi collinari da completare/sviluppare ARI -AIC-Cp 128
*Art. 124 - Ambiti degli aggregati misti collinari da riqualificare ARI-AMC-Rq * 129*
*Art. 125 - Ambiti a prevalente destinazione turistico-ricettiva da consolidare ARI-ZTR-Cs * 131*
*Art. 126 - Ambiti a prevalente destinazione turistico-ricettiva da completare/sviluppare ARI / ARC-ZTR-Sv * 132*
Art. 127 - Ambiti a prevalente destinazione produttivo-commerciale da consolidare ARI-ZPC-Cs 134
Art. 128– (soppresso) 135
Art. 129 - Ambiti a prevalente destinazione produttiva da consolidare ARI-ZPR-Cs 135
*Art. 130 - Ambiti di riqualificazione a prevalente destinazione produttiva da completare/sviluppare ARC-ZPR-Sv * 136*
Art. 131 - SUA/PP approvati e/o in attuazione 137

TITOLO V - NORME DI CONGRUENZA 138

CAPO XVII - DISCIPLINA DEI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE 138
Art. 132 - DTR - Distretti di trasformazione: criteri generali di intervento 138
132.1 Schede-norma: generalità e specificazione per i DTR 138
*Art. 133 - Distretti di sviluppo urbano a prevalente destinazione residenziale DTR-ASU-Res * 139*
*Art. 134 - Distretti di sviluppo urbano con mix funzionale DTR-ASU-Mix * 139*
Art. 135 - Distretto perifluviale con impianti produttivi incompatibili da riqualificare DTR-PF-Rq 140

INDICE 141

Allegato : tabella 28 147

TABELLA 28

N°area PUC	OTE	UMT	PTCP insediativo	N°art. NCC PUC	Regime normativo	Titolo Ambiti e Distretti	La x ARI St x ARC e DTR	U.M.I. Sup. Lotto minimo	Ut_I.U.I. PUC	S.A.	N° piani	H max	RC max / RCt max	Ve	Ap min	Alberi	Arbusti	Abitanti teorici	Posti letto	Addetti
							m^2	m2	$m^{2/m2}$	m2			%	%	%	N°/Ha La-St	N°/Ha La-St	Sag/25	Sag/22	Sag/100
ARI- 01	1D	8C	NI-Co	109	ARI-TIU-Cp	Ambiti dei tessuti insediativi urbani da completare/sviluppare	2.027	1.000	0,20	405	2	7,50	30	30	-	40	60	16	-	-
ARI -02	1D	8C	NI-Co	109	ARI-TIU-Cp	Ambiti dei tessuti insediativi urbani da completare/sviluppare	910	800	0,20	182	2	7,50	30	30	-	40	60	7	-	-
ARI 03	1D	6C	NI-Co	109	ARI-TIU-Cp	Ambiti dei tessuti insediativi urbani da completare/sviluppare	1.785	800	0,25	446	2	7,50	30	30	-	40	60	18	-	-
ARI-04	1D	16C	NI-Co	108	ARI-TIU-Rq	Ambiti dei tessuti insediativi urbani da ricomporre/riqualificare	800	800	0,50	400	3	10,50	40	30	-	40	60	16	-	-
ARI 05	1D	13C	NI-Co	109	ARI-TIU-Cp	Ambiti dei tessuti insediativi urbani con mix funzionale da completare/sviluppare	953	800	0,30	286	2	7,5	40	30	-	40	60	11	-	-
ARI 06	2C	16	ID-Ma	116	ARI-TIPC-St	Ambiti dei tessuti insediativi pedecollinari da saturare	1.102	650	0,18	198	2	7,50	30	40	-	60	80	8	-	-
ARI 07	2C	21	ID-Mo-a	116	ARI-TIPC-St	Ambiti dei tessuti insediativi pedecollinari da completare/sviluppare	1.663	800	0,18	299	2	7,50	30	40	-	60	80	12	-	-
ARI-08	1b	22	IS-Mo-B	109	ARC-TIU-Cp	Ambiti dei tessuti insediativi urbani da completare/sviluppare	2.340	1.000	0,25	585	2	7,50	40	30	-	40	60	23	-	-
ARI 09	2C	21	ID-Mo-a	116	ARI-TIPC-St	Ambiti dei tessuti insediativi pedecollinari da completare/sviluppare	2.339	1.000	0,18	421	2	7,50	30	40	-	60	80	17	-	-
ARI-10	2C	21	ID-Mo-a	116	ARI-TIPC-St	Ambiti dei tessuti insediativi pedecollinari da saturare	3.172	1.000	0,18	571	2	7,50	30	40	-	60	80	23	-	-
ARI-11	2C	21	ID-Mo-a	116	ARI-TIPC-St	Ambiti dei tessuti insediativi pedecollinari da saturare	1.564	800	0,18	282	2	7,50	30	40	-	60	80	11	-	-
ARI 12	2C	20	IS-Mo-B	116	ARI-TIPC-St	Ambiti dei tessuti insediativi pedecollinari da saturare	1.506	800	0,18	271	2	7,50	30	40	-	80	120	11	-	
ARI 13	3A	19	IS-Mo-B	116	ARI-TIPC-St	Ambiti dei tessuti insediativi pedecollinari da completare/sviluppare	3.845	1.000	0,12	461	2	7,50	30	40	-	80	120	18	-	-
ARI 14	2C	18-19	IS-Mo-B	116	ARI-TIPC-St	Ambiti dei tessuti insediativi pedecollinari da completare/sviluppare	2.690	1.000	0,18	484	2	7,50	30	40	-	80	120	19	-	-
ARI-15	2C	18	IS-Mo-B	116	ARI-TIPC-St	Ambiti dei tessuti insediativi pedecollinari da saturare	1.056	650	0,18	190	2	7,50	30	40	-	60	80	8	-	-
ARI-16	2C	18	IS-Mo-B	116	ARI-TIPC-St	Ambiti dei tessuti insediativi pedecollinari da saturare	771	650	0,18	139	2	7,50	30	40	-	60	80	6	-	-
ARI-17	2C	18	IS-Mo-B	116	ARI-TIPC-St	Ambiti dei tessuti insediativi pedecollinari da saturare	1.138	650	0,18	205	2	7,50	30	40	-	60	80	8	-	-
ARI-18	2C	16	ID-Ma	116	ARI-TIPC-St	Ambiti dei tessuti insediativi pedecollinari da saturare	1.149	650	0,18	207	2	7,50	30	40	-	60	80	8	-	-
ARI-19	2C	16	ID-Ma	116	ARI-TIPC-St	Ambiti dei tessuti insediativi pedecollinari da saturare	890	650	0,18	160	2	7,50	30	40	-	60	80	6	-	-

N°area PUC	OTE	UMT	PTCP insediativo	N°art. NCC PUC	Regime normativo	Titolo Ambiti e Distretti	La x ARI St x ARC e DTR	U.M.I. Sup. Lotto minimo	Ut_I.U.I. PUC	S.A.	N° piani	H max	RC max / RCt max	Ve	Ap min	Alberi	Arbusti	Abitanti teorici	Posti letto	Addetti
							m^2	m2	$m^{2/m2}$	m2			%	%	%	N°/Ha La-St	N°/Ha La-St	Sag/25	Sag/22	Sag/100
ARI-20	2C	16	IS-Mo-B	116	ARI-TIPC-St	Ambiti dei tessuti insediativi pedecollinari da saturare	1.003	650	0,18	181	2	7,50	30	40	-	60	80	7	-	-
ARI-21	2C	15	ID-Ma	116	ARI-TIPC-St	Ambiti dei tessuti insediativi pedecollinari da saturare	1.105	650	0,18	199	2	7,50	30	40	-	60	80	8	-	-
ARI-22	2C	16	IS-Mo-B	116	ARI-TIPC-St	Ambiti dei tessuti insediativi pedecollinari da saturare	1.018	650	0,18	183	2	7,50	30	40	-	60	80	7	-	-
ARI-23	2C	….	IS-Mo-B	117	ARI-TIPC-Cp	Ambiti dei tessuti insediativi pedecollinari da saturare	3.622	1.000	0,18	652	2	7,50	30	40	-	80	120	26	-	-
ARI 24	2C	12	IS-Mo-B	116	ARI-TIPC-St	Ambiti dei tessuti insediativi pedecollinari da saturare	2.800	1.000	0,16	448	2	7,50	30	40	-	80	120	18		
ARI 25	2C	12	ID-Ma	116	ARI-TIPC-St	Ambiti dei tessuti insediativi pedecollinari da saturare	1.316	1.000	0,16	211	2	7,50	30	40	-	80	120	8		
ARI-26	3A	….	IS-Mo-B	123	ARI-AIC-Cp	Ambiti degli aggregati insediativi collinari da completare	2.716	1.000	0,16	435	2	7,50	25	45	-	80	120	17	-	-
ARI-27	3A	….	IS-Mo-B	123	ARI-AIC-Cp	Ambiti degli aggregati insediativi collinari da completare	2.561	1.000	0,16	410	2	7,50	25	45	-	80	120	16	-	-
ARI 28	3A	6	IS-Mo-B	123	ARI-AIC-Cp	Ambiti degli aggregati insediativi collinari da completare	1.900	800	0,16	304	2	7,50	25	45	-	80	120	12	-	-
ARI 29	3A	6	IS-Mo-B	123	ARI-AIC-Cp	Ambiti degli aggregati insediativi collinari da completare	1.342	800	0,16	215	2	7,50	25	45	-	80	120	9		
ARI-30	3A	6	IS-Mo-B	123	ARI-AIC-Cp	Ambiti degli aggregati insediativi collinari da completare	1.526	800	0,16	244	2	7,50	25	45	-	80	120	10	-	-
ARI - 31	3A	6	IS-Mo-B	123	ARI-AIC-Cp	Ambiti degli aggregati insediativi collinari da completare	1.539	800	0,16	246	2	7,50	25	45	-	80	120	10	-	-
ARI 32	2C	4	IS-Mo-B	116	ARI-TIPC-St	Ambiti dei tessuti insediativi pedecollinari da saturare	5.358	1.000	0,16	857	2	7,50	25	45	-	80	120	34	-	-
ARI 33	3A	19	IS-Mo-B	123	ARI-AIC-Cp	Ambiti degli aggregati insediativi collinari da completare	1.230	650	0,16	197	2	7,50	25	45	-	80	120	8	-	-
ARI 34	3A	19	IS-Mo-B	123	ARI-AIC-Cp	Ambiti degli aggregati insediativi collinari da completare	1.458	650	0,16	233	2	7,50	25	45	-	80	120	9	-	-
ARI-35	3A	19	IS-Mo-B	123	ARI-AIC-Cp	Ambiti degli aggregati insediativi collinari da completare	2.900	1.000	0,16	464	2	7,50	25	45	-	80	120	19	-	-
ARI-36	3A	….	IS-Mo-B	123	ARI-AIC-Cp	Ambiti degli aggregati insediativi collinari da completare	1.349	650	0,16	216	2	7,50	25	45	-	80	120	9	-	-
ARI-37	3A	….	IS-Mo-B	123	ARI-AIC-Cp	Ambiti degli aggregati insediativi collinari da completare	1.482	800	0,16	237	2	7,50	25	50	-	90	130	9	-	-
ARI-38	3A	….	IS-Mo-B	123	ARI-AIC-Cp	Ambiti degli aggregati insediativi collinari da completare	3.065	1.000	0,16	490	2	7,50	25	50	-	90	130	20	-	-

N°area PUC	OTE	UMT	PTCP insediativo	N°art. NCC PUC	Regime normativo	Titolo Ambiti e Distretti	La x ARI St x ARC e DTR	U.M.I. Sup. Lotto minimo	Ut_I.U.I. PUC	S.A.	N° piani	H max	RC max / RCt max	Ve	Ap min	Alberi	Arbusti	Abitanti teorici	Posti letto	Addetti
							m^2	m2	$m^{2/m2}$	m2			%	%	%	N°Ha La-St	N°Ha La-St	Sag/25	Sag/22	Sag/100
ARI-39	3A	….	IS-Mo-B	123	ARI-AIC-Cp	Ambiti degli aggregati insediativi collinari da completare	1.100	650	0,16	176	2	7,50	25	50	-	90	130	7	-	-
ARI-40	3A	….	IS-Mo-B	123	ARI-AIC-Cp	Ambiti degli aggregati insediativi collinari da completare	1.025	650	0,16	164	2	7,50	25	50	-	90	130	7	-	-
ARI-41	3A	….	IS-Mo-B	123	ARI-AIC-Cp	Ambiti degli aggregati insediativi collinari da completare	3.884	1.000	0,16	621	2	7,50	25	50	-	90	130	25	-	-
ARI 42	3A	1/2B	ID-Mo-A	120	ARI -TIC-St	Ambiti dei tessuti insediativi collinari da completare/sviluppare	1.293	650	0,18	233	2	7,50	25	50	-	90	130	9	-	-
ARI-43	3A	1/2B	ID-Mo-A	120	ARI -TIC-St	Ambiti dei tessuti insediativi collinari da saturare	1.487	800	0,18	268	2	7,50	25	50	-	90	130	11	-	-
ARI-44						eliminato										90	130			
ARI-45						eliminato														
ARI-46	3A	1/1B	ID-Mo-a	120	ARI-TIC-St	Ambiti dei tessuti insediativi collinari da saturare	3.129	1.000	0,18	563	2	7,50	25	50	-	90	130	23	-	-
ARI 47	3A	1/1B	ID-Mo-A	120	ARI-TIC-St	Ambiti dei tessuti insediativi collinari da saturare	3.595	1.000	0,18	647	2	7,50	25	50	-	90	130	26	-	-
ARI-48	3C	….	IS-Mo-B	123	ARI-AIC-Cp	Ambiti degli aggregati insediativi collinari da completare	1.301	650	0,16	208	2	7,50	25	50	-	90	130	8	-	-
ARI-49	3C	….	IS-Mo-B	123	ARI-AIC-Cp	Ambiti degli aggregati insediativi collinari da completare	1.175	650	0,16	188	2	7,50	25	50	-	90	130	8	-	-
ARI-50	3C	….	IS-Mo-B	123	ARI-AIC-Cp	Ambiti degli aggregati insediativi collinari da completare	1.384	650	0,16	221	2	7,50	25	50	-	90	130	9	-	-
ARI-51	3C	….	IS-Mo-B	123	ARI-AIC-Cp	Ambiti degli aggregati insediativi collinari da completare	1.367	650	0,16	219	2	7,50	25	50	-	90	130	9	-	-
ARI-52	3B	1M	ID-Co	120	ARI-TIC-St	Ambiti dei tessuti insediativi collinari da saturare	2.737	1.000	0,16	438	2	7,50	25	50	-	90	130	18	-	-
ARI-53	4A	1M	ID-Co	120	ARI-TIC-St	Ambiti dei tessuti insediativi collinari da saturare	3.568	1.000	0,16	571	2	7,50	25	50	-	90	130	23	-	-
ARI-54	3B	2M	ID-Co	120	ARI-TIC-St	Ambiti dei tessuti insediativi collinari da saturare	1.295	650	0,16	207	2	7,50	25	50	-	90	130	8	-	-
ARI -55	3B	2M	ID-Co	120	ARI-TIC-St	Ambiti dei tessuti insediativi collinari da saturare	4.250	1.000	0,16	680	2	7,50	25	50	-	90	130	27	-	-
ARI-56	3B	2M	ID-Co	120	ARI-TIC-St	Ambiti dei tessuti insediativi collinari da saturare	1.110	650	0,18	200	2	7,50	25	50	-	90	130	8	-	-
ARI-57	3B	2M	ID-Co	120	ARI-TIC-St	Ambiti dei tessuti insediativi collinari da saturare	1.377	650	0,18	248	2	7,50	25	50	-	90	130	10	-	-

N°area PUC	OTE	UMT	PTCP insediativo	N°art. NCC PUC	Regime normativo	Titolo Ambiti e Distretti	La x ARI St x ARC e DTR	U.M.I. Sup. Lotto minimo	Ut_I.U.I. PUC	S.A.	N° piani	H max	RC max / RCt max	Ve	Ap min	Alberi	Arbusti	Abitanti teorici	Posti letto	Addetti
							m^2	m2	$m^{2/m2}$	m2			%	%	%	N°Ha La-St	N°Ha La-St	Sag/25	Sag/22	Sag/100
ARI-58	3B	2M	ID-Co	120	ARI-TIC-St	Ambiti dei tessuti insediativi collinari da saturare	6.935	1.000	0,16	1.110	2	7,50	25	50	-	90	130	44	-	-
ARI-59	3B	2M	ID-Co	120	ARI -TIC-St	Ambiti dei tessuti insediativi collinari da saturare	1.040	650	0,18	187	2	7,50	25	50	-	90	130	7	-	-
ARI-60	3B	2M	ID-Co	120	ARI-TIC-St	Ambiti dei tessuti insediativi collinari da saturare	4.380	1.000	0,16	701	2	7,50	25	50	-	90	130	28	-	-
ARI-61	3B	2M	ID-Co	120	ARI-TIC-St	Ambiti dei tessuti insediativi collinari da saturare	1.973	1.000	0,16	316	2	7,50	25	50	-	90	130	13	-	-
ARI-62	3B	2M	ID-Co	120	ARI-TIC-St	Ambiti dei tessuti insediativi collinari da saturare	3.435	1.000	0,16	550	2	7,50	25	50	-	90	130	22	-	-
ARI-63	3B	3M	ID-Co	120	ARI-TIC-St	Ambiti dei tessuti insediativi collinari da saturare	1.660	1.000	0,16	266	2	7,50	25	50	-	90	130	11	-	-
ARI-64	3B	,,,	ID-Co	120	ARI-TIC-St	Ambiti dei tessuti insediativi collinari da saturare	1.758	1.000	0,16	281	2	7,50	25	50	-	90	130	11		
ARI-65	3B	,,,	ID-Co	120	ARI -TIC-St	Ambiti dei tessuti insediativi collinari da saturare	1.415	650	0,18	255	2	7,50	25	50	-	90	130	10	-	-
ARI-66	3B	,,,	IS-Mo-B	123	ARI-AIC-Cp	Ambiti degli aggregati insediativi collinari da completare	1.421	650	0,16	227	2	7,50	25	50	-	90	130	9	-	-
ARI-67	3B	,,,	IS-Mo-B	123	ARI-AIC-Cp	Ambiti degli aggregati insediativi collinari da completare	1.016	650	0,16	163	2	7,50	25	50	-	90	130	7	-	-
ARI-68	3B	,,,	IS-Mo-B	123	ARI-AIC-Cp	Ambiti degli aggregati insediativi collinari da completare	3.053	1.000	0,16	488	2	7,50	25	50	-	90	130	20	-	-
ARI-69	3B	3M	ID-Co	120	ARI -TIC-St	Ambiti dei tessuti insediativi collinari da saturare	3000	1.000	0,18	540	2	7,50	25	50	-	90	130	22	-	-
ARI 70	3B	,,,	ID-Co	120	ARI -TIC-St	Ambiti dei tessuti insediativi collinari da saturare	2.287	1.000	0,18	412	2	7,50	25	50	-	90	130	16		
ARI-71	3B	,,,	ID-Co	123	ARI-AIC-Cp	Ambiti degli aggregati insediativi collinari da completare	1.159	650	0,16	185	2	7,50	25	50	-	90	130	7	-	-
ARI-72	3B	,,,	ID-Co	124	ARI-AMC-Rq	Ambiti degli aggregati misti collinari da riqualificare	4.091	1.000	0,35	1.432	2	7,50	40	40	-	90	130	57	-	-
ARI 73	3B	,,,	IS-Mo-B	123	ARI-AIC-Cp	Ambiti degli aggregati insediativi collinari da completare	1.120	650	0,16	179	2	7,50	25	50	-	90	130	7		
ARI 74	2A	,,,	IS-Mo-B	126	ARI-ZTR-SV	Ambiti a prevalente destinazione turistico ricettiva da completare / sviluppare	3.218	1.000	0,15	483	2	7,50	25	50	-	90	130	-	22	5
ARI-75	2A	51	ID-Mo-A	113	ARI-TIF-St	Ambiti dei tessuti insediativi frazionali da saturare	1.132	650	0,20	226	2	7,50	30	40	-	40	60	9	-	-
ARI-76	2A	49	ID-Mo-A	113	ARI-TIF-St	Ambiti dei tessuti insediativi frazionali da saturare	5.565	1.000	0,18	1.002	2	7,50	30	40	-	40	60	40		

N°area PUC	OTE	UMT	PTCP insediativo	N°art. NCC PUC	Regime normativo	Titolo Ambiti e Distretti	La x ARI St x ARC e DTR	U.M.I. Sup. Lotto minimo	Ut_I.U.I. PUC	S.A.	N° piani	H max	RC max / RCt max	Ve	Ap min	Alberi	Arbusti	Abitanti teorici	Posti letto	Addetti
							m^2	m2	$m^{2/m2}$	m2			%	%	%	N°/Ha La-St	N°/Ha La-St	Sag/25	Sag/22	Sag/100
ARI-77	1C -2A	49	ID-Mo-A	113	ARI-TIF-St	Ambiti dei tessuti insediativi frazionali da saturare	8.064	1.000	0,18	1.452	2	7,50	30	40	-	40	60	58		
ARI-78	1C	46-45	ID-Mo-A	113	ARI-TIF-St	Ambiti dei tessuti insediativi frazionali da saturare	2.580	1.000	0,20	516	2	7,50	30	40	-	40	60	21		
ARI-79	1C	43	ID-Mo-A	113	ARI-TIF-St	Ambiti dei tessuti insediativi frazionali da saturare	2.400	1.000	0,18	432	2	7,50	30	40	-	40	60	17		
ARI 80	1C	41	ID-Mo-A	113	ARI-TIF-St	Ambiti dei tessuti insediativi frazionali da saturare	800	800	0,30	240	2	7,50	40	40	-	40	60	10		
ARI 81	1C	39	ID-Mo-A	113	ARI-TIF-St	Ambiti dei tessuti insediativi frazionali da saturare	987	800	0,20	197	2	7,50	30	40	-	40	60	8		
ARI-82	1C	37	ID-Mo-a	113	ARI-TIF-St	Ambiti dei tessuti insediativi frazionali da saturare	1.147	650	0,35	401	2	7,50	40	40	-	40	60	16	-	-
ARI-83	1C	37	ID-Mo-a	113	ARI-TIF-St	Ambiti dei tessuti insediativi frazionali da saturare	4.520	800	0,35	1.582	2	7,50	40	40	-	40	60	63	-	-
ARI 84	1C	37	ID-Mo-a	113	ARI-TIF-St	Ambiti dei tessuti insediativi frazionali da saturare	1.592	650	0,35	557	2	7,50	40	40	-	40	60	22		
ARI 85	2C	38	ID-Mo-a	113	ARI-TIF-St	Ambiti dei tessuti insediativi frazionali da saturare	1.000	650	0,20	200	2	7,50	30	40	-	40	60	8		
ARI-86	2C	,,,	ID-Mo-a	113	ARI-TIF-St	Ambiti dei tessuti insediativi frazionali da saturare	4.142	800	0,30	1.243	2	7,50	40	40	-	40	60	50	-	-
ARI-87	3A	,,,	IS-Ma	124	ARI-AMC-Rq	Ambiti degli aggregati misti collinari da riqualificare	7.556	1.000	0,35	2.645	2	7,50	40	40	-	80	120	106	-	-
ARI-88	3B	,,,	IS-Mo-b	126	ARC-ZTR-SV	Ambiti a prevalente destinazione turistico-ricettiva da completare/sviluppare	6.480	1.000	0,10	648	2	7,50	25	50	-	90	130	-	29	6
						NUOVO PESO INSEDIATIVO ARI	**196.993**			**37.581**			**-**	**-**	-			**1.458**	**51**	**11**
ARC-01	1D	8C	NI-Co	109	ARC-TIU-Cp	Ambiti dei tessuti insediativi urbani da completare/sviluppare	4.134	-	0,25	1.034	2	7,50	20	30	30	60	80	41	-	-
ARC-02	1D	28	NI-Co	109	ARC-TIU-Cp	Ambiti dei tessuti insediativi urbani da completare/sviluppare	3.230	-	0,30	969	2	7,50	20	30	25	60	80	39	-	-
ARC-03	1D	13C	NI-Co	110	ARC-TIUmix-Cp	Ambiti dei tessuti insediativi urbani con mix funzionale da completare/sviluppare	5.040	-	0,75	3.780	3	10,50	40	30	30	60	80	91	-	15
ARC - 04	1D	17C-35	ID-Mo-a / NI-Co	109	ARC-TIU-Cp	Ambiti dei tessuti insediativi urbani da completare/sviluppare	6.860	-	0,40	2.744	3	10,50	25	30	35	60	80	110	-	-

N°area PUC	OTE	UMT	PTCP insediativo	N°art. NCC PUC	Regime normativo	Titolo Ambiti e Distretti	La x ARI St x ARC e DTR	U.M.I. Sup. Lotto minimo	Ut_I.U.I. PUC	S.A.	N° piani	H max	RC max / RCt max	Ve	Ap min	Alberi	Arbusti	Abitanti teorici	Posti letto	Addetti
							m^2	m2	$m^{2/m2}$	m2			%	%	%	N°/Ha La-St	N°/Ha La-St	Sag/25	Sag/22	Sag/100
ARC 05	2C	8	ID-Mo-a	110	ARC-TIUmix-Cp	Ambiti dei tessuti insediativi urbani con mix funzionale da completare/sviluppare	7.000	-	0,40	2.800	3	10,50	25	30	35	60	80	90	-	6
ARC-06	1D	18C	NI-Co	109	ARC-TIU-Cp	Ambiti dei tessuti insediativi urbani da completare/sviluppare	1.072	-	0,25	268	3	10,50	25	30	20	40	60	11	-	-
ARC-07	1D	14C	NI-Co	109	ARC-TIU-Cp	Ambiti dei tessuti insediativi urbani da completare/sviluppare	5.194	-	0,40	2.078	3	10,50	25	30	35	60	80	83	-	-
ARC 08	2C	15	IS-Mo-b	117	ARC-TIPC-Cp	Ambiti dei tessuti insediativi pedecollinari da completare/sviluppare	9.818	-	0,10	982	2	7,50	15	70	10	90	130	39	-	-
ARC 09	2C	19	IS-Mo-b	117	ARC-TIPC-Cp	Ambiti dei tessuti insediativi pedecollinari da completare/sviluppare	3.460	-	0,16	554	2	7,50	15	70	15	90	130	22	-	-
ARC 10	1C	37	ID-Mo-a	114	ARC-TIF-Cp	Ambiti dei tessuti insediativi frazionali da completare/sviluppare	2.394	-	0,20	479	3	10,50	15	40	20	40	60	19		
ARC-11	2C	2	ID-Mo-a	117	ARC-TIPC-Cp	Ambiti dei tessuti insediativi pedecollinari da completare/sviluppare	4.570	-	0,18	823	2	7,50	15	40	20	90	130	33	-	-
ARC-12	1C	37	ID-Mo-a	114	ARC-TIF-Cp	Ambiti dei tessuti insediativi frazionali da completare/sviluppare	6.235	-	0,30	1.871	2 0 3	10,50	20	40	25	80	120	75	-	-
ARC-13	1C	39	ID-Mo-a	114	ARC-TIFmix-Cp	Ambiti dei tessuti insediativi frazionali con mix funzionale da completare/sviluppare	6.222	-	0,45	2.800	2 o 3	10,50	25	25	40	60	80	67	-	11
ARC-14	1C	49	ID-Mo-a	114	ARC-TIFmix-Cp	Ambiti dei tessuti insediativi frazionali con mix funzionale da completare/sviluppare	6.581	-	0,30	1.974	3	10,50	20	30	30	80	120	47	-	8
ARC 15	2A	51	ID-Mo-a	114	ARC-TIF-Cp	Ambiti dei tessuti insediativi frazionali da completare/sviluppare	5.605	-	0,30	1.682	2	7,50	20	40	25	80	120	67	-	-
ARC 16	1B	26	NI-Co	109	ARC-TIU-Cp	Ambiti dei tessuti insediativi urbani da completare/sviluppare	1.648	-	0,25	412	2	7,50	15	40	25	60	80	16	-	-
ARC-17	5A	-	IS-Mo-b	126	ARC-ZTR-Sv	Ambiti a prevalente destinazione turistico-ricettiva da completare/sviluppare	8.023	-	0,10	802	2	7,50	15	60	15	90	130	-	36	8
ARC-18	5A	-	IS-Mo-b	126	ARC-ZTR-Sv	Ambiti a prevalente destinazione turistico-ricettiva da completare/sviluppare	5.100	-	0,10	510	2	7,50	15	60	15	90	130	-	23	5
ARC-19	4C	-	IS-Mo-b	126	ARC-ZTR-Sv	Ambiti a prevalente destinazione turistico-ricettiva da completare/sviluppare	4.475	-	0,10	447	1	3,50	15	60	15	90	130	-	-	4
ARC-20	1D	29	IS-Mo-b	130	ARC-ZPR-Sv	Ambiti a prevalente destinazione produttiva da completare/sviluppare	19.674	-	0,50	9.837	2	10,50	40	25	15	60	150	-	-	98
ARC-21	1D	1C - 31	NI-Co	130	ARC-ZPR-Sv	Ambiti a prevalente destinazione produttiva da completare/sviluppare	4.838	-	0,50	2.419	2	10,50	40	20	25	60	150	-	-	24
ARC-22	2B	41-43	ID-Mo-a	130	ARC-ZPR-Sv	Ambiti a prevalente destinazione produttiva da completare/sviluppare	18.075	-	0,20	3.615	2	9,00	20	40	25	60	150	-	-	36

N°area PUC	OTE	UMT	PTCP insediativo	N°art. NCC PUC	Regime normativo	Titolo Ambiti e Distretti	La x ARI St x ARC e DTR	U.M.I. Sup. Lotto minimo	Ut_I.U.I. PUC	S.A.	N° piani	H max	RC max / RCt max	Ve	Ap min	Alberi	Arbusti	Abitanti teorici	Posti letto	Addetti
							m^2	m2	$m^{2/m2}$	m2			%	%	%	N°/Ha La-St	N°/Ha La-St	Sag/25	Sag/22	Sag/100
						NUOVO PESO INSEDIATIVO ARC	**139.248**			**42.878**			-	-	-	-	-	**851**	**60**	**216**
DTR-01	1D	34	ID-Mo-a	133	DTR-ASU-Res	Ambiti di sviluppo urbano a prevalente destinazione residenziale	16.990	-	0,30	5.097	2 O 3	10,50	15	40	30	80	120	163		10
DTR-02	1D	16C	NI-Co	133	DTR-ASU-Res	Ambiti di sviluppo urbano a prevalente destinazione residenziale	12.090	-	0,55	6.650	2 O 3 O 4	13,50	20	20	40	80	120	186	45	10
DTR-03	2C	9,13	ID-Mo-a	133	DTR-ASU-Res	Ambiti di sviluppo urbano a prevalente destinazione residenziale												-		
						SUB 1	12.415	-	0,20	2.483			20	50	20	80	120	99	-	0
						SUB 2	16.075	-	0,30	4.823			20	50	20	80	120	193	-	0
DTR-04	1D	15C-36	ID-Mo-a NI-Co	134	DTR-ASU-Mix	Ambiti di sviluppo urbano con mix funzionale												-		
						SUB 1	20.597	-	0,50	10.299			20	30	40	80	120	124		72
						SUB 2	43.000	-	0,50	21.500			20	30	40	80	120	258		151
DTR 05	1C	39-40	ID-Mo-a	133	DTR-ASU-Res	Ambiti di sviluppo urbano a prevalente destinazione residenziale	20.145	-	0,20	4.029	2	7,50	15	30	20	80	120	145	-	4
DTR 06	1B	23	ID-Mo-a	134	DTR-ASU-Mix	Ambiti di sviluppo urbano con mix funzionale	13.608	-	0,20	2.722	2 O 3	10,50	15	40	20	80	120	27	25	15
DTR-07	1B	,,,	TRZ	135	DTR-PF-Pr	Ambito perifluviale con impianti produttivi incompatibili da riqualificare	33.650	-		-	-	-		0	100	80	120	-	-	-
DTR 08	1D	35	ID-Mo-a	134	DTR-ASU-Mix	Ambiti di sviluppo urbano con mix funzionale	12.045		0,35	4.216	3	12,00	25	10	35	60	80		-	42
						NUOVO PESO INSEDIATIVO dtr	**200.615**			**61.818**								**1.195**	**70**	**304**
						NUOVO PESO INSEDIATIVO complessivo	**536.856**			**142.276**								**3.504**	**181**	**531**