Piano Urbanistico Comunale di Coreglia Ligure
Progetto Definitivo

Norme di conformità



Progetto elaborato a seguito della Convenzione stipulata in data 26.3. 2008 tra Provincia di Genova e Comune di Coreglia L.

Il Sindaco: Dott. Elio Cuneo

Gruppo di progetto della Direzione Pianificazione Generale e di Bacino:
Dott. Arch. Arianna Garbarino
Dott. Arch. Maria Giovanna Lonati
Dott. Arch. Anna Maria Traversaro

Data:4 dicembre 2012

SOMMARIO

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI 6

Capo I – Principi, organizzazione e relazioni normative 6
Art. 1 – Principi fondativi del Piano: pianificazione partecipata e sinergie tra interventi pubblici e privati. 6
Art. 2 – Ambito di applicazione ed elementi costitutivi del Piano 6
Art. 3 – Descrizione Fondativa: elaborati costitutivi e contenuti fondamentali 6
Art. 4 – Documento degli Obiettivi: contenuti invarianti 7
Art. 5 – Struttura del Piano: elaborati costitutivi 8
Art. 6 – Disciplina paesistica di livello puntuale del Piano Paesistico regionale 8
Art. 7 – Missione di Pianificazione del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale 9
Art. 8 – Rapporto con il Piano di Bacino del Torrente Lavagna 9
Art. 9 – Rapporto con il Piano Territoriale delle Attività di Cava: prevalenza delle disposizioni di Piano 9
Art. 10 – Rapporto con il Regolamento Edilizio comunale: sostituzione di norme 9

Capo II – Disciplina tecnica generale 10
Parte I : Tipologie di interventi edilizi ed urbanistici 10
Art. 11 – Attività urbanistico-edilizia non soggetta a titolo abilitativo e attività soggetta a comunicazione 10
Art. 12 – Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni e dei soggetti privati 11
Art. 13 – Manutenzione ordinaria 11
Art. 14 – Manutenzione straordinaria 13
Art. 15 – Restauro 14
Art. 16 – Risanamento conservativo 15
Art. 17 – Ristrutturazione edilizia 15
Art. 17 bis – Requisiti igienico sanitari negli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari 16
Art. 18 – Mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie 16
Art. 19 – Sostituzione edilizia 16
Art. 20 – Demolizione senza ricostruzione: conservazione e trasferimento del diritto edificatorio e disciplina d'intervento 17
Art. 21 – Nuova costruzione ed interventi di trasformazione del territorio 17
Art. 22 – Ristrutturazione urbanistica 18
Parte II: Definizioni dei parametri urbanistico – edilizi 18
Art. 23 – Superficie territoriale 18
Art. 24 – Superficie fondiaria 18
Art. 25 – Superficie agibile e superficie accessoria 18
Art. 26 – Locali interrati 19
Art. 27 – stralciato 19
Art. 28 – Sottotetto 19
Art. 29 – Superficie netta di vendita 19
Art. 30 – Volume geometrico 20
Art. 31 – Lotto asservibile 20
Art. 32 – Indice di utilizzazione insediativa 20
Art. 33 – Superficie asservita 20
Art. 34 – Superficie coperta 21
Art. 35 – Rapporto di copertura 21
Art. 36 – Distanze 21
Art. 37 – Distanze da osservare negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione 21
Art. 38 – Altezza 22
Art. 39 – Altezza interna utile dei locali da destinare a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive 22
Art. 40 – Linea di gronda 23
Art. 41 – Numero dei piani 23
Art. 42 – Locali tecnici 23
Art. 43 – Sagoma 23
Art. 44 – Caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio 23
Art. 45 – Pertinenze di un fabbricato 24
Art. 46 – Costruzioni pertinenziali rurali: legnaie, depositi attrezzi, rimesse mezzi agricoli, serre, tettoie 24

Art. 47 – Parcheggi privati....25
Art. 48 – Soppalchi....27
Art. 49 – Verande....27
Art. 50 – Impianti tecnologici a rete e puntuali locali....28
Art. 51 – Reti ed impianti tecnologici speciali....28
Parte III: Classificazione delle destinazioni d'uso....29
Art. 52 – Destinazione d'uso residenziale....29
Art. 53 – Destinazioni d'uso compatibili con la residenza....29
Art. 54 – Destinazione d'uso produttiva artigianale....29
Art. 55 – Destinazioni d'uso compatibili con quella produttiva artigianale....29
Art. 56 – Destinazione d'uso commerciale....29
Art. 57 – Destinazioni d'uso compatibili con quella commerciale....30
Art. 58 – Destinazione d'uso turistico e ricettiva....30
Art. 59 – Destinazioni d'uso compatibili con quelle turistico e ricettive....30
Art. 60 – Destinazione d'uso agro-silvo-pastorale produttiva....30
Art. 61 – Destinazioni d'uso compatibili con quella agro-silvo-pastorale produttiva....30
Art. 62 – Destinazione d'uso per servizi pubblici e privati convenzionati....31
Art. 63 – Destinazioni d'uso compatibili con quella per servizi pubblici e privati convenzionati....31

TITOLO II – DISPOSIZIONI PER LA GESTIONE E L'ATTUAZIONE DEL PIANO 31

Capo I: Gestione del Piano....31
Art. 64 – Conferenza del Piano....31
Art. 65 – Accordo di Programma art. 58 della L.R. 36/1997 s.m.....32
Art. 66 – Sportello unico per attività produttive....32
Art. 67 – Conferenza di servizi art. 59 della L.R. 36/1997 s.m.....32
Art. 68 – Accordi Art. 11 della L. 241/1990 s.m.....32
Art. 69 – Interventi edilizi ed urbanistici conformi al Piano....32
Art. 70 – Ammissibilità di interventi edilizi ed urbanistici non conformi alle disposizioni del Titolo III....32
Art. 71 – Registro della superficie agibile degli immobili demoliti: conservazione e trasferibilità....33
Art. 72 – Edificabilità integrativa....34
Art. 73 – Delimitazione del centro abitato/edificato....34

Capo II: Attuazione del Piano....34
Art. 74 – Intervento edilizio diretto....35
Art. 75 – Intervento edilizio convenzionato: convenzione attuativa per la sinergia tra interventi pubblici e privati....36
Art. 76 – Contenuti della variante di specificazione del PUC, ai sensi dell'art. 44, comma 2, della L.R. 36/1997....38
Art. 77 –Progetto Urbanistico Operativo....38
Art. 78 – Cessione gratuita di fabbricati ed aree per ragioni di pubblica utilità: incentivi premianti art. 32 L.R. 36/1997....38
Art. 79 – Standard urbanistici di riferimento per le convenzioni attuative Artt. 75, 76, 77, 83....39
Art. 80 – Convenzione per gli interventi di recupero e nuova edificazione nel territorio di presidio ambientale .40
Art. 81 – Convenzione per gli interventi di effettiva produzione agro-silvo-pastorale....41
Art. 82 – Convenzione per gli interventi nel territorio non insediabile....41
Art. 83 – Conversione economica delle opere di urbanizzazione non realizzabili nell'ambito di intervento convenzionato....42

TITOLO III – DISPOSIZIONI PER L'USO DEL TERRITORIO 43

Capo I: Norme generali....43
Art. 84 – Peso insediativo del Piano....43
Art. 85 – Capacità turistico – ricettiva del Comune....44
Art. 86 – Aree con vincoli speciali di inedificabilità (cimiteri, elettrodotti, pozzi e sorgenti, ecc.)....44

Capo II : Norme di conformità e disciplina paesistica di Livello Puntuale....45
Art. 87 – Articolazione del territorio comunale: territorio edificato, territorio rurale, territorio non insediato....45
Art. 88 – Ambito di riqualificazione del territorio edificato AR-TE....46

88.1 – Destinazioni d'uso ammesse negli interventi sul patrimonio edilizio esistente 46
88.2 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente....47
Criteri dimensionali:....47
Parametri tipologico/costruttivi:....47
88.3 – Sistemazione di aree scoperte e nuove costruzioni di pertinenza....49
Art. 89 – Ambito di riqualificazione orientata del territorio edificato: zone di recupero ARO-TE....50
89.1 – Destinazioni d'uso ammesse negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione....50
89.2 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente....50
89.3 – Interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione....50
Collocazione sul terreno, allineamenti e sbancamenti:....50
Parametri dimensionali:....51
Parametri tipologico/costruttivi:....51
Modalità di attuazione e prestazioni pubbliche obbligatorie:....52
89.4 – Interventi con Variante di specificazione del PUC d'ambito....52
89.5 – Sistemazione di aree scoperte e nuove costruzioni di pertinenza....53
Art. 90 – Ambito di riqualificazione del territorio rurale in contesto di insediamenti diffusi AR-TR ID. 53
90.1 – Destinazioni d'uso ammesse negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione....54
90.2 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente....54
90.3 – Interventi di nuova costruzione residenziale/turistico e ricettiva/servizi pubblici e privati convenzionati....54
Collocazione sul terreno, allineamenti e sbancamenti:....54
Parametri dimensionali:....54
Parametri tipologico/costruttivi:....55
Modalità di attuazione e prestazioni pubbliche obbligatorie:....56
90.4 – Interventi di nuova costruzione per destinazioni d'uso artigianale e/o commerciale, separate, associate ed in presenza della funzione residenziale e turistico ricettiva....56
Collocazione, parametri dimensionali e tipologici: 56
Modalità di attuazione e prestazioni pubbliche obbligatorie:....57
90.5 – Sistemazione di aree scoperte e nuove costruzioni di pertinenza....57
90.6 - Determinazione della soglia di nuova edificazione. 58
Art. 91 – Ambito di riqualificazione del territorio rurale in contesto di Insediamenti sparsi AR-TR IS: presidio ambientale e attività agro-pastorali 66
91.1 – Destinazioni d'uso ammesse negli interventi sul patrimonio edilizio esistente 66
91.2 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente....66
91.3 – Interventi di nuova costruzione residenziale e per insediamenti agricolo produttivi....66
91.3.1 – Nuova costruzione residenziale di presidio 67
Collocazione sul terreno, allineamenti e sbancamenti:....67
Parametri dimensionali:....67
Parametri tipologico/costruttivi:....67
Sistemazione di aree scoperte e nuove costruzioni di pertinenza 68
91.3.2 – Nuova costruzione per insediamenti agricolo produttivi 69
91.3.3 – Interventi di nuova costruzione nell'Ambito di Pian dei Manzi....69
91.3.4 – Asservimento di lotti compresi in frane attive e quiescenti. 70
Art. 92 - Ambito di riqualificazione della Piana di Coreglia AR-PdC....70
92.1 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente....70
92.2 – Sistemazione di aree scoperte e nuove costruzioni di pertinenza....73
92.3 – Settore n. 1 73
Settore 1* (corridoio ecologico lungo fiume) 74
92.4 – Settore n. 2 74
92.5 – Settore n. 3 75
92.6 – Settore n. 4 76
92.6.1 bis - Interventi di nuova costruzione....76
92.6.1 - Interventi di nuova costruzione residenziale 77
92.6.2 - Interventi di nuova costruzione per destinazioni d'uso artigianale e/o commerciale associate alla funzione residenziale 78
92.6.3 - Settore n. 4*: Insediamento produttivo temporaneo ecosostenibile. 79
92.7 – Settore n. 5 81
92.8 – Settore n. 6 83

92.9 Modalità di attuazione e prestazioni pubbliche obbligatorie dei settori 3, 4, 4*, 5 e 6. 85
Art. 93 – Ambito di riqualificazione del territorio rurale Speciale AR-TR S 86
Art. 94 – Ambito speciale discariche consortili AR TNI DS 86
94.1 – Disciplina edilizia-urbanistica 86
Modalità di attuazione e prestazioni obbligatorie: 87
Art. 95 – Ambito di conservazione del territorio non insediato AC-TNI 87
95.1 – Destinazioni d'uso ammesse negli interventi sul patrimonio edilizio esistente 87
95.2 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente 87
95.3 – Nuova costruzione per insediamenti agricolo produttivi 87
95.4 – Aree di appoggio alla funzione escursionistica leggera 88
Art. 96 – Ambito delle infrastrutture e dei servizi pubblici e privati convenzionati AI-SP/PC 89
Art. 97 – Ambito infrastrutture stradali di livello provinciale AI-SP 90
Art. 98 – Ambito infrastrutture stradali di livello comunale, locale, e interpoderale AI-SC/LI 91
Strade interpoderali, tagliafuoco e piste da esbosco 91
Viabilità minore di accesso ai fondi agricoli 91
Itinerari escursionistici 92
Viabilità privata 92

Capo III: Integrazioni speciali della disciplina paesistica di Livello Puntuale 93
Art. 99 – Modelli di riferimento: ambiente e paesaggio nel territorio rurale e non insediato 93
Art. 100 – Modelli di riferimento: manufatti e costruzioni nel territorio rurale 95
Art. 101 – Modelli di riferimento: manufatti e costruzioni nel territorio non insediato 97
Art. 102 – Modelli di riferimento: percorsi pedonali e strade nel territorio rurale e non insediato 98
Art. 103 – Modelli di riferimento: tipologia e criteri aggregativi del tessuto edificato 99
Art. 104 – Modelli di riferimento: impianti tecnologici puntuali e reti. 102
Art. 105 – Punti di visuale panoramica 104
Art. 106 – Repertorio dei Tipi edilizi del tessuto edificato 105
Art. 107 – Intonaci e coloriture di edifici in muratura di pietra. 109
Art. 107 bis – Disposizioni per gli interventi ricadenti all'interno della Rete Ecologica Regionale 110
riduzione dell'effetto barriera 110
modalità di realizzazione dei sistemi di illuminazione notturna 111
piantumazioni accessorie finalizzate all'inserimento paesaggistico degli interventi edilizi 111
modalità di interventi nei corridoi per specie di ambiente acquatico 111
modalità di progettazione e cantierizzazione degli interventi edilizi 111
modalità di realizzazione di nuove linee elettriche 112
trattamento dei reflui civili 112
stoccaggio dei reflui zootecnici 112
Art. 108 – Impianti per l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili. 113

TITOLO IV – DISPOSIZIONI PER LA FLESSIBILITA', L'AGGIORNAMENTO E LE VARIANTI NON SOSTANZIALI DEL PIANO 114
Art. 109 – Flessibilità del Piano: contenuti vincolanti e contenuti a carattere di direttiva 114
Art. 110 – Contenuti oggetto di aggiornamento periodico Art. 43 L.R. 36/1997 115
Art. 111 – Varianti non sostanziali Art. 44 L.R. 36/1997 115
Art. 112 – Interventi ammissibili negli Ambiti soggetti a vincoli urbanistici decaduti 115
Art. 113 – Disposizioni derogatorie per il superamento delle barriere architettoniche 116

TITOLO V – DISPOSIZIONI FINALI E NORME DI RACCORDO 116
Art. 114 – Titoli abilitativi rilasciati in base alla disciplina del Programma di Fabbricazione 116
Art. 115 – Tabella di raccordo tra gli Ambiti del P.U.C. e le zone omogenee del D.M. 2.4.1968 116
Art. 116 – Destinazioni d'uso non compatibili 116
Art. 117 – Costruzioni e destinazioni d'uso in contrasto con la normativa urbanistica previgente 117
Art. 118 – Prevalenza della normativa geologica sulle disposizioni di cui al Titolo III, Capo II. 117
Art. 119 – Misure di salvaguardia ed entrata in vigore del Piano 117

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I – Principi, organizzazione e relazioni normative

Art. 1 – Principi fondativi del Piano: pianificazione partecipata e sinergie tra interventi pubblici e privati.

Il Piano si fonda sui principi della partecipazione della comunità locale alle scelte di assetto del territorio e di una sinergica attuazione degli interventi pubblici e privati.

Tali principi vengono attuati, per quanto riguarda la partecipazione della comunità locale alla formazione ed ai successivi aggiornamenti del Piano tramite processi di coinvolgimento nella determinazione delle scelte di assetto del territorio in armonia con i caratteri identitari e con il livello di integrazione sociale che caratterizzano il Comune di Coreglia Ligure, mettendo a disposizione dei cittadini le informazioni necessarie per l'esercizio di tale principio anche nelle diverse fasi di gestione del Piano stesso.

Per quanto riguarda il principio della sinergica attuazione degli interventi pubblici e privati, il Piano prevede modalità attuative attraverso le quali i soggetti privati che realizzano interventi edificatori e di trasformazione del territorio, a fronte delle possibilità di intervento che il Piano prevede, contribuiscono a produrre benefici per la collettività, soprattutto in termini di cessione delle aree e di realizzazione delle opere di urbanizzazione e delle infrastrutture necessarie per il miglioramento della qualità, dell'efficienza e della vivibilità degli insediamenti e del territorio.

Lo strumento della Convenzione attuativa, nelle diverse forme indicate al successivo Titolo II, Capo II, delle presenti Norme, costituisce, pertanto, la modalità ordinaria per l'attuazione degli interventi che, per la loro rilevanza o per l'individualità degli interventi proposti, come nel caso di cui all'Art. 70, concretano il predetto criterio della sinergia tra interventi pubblici e privati.

Art. 2 – Ambito di applicazione ed elementi costitutivi del Piano

Il Piano è esteso alla totalità del territorio del Comune di Coreglia Ligure.

Gli elementi costitutivi del Piano sono:
- Integrazione della Descrizione Fondativa del PTC Provinciale con elementi di orientamento per la struttura del PUC
- il documento degli obiettivi
- la struttura del piano
- le norme di conformità

Art. 3 – Descrizione Fondativa: elaborati costitutivi e contenuti fondamentali

La Descrizione Fondativa del Piano è costituita dagli atti ed elaborati contenuti nel vigente P.T.C. della Provincia di Genova in forza delle disposizioni di cui all'Art. 9, comma 3, delle relative Norme di Attuazione, ed è integrata con approfondimenti specifici di livello locale.

Ai fini dell'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 44, comma 2 e 7, della L.R. 36/1997, i contenuti cogenti della Descrizione Fondativa, in forza delle disposizioni di cui

all'art. 4, comma 1, lett. a), delle Norme di Attuazione del P.T.C. della Provincia di Genova, sono, pertanto, i seguenti:

- Capitolo 7 : Grado di stabilità ambientale e suscettività alle trasformazioni: Ambito 2.4 – Fontanabuona:
    a. Valori presenti sul territorio;
    b. Situazioni di criticità presenti sul territorio;
    c. Valutazione di sintesi per l'Ambito 2.4
- Integrazione della Descrizione Fondativa: Sintesi interpretativa dell'organizzazione locale del territorio comunale.

Tav.1 Vincoli: paesaggistici e idrogeologici
Tav.2 Vincoli: Piano di Bacino del Torrente Lavagna Aree percorse dal fuoco
Tav.3 Servizi esistenti e reti
Tav.4 Rete ecologica – Sentieri pedonali
Tav.5 P. di F.: stato di attuazione
Tav.6 P.T.C.P.: assetto insediativo
Tav.7 Aree disponibili e non su ortofotocarta

Indagini geologiche:
Note illustrative

Tav. 1 Carta geologica	scala 1:5.000
Tav. 2 Carta geomorfologica	scala 1:5.000
Tav. 3 Carta idrogeologica	scala 1:5.000
Tav.4 Carta dell'acclività	scala 1:5.000
Tav.5 Carta litotecnica	scala 1:5.000

Art. 4 – Documento degli Obiettivi: contenuti invarianti

Gli Obiettivi che connotano il Piano e costituiscono contenuto invariante sono i seguenti:

- attuare la Missione di Pianificazione affidata dal P.T.C. provinciale esercitando una lettura integrata del territorio estesa all'intero Ambito territoriale 2.4 - Fontanabuona;
- conformare la Struttura del Piano al P.T.C.P. senza apportare varianti;
- favorire ed incentivare il recupero ed il riuso del patrimonio edilizio esistente nel capoluogo e nei nuclei frazionali (Dezerega e Canevale), con un aumento della capacità insediativa per il capoluogo e per l'ambito di fondovalle (Pian dei Manzi e Pian di Coreglia), in ragione delle migliori condizioni di urbanizzazione e di conformazione dei suoli. Prevedere quindi modalità di intervento diretto e con ricorso alla stipula di convezioni di urbanizzazione, al fine di incentivare l'interesse dei privati agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente e di nuova edificazione, correlate, da un lato all'esigenza di tutela delle caratteristiche tipologiche degli insediamenti di versante, introducendo requisiti minimali di qualità e, dall'altro, al raggiungimento di obiettivi di riqualificazione ed integrazione delle urbanizzazioni primarie e secondarie nel territorio comunale;
- consolidare il sistema produttivo di Pian di Coreglia, in accordo con le indicazioni del "Sistema Lavagna" del PTCp e dei suoi ulteriori sviluppi tramite il previsto Accordo di Pianificazione, attraverso modalità di intervento che favoriscano il mantenimento delle attività esistenti e lo sviluppo di nuovi insediamenti compatibilmente con le indicazioni di assetto paesaggistico stabilite dal P.T.C.P., fermo restando il potenziamento dell'infrastrutturazione viaria;
- valorizzare le risorse paesistiche, ambientali e storiche presenti sul territorio con particolare riferimento all'ambito fluviale di fondovalle del Torrente Lavagna, la cui riqualificazione deve essere perseguita tramite superamento delle criticità idrogeologiche e ambientali correlato all'inserimento di attività compatibili e qualificanti;

- conservare la piana agraria di Pian dei Manzi, quale componente paesisticamente qualificante e rilevante per la biodiversità;
- migliorare la fruizione dei territori di versante con interventi di recupero e valorizzazione dei percorsi escursionistici esistenti;
- assicurare una maggiore fruizione e sviluppo dei territori di versante, non solo finalizzate alla salvaguardia della valenza paesaggistica, ma anche delle potenzialità economiche e produttive presenti, quali lo sfruttamento della filiera del bosco ed in particolare la coltivazione del castagneto nella zona sopra il rio di Canevale e con il recupero degli essicatoi abbandonati;
- incentivare le funzioni di presidio nelle aree a vocazione agricola, consentendo sia incrementi insediativi, sia una vasta gamma di destinazioni d'uso (residenziali, produttive, artigianali, commerciali, turistiche), compatibili con il territorio rurale; al fine di privilegiare gli interventi di recupero e riqualificazione degli insediamenti esistenti dovranno essere definite norme urbanistiche che incentivino la riqualificazione ed il recupero volumetrico dei manufatti degradati esistenti;
- localizzare le previsioni di nuova edificazione all'interno degli ambiti già urbanizzati, anche al fine del contenimento dei costi di costruzione;
- correlare le previsioni di servizi pubblici ai nuovi interventi edificatori, anche indirizzate alla qualificazione delle dotazioni esistenti, evitando l'apposizione di vincoli puntualmente individuati, anche in ragione dell'elevato dimensionamento delle aree a standard presenti sul territorio;
- incentivare, attraverso idonee forme premianti, l'utilizzo delle tecnologie per lo sfruttamento delle energie rinnovabili e delle tecniche costruttive per il risparmio energetico;
- coinvolgere i soggetti attuatori nel processo di formazione ed attuazione del Piano.

Art. 5 – Struttura del Piano: elaborati costitutivi

Gli elaborati costitutivi della Struttura del Piano sono:

Rapporto Preliminare

Norme di conformità

Tav.1:	Ambiti di conservazione e di riqualificazione	scala 1:5.000
Tav.2:	Sovrapposizione Ambiti con aree a suscettività al dissesto/fasce fluviali	scala 1:5.000
Tav.3:	Sovrapposizione Ambiti con PTCP Assetto Insediativo	scala 1:5.000
Tav.4:	Ambiti di conservazione e riqualificazione su catasto	scala 1:5.000
Tav.5:	SOU – Assetto territoriale uso del suolo/vincoli	scala 1:2.000
Tav.6:	SOU – Individuazione settori su CTR	scala 1:2.000
Tav.7:	SOU – Individuazione settori su ortofoto	scala 1:2.000
Tav.8:	SOU – Settore 4* Insediamento produttivo per attività temporanee	scala 1:2.000
Tav.9:	SOU – Spazi ed infrastrutture pubbliche	scala 1:2.000
Tav.10:	SOU su catastale potenziamento infrastrutturale	scala1:1.000

Indagini geologiche:

Norme geologiche di attuazione

Tav.6 Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica	scala 1:5.000
Tav.7 Carta di zonizzazione e suscettività d'uso del territorio	scala 1:5.000

Art. 6 – Disciplina paesistica di livello puntuale del Piano Paesistico regionale

La Struttura del Piano recepisce ed attua, a livello locale e puntuale, le indicazioni del P.T.C.P. relative all'Assetto Insediativo del Livello locale, in conformità con esse.

Art. 7 – Missione di Pianificazione del Piano Territoriale di Coordinamento provinciale

Il Piano, in forza delle disposizioni di cui all'art. 25 della L.R. 36/1997 s.m. e dell'art. 9 delle Norme di Attuazione del P.T.C. della Provincia di Genova, recepisce la Descrizione Fondativa dello stesso Piano Territoriale di Coordinamento e partecipa insieme agli altri Comuni dell'Ambito, nelle forme con essi concertate, all'attuazione della Missione di Pianificazione volta, in senso generale, alle azioni di ristrutturazione ed integrazione degli attuali assetti insediativi, infrastrutturali e di servizio, con selettive azioni di nuova configurazione tali da generare sostanziali modifiche e puntuali innovazioni dell'impianto territoriale, in modo da superare la ripartizione amministrativa e produrre decisioni che considerino l'insieme delle risorse, ed affrontare le comuni situazioni di criticità..

La Struttura del Piano esprime le scelte specifiche del Comune di Coreglia per l'attuazione di tale Missione di Pianificazione. In particolare affronta a livello locale, ma con una visione integrata d'ambito, i temi specificati nello stesso P.T.C., Struttura del Piano, Capitolo 3 – Missioni di Pianificazione.

Art. 8 – Rapporto con il Piano di Bacino del Torrente Lavagna

Il Piano recepisce ed approfondisce la conoscenza dell'assetto idrogeologico definito dal Piano di Bacino del Torrente Lavagna, approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n.29 del 09/04/2002 e s.m.i., la cui relativa normativa di attuazione è comunque prevalente.

Art. 9 – Rapporto con il Piano Territoriale delle Attività di Cava: prevalenza delle disposizioni di Piano

Il Piano è redatto in coerenza con il Piano Territoriale Regionale delle Attività di Cava approvato con D.C.R. n. 16 del 29 febbraio 2000 e successive varianti e, con le sue finalità volte ad assicurare l'ordinato e razionale svolgimento dell'attività stessa nel rispetto delle peculiarità ambientali e fisico morfologiche dei luoghi ed a garantire un soddisfacente ripristino delle condizioni dei siti.

Nel territorio del Comune di Coreglia Ligure sono previste le seguenti discariche di materiale ardesiaco, che di seguito si riportano con valore meramente ricognitivo e come tale suscettibile di essere aggiornato per effetto del P.T.R.A.C. senza che ciò comporti variante al P.U.C.:

Denominazione	**località**	**Sigla**	**Quantità materiale**	**Tipo di discarica**
Costigliolo	Rio Pendola	GE 4	50.000<x<300.000	Di tipo B
Riva di Dezerega	Dezerega	GE 5	> 300.000 mc	Nuova localizzazione

Parte del territorio comunale è interessato da un vasto ambito di cava in sottosuolo.

Le disposizioni del P.T.R.A.C. prevalgono sulla disciplina delle presenti Norme.

Art. 10 – Rapporto con il Regolamento Edilizio comunale: sostituzione di norme

Le disposizioni di cui al Titolo I, Capo II, delle presenti Norme, sostituiscono quelle diversamente disposte nel Regolamento Edilizio comunale.

Capo II – Disciplina tecnica generale

Parte I : Tipologie di interventi edilizi ed urbanistici

Art. 11 – Attività urbanistico-edilizia non soggetta a titolo abilitativo e attività soggetta a comunicazione

Costituiscono attività edilizia non soggetta a permesso di costruire, né a DIA obbligatoria né a SCIA, purché effettuati nel rispetto delle normative di settore e, in particolare, delle disposizioni contenute nel d.lgs. 42/2004 e s.m. e i. e delle norme del Piano:

a) interventi di manutenzione ordinaria come definiti nell'articolo 13;
b) interventi volti alle eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
c) interventi consistenti in opere temporanee per attività di ricerca in sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato di cui al successivo Art. 73;
d) i movimenti di terra strettamente pertinenti all'esercizio dell'attività agro-silvo-pastorale, compresi gli interventi su impianti idraulici agrari, nonché l'installazione di coperture stagionali prive di struttura in muratura destinate a proteggere le colture agricole e non costituenti serre;
e) installazione di manufatti connessi allo svolgimento dell'attività di cantiere funzionali alla realizzazione di interventi già assentiti e da rimuovere ad ultimazione dei lavori, di manufatti diretti a soddisfare obiettive esigenze contingenti e temporanee e da rimuovere al cessare della necessità e comunque entro un termine non superiore a tre mesi, nonché l'installazione di manufatti strettamente funzionali all'esercizio dell'attività cantieristica navaleaventi altezza non superiore a 4 metri e superficie coperta non superiore a 50 metri quadrati da collocare nelle aree destinate a cantieristica navale e da rimuovere alla conclusione dell'attività;
f) l'installazione di manufatti leggeri non concretanti volumi chiusi, da utilizzare a fini venatori, denominati "palchi", di cui all'articolo 29, comma 13, della legge regionale 1° luglio 1994, n. 29 (Norme regionali per la protezione della fauna omeoterma e per il prelievo venatorio) e successive modificazioni ed integrazioni, riconducibili all'attività agro-silvo-pastorale;
g) l'installazione di manufatti leggeri non concretanti volumi chiusi, da utilizzare a fini agro-silvo-pastorali e di fruizione dei parchi e delle aree protette, di osservazione faunistica, di ricerca scientifica e per attività ludiche o didattiche, per i quali la Giunta regionale definisce le caratteristiche dei manufatti, con riferimento in particolare alle dimensioni e ai materiali ammessi per le diverse finalità di impiego, avuto riguardo al contesto paesaggistico dei luoghi;

h) installazione di manufatti o l'occupazione di aree per esposizione o deposito di merci o materiali soggetti a concessione amministrativa per esigenze temporanee di utilizzo del suolo pubblico di durata non superiore ad un anno;
i) l'installazione di impianti di rilevazione anemometrica destinati a soddisfare esigenze temporalmente circoscritte di durata non superiore a trentasei mesi e da rimuovere al termine della campagna di misurazione;

Art. 12 – Attività edilizia delle pubbliche amministrazioni e dei soggetti privati

Ferma restando l'applicabilità delle disposizioni di cui agli articoli 11, 73 bis e 74:
a) l'approvazione delle opere e interventi pubblici degli enti territoriali a norma della vigente legislazione statale e regionale in materia equivale a rilascio di titolo edilizio;
b) per le opere pubbliche statali o di interesse statale, da eseguirsi sia da amministrazioni statali sia dagli enti istituzionalmente competenti o dai concessionari di servizi pubblici, l'accertamento di conformità alle prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n. 383 (Regolamento recante disciplina dei procedimenti di localizzazione delle opere di interesse statale) e successive modificazioni ed integrazioni equivale a rilascio di titolo edilizio.

L'attività edilizia dei soggetti privati, anche su aree demaniali, è subordinata a SCIA, a denuncia di inizio di attività (DIA) o a permesso di costruire nei casi individuati negli articoli 73 bis, 74 e 74bis con esclusione delle attività libere di cui all'articolo 11.

La disciplina delle procedure abilitative per la realizzazione delle infrastrutture per gli impianti di teleradiocomunicazione e per la produzione e distribuzione di energia da realizzarsi a cura dei gestori dei relativi servizi è contenuta nella legge regionale in materia di esercizio delle attività produttive e riordino dello sportello unico per le attività produttive, con esclusione della disciplina delle procedure di autorizzazione unica di cui agli articoli 28 e 29 della L.R. 16/2008 e s.m.i..

Art. 13 – Manutenzione ordinaria

Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture degli edifici deteriorate per effetto del tempo o dell'uso 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

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 materiali dello stesso tipo di quelli 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.

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 diversi da quelli di teleradiocomunicazione 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 la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché 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.

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

Art. 14 – Manutenzione straordinaria

Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, semprechè dette modifiche non alterino i volumi**,** le superfici e non mutino le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari.
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 o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio o la realizzazione di opere di cui all'art.67 comma 5 della L.R.16/2008;
g) l'installazione di recinzioni con opere murarie fino a 50 cm.;
h) la riparazione o sostituzione degli infissi con diverso colore e tipologia.

Per gli edifici adibiti ad attività 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, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti.

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

Art. 15 – Restauro

Si definiscono interventi di restauro quelli consistenti in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, quali definite all'Art. 44, 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 s.m. e i., o dichiarati di valore storico, culturale o architettonico dallo strumento urbanistico generale e dal PTCP.

Gli interventi di restauro possono interessare l'intero organismo edilizio, parti dell'edificio o singole unità immobiliari.

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.

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.

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

Art. 16 – Risanamento conservativo

Si definiscono interventi di risanamento conservativo quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, quali definite all'Art. 44, ne consentano destinazioni d'uso con esse compatibili.

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.

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.

Per le infrastrutture viarie sono compresi nel risanamento conservativo gli interventi eccedenti quelli di manutenzione straordinaria volti al consolidamento statico e all'adeguamento funzionale delle infrastrutture e dei relativi pertinenze, impianti, attrezzature e servizi, attraverso opere di natura strutturale che ne prevedono modificazioni delle caratteristiche e delle dimensioni purché non concretanti realizzazione di nuovi tratti viari.

Art. 17 – Ristrutturazione edilizia

Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli volti, anche alternativamente, a**:**

a) trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente sotto il profilo delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio preesistente, nei termini indicati all'Art. 44**;**
b) aumentare il peso insediativo del Piano, nei termini indicati all'Art. 84.

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:
   c1) senza aumento del peso insediativo nei termini indicati dall'articolo 84, ma accompagnati da un complesso di opere tali da alterare le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui all'Art. 44;

c2) con aumento del peso insediativo nei termini indicati dall'Art. 84, anche non comportanti alterazioni delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui all'Art. 44;

d) la trasformazione dei locali costituenti superficie accessoria nell'originario titolo abilitativo in locali costituenti superficie agibile a norma dell'Art. 25 ;

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 21 entro il limite del 20 per cento del volume geometrico di cui all'articolo 30.

Art. 17 bis – Requisiti igienico sanitari negli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari che incidano sugli aspetti igienico – sanitari si può prescindere dal rispetto dei relativi requisiti, laddove l'immobile presenti caratteristiche tipologiche strutturali o architettoniche da salvaguardare, specie per quanto concerne le il repertorio indicato al successivo Art. 106, oppure nel caso in cui la conformazione strutturale dell'unità immobiliare non consenta l'osservanza dei requisiti medesimi. A tal fine la dichiarazione del progettista deve documentare l'esistenza delle condizioni di cui sopra e comunque attestare il complessivo miglioramento delle condizioni igienico – sanitarie preesistenti.

Art. 18 – Mutamento di destinazione d'uso senza opere edilizie

Si definiscono mutamenti di destinazione d'uso funzionale gli interventi volti a trasformare, senza esecuzione di opere edilizie, la destinazione d'uso in atto di una unità immobiliare o di un edificio comportanti il passaggio a diverse categorie di funzioni come definite dalla legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 (Disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia) e s.m. e i..

Per destinazione d'uso in atto si intende quella risultante dal pertinente titolo abilitativo ovvero, in mancanza di esso, da diverso provvedimento amministrativo rilasciato ai sensi di legge ovvero, in difetto o in caso di indeterminatezza di tali atti, quella in essere alla data di adozione del Progetto Preliminare del Piano o, in subordine, quella attribuita in sede di primo accatastamento, quella risultante da altri documenti probanti ovvero quella desumibile dalle caratteristiche strutturali e tipologiche dell'immobile esistente.

Art. 19 – Sostituzione edilizia

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

Tali interventi:

a) sono disciplinati all'interno della normativa relativa agli Ambiti secondo i parametri e con le modalità di attuazione ivi indicati, fatta eccezione per l'indice di utilizzazione insediativa, con incremento della volumetria esistente entro la soglia percentuale determinata all'articolo 17, comma 2, lettera f); la ricostruzione può essere prevista nello stesso lotto di proprietà e Ambito omogeneo, ovvero su lotti compresi in Ambiti diversi, ove è ammessa la nuova edificazione (ad esclusione degli ambiti AR TR ID) collocati nella stessa frazione comunale ove si realizza l'intervento;
b) devono rispettare le normative in materia igienico-sanitaria, di risparmio energetico, di stabilità e di sicurezza degli edifici e ogni altra normativa di settore prescritta per gli interventi di nuova costruzione.

Art. 20 – Demolizione senza ricostruzione: conservazione e trasferimento del diritto edificatorio e disciplina d'intervento.

Si definiscono interventi di demolizione senza ricostruzione quelli consistenti nella mera demolizione di una costruzione, della quale è accertata la regolarità edilizia e la consistenza della superficie agibile di cui all'Art. 25, senza successiva immediata ricostruzione a termini dei precedenti Artt. 17 e 19.

Tale intervento determina la conservazione, sino alla adozione di un nuovo Piano urbanistico, di un'equivalente consistenza di superficie agibile e la sua trasferibilità su lotti compresi in Ambiti ove è ammessa la nuova edificazione (ad esclusione degli ambiti AR TR ID) collocati nella stessa frazione comunale ove si realizza l'intervento di demolizione e per le finalità e con le modalità disciplinate dal successivo Art. 71.

L'intervento di demolizione senza ricostruzione, al fine di determinare la conservazione del diritto edificatorio di cui al precedente comma, comporta la redazione e la esecuzione, previa Denuncia di Inizio Attività o rilascio del Permesso di Costruire, di un progetto di sistemazione finale delle aree interessate dalla demolizione del fabbricato preesistente, consono con i caratteri delle aree, anche edificate, poste al contorno, finalizzato ai seguenti interventi di sistemazione esterna, anche a servizio di fabbricati circostanti: - la rimozione di tutte le macerie; - la regimentazione delle acque superficiali; - la piantumazione con essenze tipiche dei luoghi; - il ripristino di eventuali percorrenze pedonali/carrabili preesistenti; - il mantenimento della permeabilità del suolo, con divieto di posa in opera di pavimentazioni continue.

Art. 21 – Nuova costruzione ed interventi di trasformazione del territorio

Si definiscono interventi di nuova costruzione e di trasformazione territoriale ad essa assimilabili:

a) la realizzazione di edifici e di manufatti edilizi fuori terra ed interrati con esclusione delle pertinenze di cui all'Art. 45;
b) gli ampliamenti di edifici esistenti, eccedenti il limite stabilito al precedente Art. 17, comma 2, lett. f);
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, chioschi, bungalows, container), 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; 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 o di manufatti funzionali a soddisfare esigenze non temporalmente circoscritte e comunque di durata superiore a due anni.

Art. 22 – Ristrutturazione urbanistica

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

Parte II: Definizioni dei parametri urbanistico – edilizi

Art. 23 – Superficie territoriale

Comprende l'intera superficie del territorio oggetto degli interventi di livello urbanistico, di cui agli Artt. 76 e 77, con esclusione della superficie interessata dalla viabilità principale pubblica esistente e di previsione.

Art. 24 – Superficie fondiaria

Comprende l'intera superficie del territorio oggetto degli interventi di livello edilizio, di cui agli Artt. 74 e 75, compresa l'eventuale superficie destinata alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dichiarate di interesse generale, ai sensi dell'art. 12 della L.R. 25/1995.

Art. 25 – Superficie agibile e superficie accessoria

Si definisce Superficie Agibile (S.A.) la superficie di solaio, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei muri divisori fra unità immobiliari o interni ad esse.

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 turisticoricettive;
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 47, 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 47, 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 47, 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.

Costituiscono superficie accessoria (S.Acc.) da non ricomprendere nella S.A., sempreché contenuta entro il limite massimo del 30 per cento della S.A. per edifici aventi S.A. non superiore a 160 metri quadrati ed entro il limite massimo del 20 per cento per la parte di S.A. eccedente la soglia di 160 metri quadrati e da misurarsi con le stesse modalità di cui al comma 1:
a) i porticati, le tettoie, i poggioli, i terrazzi e le logge, se ad uso privato esclusivo;
b) i sottotetti a falda inclinata aventi altezza media interna netta superiore a 2,10 metri, ma privi dei requisiti richiesti per l'agibilità;
c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità non riconducibili alla fattispecie di cui al comma 2, lettera c);
d) le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici, non assoggettate a vincolo di pertinenzialità o quelle eccedenti i limiti dimensionali minimi di cui all'articolo 47, comma 1, nonché le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione ricettivo-alberghiera eccedenti i limiti dimensionali di cui all'articolo 47, comma 8.

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

Art. 26 – Locali interrati

Si definiscono locali interrati quelli posti in sottosuolo, totalmente al di sotto del livello del terreno sistemato, come definito dall'Art. 38.

Art. 27 – stralciato

Art. 28 – Sottotetto

Si definisce sottotetto il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza e/o con destinazione turistico-ricettiva.

Negli edifici esistenti aventi destinazione residenziale ovvero turistico-ricettiva sono consentiti, previo rilascio di diretto titolo edilizio ed in deroga alla disciplina stabilita negli Ambiti, gli interventi di recupero dei sottotetti nel rispetto delle disposizioni di cui alla L.R. 24/2001.

Art. 29 – Superficie netta di vendita

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

Art. 30 – Volume geometrico

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

Art. 31 – Lotto asservibile

Si definisce lotto asservibile la porzione di terreno nella disponibilità del proponente destinata all'edificazione.Non è consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni, salvi i casi in cui il PUC attribuisca all'area un'edificabilità maggiore.
Le fattispecie in cui è consentito l'asservimento di lotti non contigui è ammessa ove previsto nella disciplina dei singoli Ambiti.

Art. 32 – Indice di utilizzazione insediativa

Si definisce Indice di Utilizzazione Insediativa (I.U.I.) il rapporto fra la S.A. dei fabbricati realizzabili e il lotto asservibile.
In caso di esistenza di fabbricati da conservare, la relativa S.A. deve essere detratta da quella complessiva.

Art. 33 – Superficie asservita

Si definisce superficie da asservire alle nuove costruzioni quella alla quale viene applicato l'I.U.I..

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, come superficie asservita si intende la somma tra la superficie coperta, come definita al successivo Art. 34, e la superficie di una fascia di metri 5,00 attorno al perimetro dell'edificio e, comunque, non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale.

L'asservimento dei terreni alle nuove costruzioni come individuati nell'estratto di mappa del nuovo catasto terreni consegue quale effetto naturale del rilascio del relativo titolo abilitativo o al decorso dei termini per l'inizio dei lavori nel caso di DIA.

Gli asservimenti devono essere riportati in apposito repertorio, composto di planimetria e registro, conservato ed aggiornato dal Comune.

Art. 34 – Superficie coperta

Si definisce superficie coperta (S.C.) la proiezione orizzontale delle sole parti fuori terra dell'edificio, compresa la proiezione di tettoie e porticati.

Non sono considerati, ai fini del computo della superficie coperta, gli elementi di cui al precedente Art. 25, comma 3, e le pertinenze di cui al successivo Art. 46.

Art. 35 – Rapporto di copertura

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

Art. 36 – Distanze

Le distanze di cui al presente articolo sono misurate in metri e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 metri; sono inclusi nel perimetro anzidetto i corpi aggettanti (bow window), le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

La distanza è quella intercorrente fra:
a) filo di fabbricazione di una costruzione fuori terra e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D);
b) filo di fabbricazione di una costruzione fuori terra e linea di confine della proprietà (Dc);
c) filo di fabbricazione di una costruzione fuori terra e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds). Il ciglio della strada è quello definito dalla vigente normativa statale (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 nel testo del decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e s.m. e i..

Ai fini della determinazione della distanza non si computano gli elementi di cui all'Art. 25, comma 5, nei limiti dallo stesso indicati.

Per quanto non disciplinato nel presente articolo, valgono le disposizioni del c.c. (Libro Terzo, Titolo II, Capo II, sezione VI)

Art. 37 – Distanze da osservare negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, di cui al precedente Art. 17, segnatamente quelli di ampliamento e sopraelevazione, ivi compresi gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti, devono essere realizzati:
1. per interventi ammessi all'interno degli Ambiti di cui agli Artt. 88 e 89 nel rispetto degli allineamenti planoaltimetrici degli edifici esistenti;
2. per interventi da realizzarsi in tutti gli altri Ambiti, 10 metri.

Per gli interventi di sostituzione edilizia, di nuova costruzione, nonché per la realizzazione delle pertinenze rurali di cui all'art. 46, in ragione delle caratteristiche tipologiche ed aggregative del tessuto edificato presente nelle diverse frazioni del territorio comunale, al fine di non determinare l'alterazione dei caratteri paesaggistici che le connotano, la distanza minima tra le pareti finestrate e le pareti di edifici frontistanti, è stabilita secondo i seguenti criteri:

1. per interventi ammessi all'interno degli Ambiti di cui agli Artt. 88, limitatamente alle pertinenze agricole di cui all'Art. 46, e 89 è quella media tra le pareti perimetrali degli edifici posti entro 10 mt. dalle pareti perimetrali delle nuove costruzioni da realizzare, e comunque non inferiore a quella stabilita dall'art.873 del c.c. pari a 3 metri, ed a condizione che sia dimostrata l'esistenza dei requisiti di illuminazione naturale e di aerazione dei locali stabilititi nella manualistica in materia di igiene edilizia;
2. per interventi da realizzarsi in tutti gli altri Ambiti, 10 metri.

Per quanto non disciplinato nel presente articolo, valgono le disposizioni del c.c. (Libro Terzo, Titolo II, Capo II, sezione VI)

Art. 38 – Altezza

L'altezza dei fabbricati, o di porzioni degli stessi, 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 1 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.

Al fine di agevolare l'attuazione delle Norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non vengono computati nell'altezza massima:

- i tamponamenti orizzontali di copertura e solai intermedi che comportino spessori complessivi superiori a 30 cm., fino ad un massimo di 25 cm. per i tamponamenti orizzontali di copertura e di 15 cm. per i solai intermedi;
- i tamponamenti orizzontali di copertura funzionali alla realizzazione di manti di copertura vegetale con essenze di medio e alto fusto.

Nel caso di edifici a gradoni non è consentita la misurazione per singoli corpi di fabbrica.

Art. 39 – Altezza interna utile dei locali da destinare a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive

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.

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.
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.

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

Art. 40 – Linea di gronda

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

Art. 41 – Numero dei piani

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. 42 – Locali tecnici

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. 43 – Sagoma

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

Art. 44 – Caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio

Le caratteristiche dell'edificio sono individuabili dai seguenti elementi:
a) tipologici, intendendosi per tali quei caratteri costruttivi, funzionali ed architettonici che ne consentono la qualificazione in base alle destinazioni d'uso (quali ad esempio edificio residenziale, fabbricato industriale, edificio rurale, edificio specialistico) ed alla sua evoluzione nel tempo;
b) formali, intendendosi per tali quei caratteri soprattutto architettonici che determinano l'immagine esterna dell'edificio ed in particolare la conformazione della copertura, le

dimensioni in pianta ed elevazione, la disposizione delle bucature, i materiali e gli elementi costruttivi, strutturali e morfologici funzionali all'uso;

c) strutturali, intendendosi per tali quei caratteri che compongono materialmente le parti strutturali, (portanti e non) dell'organismo edilizio, quali ad esempio strutture portanti murarie, in pietra e laterizi, rispetto a quelle lineari, in legno, ferro o in cemento armato.

Art. 45 – Pertinenze di un fabbricato

Le pertinenze di un fabbricato,diverse da quelle di cui al successivo Art. 46, sono i manufatti 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 a norma dell'articolo 25, e destinati al servizio esclusivo del medesimo fabbricato.

Detti manufatti sono caratterizzati da:

a) mancata incidenza sul peso insediativo di cui all'Art. 84;
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.

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, arredo e recinzione.

Il Piano stabilisce, per ciascun Ambito nel quale si articola il territorio, la dimensione, le condizioni, i parametri e le modalità con cui possono essere realizzate le pertinenze, diverse da quelle di cui al successivo Art. 46, fermo restando le distanze disciplinate al precedente art. 37 oltrechè il limite massimo come definito dall'Art. 25, le cui dimensioni ove si tratti di volumi chiusi non possono eccedere il 20 per cento del volume geometrico dell'edificio principale, come definito all'articolo 30, né, comunque, risultare superiori a 45 metri cubi.

Art. 46 – Costruzioni pertinenziali rurali: legnaie, depositi attrezzi, rimesse mezzi agricoli, serre, tettoie

La costruzioni necessarie per lo svolgimento delle attività rurali, anche se svolte a carattere familiare, sono ammesse su tutto il territorio comunale, ad eccezione degli Ambiti di cui ai successivi Artt. 96, 97, 98 ed a condizione che non determinino situazioni contrarie all'igiene del territorio edificato, previo rilascio del necessario permesso di costruire e con pagamento, fatti salvi i casi di riduzione o esonero disciplinati dalla vigente legislazione in materia, del contributo di costruzione di cui alla L.R. 25/1995, prescritto per le destinazioni d'uso di cui all'art. 7, comma 1, lett. f), della medesima legge regionale, per le costruzioni di cui ai successivi punti 1, 2, 3, 4 mentre le costruzioni di cui al punto 5 sono soggette a D.I.A..

Trattandosi di nuove costruzioni esclusivamente finalizzate al supporto allo svolgimento delle attività rurali, sono dimensionate dal Piano in base alle esigenze d'uso e non con il rapporto dimensionale di cui al predetto Art. 45, comma 4, e nelle nuove costruzioni

ammesse dal Piano, la relativa superficie coperta di seguito indicata, è aggiuntiva rispetto alla superficie coperta massima ammessa nel lotto di edificazione.

Tali costruzioni non possono essere in numero superiore a due per ogni fabbricato o terreno di cui costituiscono pertinenza e, comunque, con superficie complessiva non superiore a 21 mq.
I manufatti di cui ai seguenti punti 2, 3 e 4 possono essere realizzati solo in presenza di una quota minima di aree esterne libere destinate ad attività agricole anche per autoconsumo (piccole superfici destinate ad orto, composizione dei giardini privati che privilegi le essenze locali, divieto di utilizzare specie alloctone invasive).

Ferme restando le distanze disciplinate al precedente art. 37, le dimensioni massime ammesse, le destinazioni d'uso, le caratteristiche stereometriche, il posizionamento ed i materiali utilizzabili, sono i seguenti:

1. **legnaie:** - superficie coperta max. 9 mq; - deposito chiuso per legna da ardere; - altezza massima interna 2,30 mt; - in aderenza ad edifici, con unica falda, oppure isolate con copertura a capanna, con inclinazione minima della/e falde 15%; - struttura in legno e tamponamenti in tavole di legno, copertura in abbadini di ardesia o similari, serramenti ciechi in legno.
2. **depositi attrezzi:** - superficie coperta max. 12 mq; deposito chiuso di attrezzi manuali/meccanici ed utensili; - altezza massima interna 2,30 mt; - in aderenza ad edifici, con unica falda, oppure isolati con copertura a capanna, con inclinazione minima della/e falde 15%; struttura in legno e tamponamenti in tavole di legno, copertura in abbadini di ardesia o similari, serramenti ciechi in legno.
3. **rimesse mezzi agricoli:** - superficie coperta max. 20 mq; locale chiuso per ricovero macchine agricole; - altezza massima interna 4,00 mt; - in aderenza ad edifici di altezza maggiore, con unica falda, oppure isolati con copertura a capanna, con inclinazione minima della/e falde 15%; - struttura in legno e tamponamenti in tavole di legno, copertura in abbadini di ardesia o similari, serramenti in legno.
4. **serre:** - superficie coperta max. 9 mq all'interno degli Ambiti del territorio; locale chiuso che determina un ambiente artificiale idoneo per le coltivazioni agro-floro-vivaistiche; - altezza massima interna 2,30 mt.; in aderenza ad edifici negli Ambiti del territorio edificato con falda unica ed isolate con copertura a due falde negli Ambiti del territorio rurale; - struttura metallica e tamponamenti, compresa la copertura, in vetro o policarbonato alveolare.
5. **tettoia:** - larghezza massima 2,5 mt e lunghezza massima 5 mt; - spazio coperto privo di tamponamenti perimetrali, salva la parete cui viene addossata; - altezza massima interna 2,30; - in aderenza a pareti di edifici o a muri di altezza maggiore, con una sola falda, oppure isolata con copertura a capanna, con inclinazione minima della/e falde 15%; - struttura portante verticale e orizzontale in legno, copertura in abbadini di ardesia o similari.

Art. 47 – Parcheggi privati

Negli edifici di nuova costruzione, 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 s.m. e i..la realizzazione di parcheggi privati alla costruzione medesima, nella misura minima di 35 mq. ogni 100 mq. di superficie agibile S.A come definita dall'Art. 25 e comunque con obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.

La realizzazione dei parcheggi pertinenziali di cui al comma 1, purchè non eccedenti le dimensioni e le quantità minime ivi prescritte, non è assoggettata alla corresponsione del contributo di costruzione purchè 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 di 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.

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 dalle norme degli Ambiti 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.

La realizzazione dei parcheggi di cui al comma 1 in eccedenza alle dimensioni e alle quantità minime ivi prescritte ovvero la realizzazione di quelli di cui al comma 1 che si intendano eseguire in assenza di atto di asservimento è soggetta al contributo di costruzione da determinarsi ai sensi della l.r. 25/1995 e successive modificazioni ed integrazioni. Il Comune, con apposito atto deliberativo, può fissare valori maggiorati rispetto a quelli stabiliti in base alla l.r. 25/1995 e successive modificazioni ed integrazioni.

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che comportano l'incremento del numero delle unità immobiliari l'obbligo di dotazione di parcheggi al servizio delle unità immobiliarideve essere garantito nella quantità di cui al comma 1 e mediante l'atto di asservimento secondo le modalità di cui al comma 2; laddove non sia oggettivamente possibile reperire la quantità di parcheggi pertinenziali nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe, è ammessa la corresponsione di una somma equivalente al valore di mercato relativo alla quota di parcheggio dovuta, da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione.

La realizzazione di nuove strutture commerciali comporta il reperimento di dotazione di parcheggi per la clientela nei casi e nelle quantità previsti dalla normativa regionale in materia.

La realizzazione di nuove 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.

La dotazione di parcheggi privati al servizio delle attività produttive deve essere pari al 15% della S.A..

La pavimentazione delle aree destinate a parcheggio pertinenziale, ad esclusione di quelle destinate alla sosta di mezzi pesanti, dovrà essere realizzata utilizzando tecniche costruttive e materiali che garantiscano la permeabilità del suolo,

Nelle aree di parcheggio con capienza superiore a 10 posti auto dovranno essere impiantate essenze arboree ad alto fusto, compatibili con l'assetto vegetazionale locale, e filari di alberature da posizionare al fine di ridurre l'impatto visivo dalle visuali pubbliche.

Art. 48 – Soppalchi

Nei locali aventi altezze interne superiori alle minime stabilite dal Piano di cui all'Art. 39, è consentito, semprechè non ostino vincoli di carattere artistico, storico o monumentale, nonché norme specifiche per particolari destinazioni d'uso, ridurre le altezze di tali locali sino al massimo del 50% della relativa superficie agibile o accessoria, mediante interposizione di solai parziali.

Nel caso in cui gli spazi soprastanti tali nuovi solai risultino di altezza media inferiore a 2,00 m, gli stessi possono essere utilizzati solo come spazio tecnico; ove l'altezza sia uguale o maggiore di 2,00 m possono essere utilizzati come ripostigli relativi alle unità immobiliari sottostanti ovvero come ulteriore superficie accessoria.

Le limitazioni di cui al comma precedente non si applicano nell'ipotesi di soppalchi parziali, a balcone, con funzione di passaggio e profondità inferiore a 1,40 m comprensiva della profondità delle scaffalature, in locali non destinati ad abitazione.

Nei locali di abitazione è ammessa, senza titolo edilizio, la realizzazione di soppalchi di arredo, non tamponati, facilmente amovibili, anche posti su diversi livelli, a condizione che non occupino più di 1/3 della superficie agibile.

Art. 49 – Verande

Le verande sono strutture leggere chiuse atte a proteggere dagli agenti atmosferici gli edifici a destinazione residenziale o turistico ricettiva.

Le verande sono ammissibili alle seguenti condizioni:

1. Non devono interessare i manufatti rurali di valore storico indicati nel Repertorio dei Tipi Edilizi da conservare;
2. Devono essere realizzate con materiali confacenti alla caratteristiche degli edifici nei quali sono inserite ai sensi del precedente Art. 44, con esclusione delle strutture in metallo anodizzato, argento e oro, e verniciato in colore bianco o colori sgargianti; sono da prescriversi, invece, le strutture in legno trattato per esterni, con impregnate scelto nella gamma delle essenze locali, oppure le strutture metalliche verniciate in colore marrone testa di moro, verde scuro, grigio antracite;
3. Il manto di copertura deve essere realizzato con lo stesso materiale della copertura dell'edificio nel quale sono inserite; in alternativa possono essere coperte con tegole canadesi, vetri o con lastre il policarbonato alveolare trasparente; l'inclinazione delle falde non deve essere inferiore al 15%;

4. Devono avere i requisiti della pertinenzialità di cui all'Art. 45, e come tali la loro realizzazione non costituisce nuova costruzione, ai sensi del precedente Art. 21 delle presenti Norme;
5. L'altezza media interna delle verande non può essere superiore a 2,35 m;
6. Le verande devono essere dotate di aperture di dimensioni tali da assicurare un idoneo ricambio d'aria e non potranno essere utilizzate per la sistemazione di banchi da fuoco, cucinini, o servizi igienici, né possono essere considerate locali abitabili ai sensi delle presenti Norme.
7. Per la loro realizzazione è obbligatoria la preventiva presentazione al Comune della D.I.A., di cui al successivo Art. 74 delle presenti Norme.
8. Le distanze da tenersi sono indicate all'art. 37.

Art. 50 – Impianti tecnologici a rete e puntuali locali

Si tratta di tutte le costruzioni, le installazioni ed apparecchiature tecnologiche relative alla distribuzione dell'acqua ed alla successiva raccolta e depurazione, dell'energia elettrica comprese le relative cabine di trasformazione e gli impianti della pubblica illuminazione, del gas compresi i relativi eventuali serbatoi di stoccaggio locale, alle telecomunicazioni, alla raccolta ed allo smaltimento dei rifiuti, destinati a servire direttamente il territorio comunale.

Le relative opere edilizie ed impianti sono ammesse su tutto il territorio comunale, con le seguenti condizioni esecutive:

- le costruzioni devono conformarsi alle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici circostanti, ai sensi del precedente Art. 44 delle presenti Norme, ed in assenza, ai caratteri dell'ambito di Piano in cui si collocano, mediante la realizzazione di opere aggiuntive per la mitigazione della visibilità, al fine di assicurare il migliore inserimento nel paesaggio;
- gli apparati tecnologici a vista ed i relativi supporti strutturali, devono essere tinteggiati con tonalità che si armonizzino e si confondano nel paesaggio in cui si inseriscono;
- ove sia necessario eseguire scavi per la posa in opera di condotte, il terreno deve essere successivamente ricomposto con il rispetto dell'andamento originario e l'impiego di tecniche dell'ingegneria naturalistica, ed dove tali scavi interessino aree urbane pavimentate, devono essere ricostruite la pavimentazioni nel rispetto della specifica disciplina dell'Ambito relativa alle sistemazioni delle aree scoperte;
- è ammessa la realizzazione di strade di servizio agli impianti le cui caratteristiche di gestione lo richiedano, con fondo sterrato e di larghezza non superiore a 3 metri, dotate delle necessarie opere per la raccolta e la regimazione delle acque superficiali.

Art. 51 – Reti ed impianti tecnologici speciali

Si tratta di tutte le costruzioni, le installazioni ed apparecchiature tecnologiche relative a reti ed impianti principali di conduzione, produzione e trasformazione energetica e di segnali per radiotelecomunicazioni, quali elettrodotti, condotte idrauliche di grande portata, oleodotti, metanodotti, impianti eolici, antenne e ripetitori di segnale non a carattere meramente locale.

Le relative opere edilizie ed impianti sono tassativamente vietate all'interno degli Ambiti relativi al territorio edificato, di cui ai successivi Artt. 88, 89, 90 e 93 delle presenti Norme, in quanto ambientalmente incompatibili, mentre possono essere realizzate e mantenute negli altri Ambiti, subordinatamente a specifiche valutazioni di sicurezza e di impatto ambientale quando prescritto dalla vigente legislazione in materia.

Parte III: Classificazione delle destinazioni d'uso

Art. 52 – Destinazione d'uso residenziale

Appartengono a tale destinazione d'uso la residenza stabile e temporanea, nonché le residenze di tipo specialistico riservate a particolari categorie di utenti (ostelli, case di riposo per anziani, abitazioni di custodi).

Art. 53 – Destinazioni d'uso compatibili con la residenza

Sono quelle attività, abitualmente presenti all'interno dei fabbricati a dominante funzione abitativa, che utilizzano singole unità immobiliari, in assenza di necessità di sostanziali modifiche dell'organismo edilizio e della sua composizione funzionale e che sono proprie del tessuto edificato, quali pubblici esercizi ed esercizi commerciali di vicinato, uffici privati, agenzie assicurative, di viaggio, immobiliari, sportelli bancari, uffici per servizi pubblici, sedi di associazioni, biblioteche o musei, locali di pubblico spettacolo ed intrattenimento, attività artigianali di servizio e di produzione di contenute dimensioni, strutture per ricettività alberghiera ed extra alberghiera.

Sono altresì funzioni compatibili con la residenza quelle che svolgono compiti servili a tale funzione, quali i parcheggi auto singoli o condominiali, le cantine, i locali tecnici e i volumi accessori, costruzioni pertinenziali rurali, nei termini del precedente art. 46, usualmente assimilabili alle pertinenze dell'abitazione oltre che le aree cortilizie, i giardini, i parchi privati e le aree attrezzate e strutture sportive di uso privato.

Art. 54 – Destinazione d'uso produttiva artigianale

Comprende tutte le attività inerenti la produzione di beni e servizi e segnatamente le attività artigianali che richiedono edifici integralmente dedicati a tale uso, con presenza o meno dell'alloggio di custodia o del proprietario dell'azienda e relativi depositi e magazzini.
Non sono ammessi nuovi insediamenti e/o ampliamenti di insediamenti esistenti di industrie, impianti o attività riguardanti deposito e/o stoccaggio anche temporaneo, trattamento, lavorazione di sostanze o rifiuti pericolosi e/o tossico nocivi e industrie insalubri di prima classe ai sensi del D.M. 2/3/87 e s.m.e i..

Art. 55 – Destinazioni d'uso compatibili con quella produttiva artigianale

Sono funzioni compatibili l'eventuale commercializzazione delle merci e dei prodotti e di generi ad esse attinenti, gli uffici, pubblici esercizi, impianti tecnologici, i parcheggi all'aperto e le autorimesse.

Art. 56 – Destinazione d'uso commerciale

Esercizi di vicinato che svolgono attività di limitata o minuta superficie impegnata, connesse strettamente al tessuto edificato ed a esso pertinenti, di cui costituiscono l'indispensabile corollario.

Ai sensi della disciplina urbanistica del commercio della Regione Liguria, si applicano le disposizioni di cui alla L.R.1/2007 e dalla DGR n.18/2007 e s.m. "determinazione degli indirizzi e dei criteri commerciali e di urbanistica – commerciale, ai sensi del D. Lgs. 31 marzo 1998 n. 114".

Art. 57 – Destinazioni d'uso compatibili con quella commerciale

Sono funzioni compatibili la destinazione d'uso commerciale nei termini di cui sopra, i locali per attività ricreative e di pubblico spettacolo e locali pertinenti, i locali destinati a svolgimento di servizi a gestione pubblica e privata, uffici, i parcheggi all'aperto e le autorimesse

Art. 58 – Destinazione d'uso turistico e ricettiva

Tutte le strutture e gli impianti destinati alla ricettività turistica, nelle sue diverse categorie rubricate alla Legge Regionale n. 11/82 e succ. mod. ed int. ed alla L.R. 13/92 in materia di ricettività turistica extralberghiera, quali: alberghi tradizionali, residenze turistico alberghiere, strutture a campeggio - ricettività all'aria aperta, convitti e assimilati, attività ricettive turistiche extralberghiere non agrituristiche, bed and breakfast, i rifugi escursionistici.

Art. 59 – Destinazioni d'uso compatibili con quelle turistico e ricettive

Sono comprese per le loro connessioni funzionali tutte le strutture destinate ad assolvere compiti accessori alle funzioni ricettive, quali le attrezzature ricreative e di svago per gli ospiti, i parcheggi auto, e le strutture tecniche di pertinenza all'attività.

Art. 60 – Destinazione d'uso agro-silvo-pastorale produttiva

Comprende le attività primarie di utilizzo del suolo agricolo condotte sia in forma intensiva con collocazione economica della produzione che, volte all'autoconsumo familiare in forma continuativa, con impiego di strutture per il deposito e la prima lavorazione dei prodotti, dei mezzi d'opera, la custodia e gli allevamenti degli animali.
Sono comprese altresì le abitazioni dei conduttori, laddove le modalità di esercizio dell'attività ne richieda la presenza all'interno del fondo e quelle strutture aziendali che vengono destinate, in conformità alle leggi vigenti, all'attività agrituristica (L.R. 33/96).
E pertanto:

- superfici coperte e scoperte di servizio all'attività per deposito mezzi d'opera, materiali di consumo, scorte vive e morte, irrigazione e impianti tecnici di servizio;
- abitazione dei conduttori del fondo agricolo;
- attività agrituristiche in conformità alle leggi vigenti in materia;
- costruzioni pertinenziali rurali, nei termini del precedente art. 46;
- fienili;
- stalle e ricoveri di animali da cortile.

Art. 61 – Destinazioni d'uso compatibili con quella agro-silvo-pastorale produttiva

Comprendono le strutture leggere non ricettive per il sostegno alle attività escursionistiche e gli appostamenti fissi e temporanei per la caccia.

Art. 62 – Destinazione d'uso per servizi pubblici e privati convenzionati

Sono comprese tutte le superfici destinate alle funzioni definite quale "standard urbanistico" dal D.M. 02.04.1968, n. 1444, le infrastrutture viarie aperte al pubblico transito, le reti ed impianti tecnologici per l'erogazione di servizi alla collettività, ivi compresi le dotazioni per i servizi religiosi di cui alla L.R. 4/1985:
Sono altresì comprese le strutture e dotazioni di proprietà e gestione privata a condizione che ne sia garantita la pubblica fruizione, attraverso appositi atti a rilevanza pubblica.
Sono compresi altresì le attività ricreative, all'aperto e non, di pubblico spettacolo e locali pertinenti.
Sono compresi, infine, gli impianti tecnologici, i servizi a rete (artt. 50 e 51) e gli impianti per lo smaltimento dei rifiuti e la raccolta differenziata.

Art. 63 – Destinazioni d'uso compatibili con quella per servizi pubblici e privati convenzionati

Comprendono i pubblici esercizi e gli esercizi commerciali di vicinato, gli eventuali alloggi funzionali alla conduzione del servizio, sedi di associazioni sportive e culturali.

TITOLO II – DISPOSIZIONI PER LA GESTIONE E L'ATTUAZIONE DEL PIANO

Capo I: Gestione del Piano

Art. 64 – Conferenza del Piano

Al fine del controllo, dell'attuazione e della verifica di adeguatezza del Piano è istituita la Conferenza del Piano, presieduta dal Segretario Comunale o un suo delegato, in qualità di figura apicale dell'Amministrazione, dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico comunale e da un Funzionario della Provincia di Genova, Direzione pianificazione generale e di bacino – Servizio Pianificazione Generale.

La Conferenza si riunisce su convocazione del Segretario Comunale e svolge attività tecnica istruttoria sui seguenti argomenti:

1. verifica dello stato di attuazione del Piano;
2. verifica dell'adeguatezza del Piano rispetto alle esigenze espresse dal territorio, alle normative sopravvenute ed alla pianificazione territoriale di livello sovracomunale, formulando il relativo parere tecnico per le conseguenti determinazioni dell'Amministrazione;
3. istruttoria dei progetti di intervento non conformi al Piano, in applicazione del successivo Art. 70, formulando il parere tecnico ivi previsto;
4. esame delle proposte di Accordo di cui al successivo Art. 68, per la determinazione del contenuti discrezionali di provvedimenti del Comune che riguardino la gestione e l'attuazione del Piano, formulando il parere tecnico ivi indicato;
5. formulazione di pareri in merito all'applicazione del Piano ed alla corretta interpretazione della relativa disciplina;
6. stima del valore della S.A. di cui al successivo Art. 72, comma 3;
7. stima del valore delle aree e delle opere di urbanizzazione prescritte dal Piano, non cedute e non realizzate da parte del soggetto proponente di interventi edificatori, al fine della determinazione del corrispondente valore economico che deve essere

versato al Comune in aggiunta al contributo di urbanizzazione dovuto, nel caso di cui al successivo Art. 83;
8. pubblicità del Registro di cui al successivo Art. 71;
9. Rilevazione degli impatti significativi dell'attuazione del piano sull'ambiente e verifica del raggiungimento degli obiettivi di sostenibilità prefissati.

In esito alla stessa è predisposto il Rapporto sullo stato di attuazione del Piano, contenente l'indicazione dell'attività edilizia che si è svolta nel Comune, la valutazione dell'adeguatezza del Piano e la segnalazione delle eventuali criticità riscontrate, al fine dell'assunzione delle relative azioni correttive, nonché, in particolare, alla determinazione del valore della S.A. di cui al successivo Art. 72, comma 3.

Il Rapporto è pubblico, e resta in visione presso la Segreteria Generale del Comune.

Art. 65 – Accordo di Programma art. 58 della L.R. 36/1997 s.m.

L'applicazione del procedimento dell'Accordo di Programma di cui all'art. 58 della L.R. 36/1997 s.m., avviene per l'approvazione di interventi a scala sovracomunale in attuazione dei piani territoriali di livello regionale, provinciale e comunale ovvero di altri piani e programmi di iniziativa pubblica.

Art. 66 – Sportello unico per attività produttive.

L'applicazione del procedimento della Conferenza di Servizi di cui all'art.18 della L.R. 9/1999 e successivo regolamento di cui al DPR 160/2010, avviene, anche nel caso di progetti non conformi alla disciplina del Piano, previa valutazione tecnica da parte della Conferenza del Piano di cui al precedente Art. 64, in applicazione delle disposizioni di cui al successivo Art. 70.

Art. 67 – Conferenza di servizi art. 59 della L.R. 36/1997 s.m.

L'applicazione del procedimento della Conferenza di Servizi di cui all'art. 59 della L.R. 36/1997 s.m., avviene previa valutazione dei progetti non conformi alla disciplina del Piano da parte della Conferenza del Piano di cui al precedente Art. 64, in applicazione delle disposizioni di cui al successivo Art. 70.

Art. 68 – Accordi Art. 11 della L. 241/1990 s.m.

Per l'applicazione dell'istituto, si rinvia alla disciplina di cui all'art. 11 della L. 241/1990 s.m..

Art. 69 – Interventi edilizi ed urbanistici conformi al Piano

Sono conformi al Piano gli interventi edilizi ed urbanistici che rispettano le disposizioni contenute nel Titolo III delle presenti Norme e si attuano in applicazione delle disposizioni di cui al Titolo I e del Capo I del Titolo II.

Art. 70 – Ammissibilità di interventi edilizi ed urbanistici non conformi alle disposizioni del Titolo III

Gli interventi edilizi ed urbanistici non conformi alle disposizioni del Titolo III delle presenti Norme, ma che si attuano in applicazione dei principi fondativi di cui all'Art.1, ferma restando la flessibilità di cui all'Art.107, possono essere realizzati con le seguenti modalità:

1. La proposta di intervento deve essere corredata dal relativo progetto e da un Atto Unilaterale d'Obbligo alla sottoscrizione della pertinente Convenzione attuativa, tra quelle di cui al Capo II del Titolo II;
2. La proposta di intervento è presentata al Comune, che provvede ad iscriverla all'esame della successiva Conferenza del Piano;
3. In sede di Conferenza del Piano è effettuata la valutazione della congruità dell'intervento rispetto alle disposizioni di cui al Titolo I delle presenti Norme, l'accertamento della non conformità alle disposizioni di cui al Titolo III, nonché la valutazione della congruità delle prestazioni previste a carico del soggetto attuatore nella bozza di Convenzione attuativa;
4. La Conferenza del Piano formula il parere al fine della successiva attivazione del procedimento di Conferenza di Servizi di cui all'art. 59 della L.R. 36/1997 s.m. o di cui all'art.18 della L.R. 9/1999.

I progetti di interventi che non rispondono ai principi fondativi di cui all'Art. 1 delle presenti Norme, non sono ammessi al procedimento dianzi indicato, con conseguente immediata applicazione dell'art. 10 bis della L. 241/1990 s.m.

Art. 71 – Registro della superficie agibile degli immobili demoliti: conservazione e trasferibilità

La S.A. risultante dalla demolizione di immobili, in applicazione degli Artt. 20 e 78 delle presenti Norme, ovvero dalla loro non integrale ricostruzione in applicazione delle pertinenti disposizioni del Piano, può essere riutilizzata, previa verifica dell'adempimento delle condizioni di cui al precedente Art. 20, comma 3, sino alla adozione del nuovo Piano Urbanistico comunale, anche da parte di altri soggetti per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente collocati nella stessa frazione comunale ove si realizza l'intervento di demolizione e, limitatamente a quella proveniente dal predetto Art.78, anche per interventi di nuova costruzione, ove ammessi dal Piano.

Ai fini dianzi indicati, è istituito presso l'Ufficio Tecnico comunale un apposito Registro delle S.A. derivanti dalle demolizioni totali o parziali di immobili, ove sono annotati i soggetti titolari del diritto, gli estremi dei titoli abilitativi che hanno disposto la demolizione senza ricostruzione o la parziale ricostruzione (D.I.A. o P.C.), le particelle catastali, le S.A. degli immobili oggetto di demolizione, le comunicazioni di avvenuta demolizione, i soggetti divenuti titolari del diritto di edificazione e di riutilizzo delle S.A. per effetto di atti di compravendita regolarmente registrati, gli estremi dei titoli abilitativi degli interventi di recupero o nuova edificazione nei quali viene riutilizzata la S.A. registrata e le eventuali volture dello stesso titolo, le cancellazioni delle S.A. dal Registro in occasione della comunicazione di ultimazione dei lavori.

Il Registro è pubblico e consultabile con le modalità della L. 241/1990; in occasione della Conferenza del Piano di cui all' art. 64 il Comune rende nota l'entità delle S.A. derivanti dalle demolizioni totali o parziali di immobili, che risultano trasferibili per interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

Art. 72 – Edificabilità integrativa

Il Comune, al fine della massima attuazione del Piano e della realizzazione delle correlative opere di urbanizzazione, fermo restando quanto disposto al successivo Art. 78, può consentire una edificabilità integrativa rispetto a quella indicata dal Piano a fronte della corresponsione di un onere supplementare da parte del soggetto attuatore, nell'ambito del rapporto di Convenzione di cui al successivo Capo II – Attuazione del Piano, con le modalità di seguito specificate.

La predetta edificabilità integrativa è ammissibile unicamente: - a) per consentire l'ampliamento delle costruzioni esistenti oltre i limiti percentuali stabiliti in assenza di asservimento di terreno; - b) per consentire la realizzazione di nuove costruzioni, negli Ambiti a ciò destinati e per le destinazioni d'uso ammesse, nel caso in cui il soggetto avente titolo non disponga della superficie agibile necessaria per realizzare una costruzione con le caratteristiche dimensionali ottimali indicate dal Piano; in tali casi il Comune concede la S.A. residua necessaria, previa stipula della pertinente Convenzione di cui al successivo Capo II – Attuazione del Piano.

L'onere supplementare viene rapportato al valore a mq. di S.A. integrativa che viene concessa; tale valore è stabilito, in prima applicazione, nella prima Conferenza del Piano utile dopo l'entrata in vigore del Piano, assumendo a riferimento il costo medio delle opere di urbanizzazione (primaria e secondaria) che si sono realizzate nel Comune durante lo stesso anno, sia in occasione di interventi pubblici che di opere realizzate in forza delle Convenzioni di cui al Titolo II, Capo II delle presenti Norme; in assenza di opere realizzate, la determinazione del valore a mq di S.A., è stabilita in applicazione del più aggiornato prezziario delle opere pubbliche della Regione Liguria; il corrispondente importo non è scomputabile dalla quota per opere di urbanizzazione, di cui all'art. 2, 1 comma, lett. a), della L.R. 25/1995.

I proventi di tali oneri supplementari sopra indicati, sono versati in un capitolo di entrata vincolato del bilancio comunale, e sono destinati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed all'acquisizione delle aree eventualmente necessarie.

Art. 73 – Delimitazione del centro abitato/edificato

Il Piano definisce il limite del centro abitato, ai sensi dell'art. 4 del Codice della strada emanato con D. Lgs. 30.04.1992, n. 285 e s.m., corrispondente all'estensione degli Ambiti di cui agli Artt. 88, 89, nonché a quella degli Ambiti di cui all'Art. 96 comprese o in contiguità con i predetti Ambiti.

La delimitazione suddetta ha anche effetti di perimetrazione del centro edificato, ai sensi dell'art. 18 della L. 865/1971 e di centro abitato ai fini della L.R. n. 9/1993 e s.m. ivi comprese le relative applicazioni nella pianificazione di bacino, e della L. 765/1967, per quanto applicabili.

Capo II: Attuazione del Piano

Art. 74 – Intervento edilizio diretto

Sono assoggettati a **Denuncia di Inizio Attività obbligatoria** (DIA obbligatoria) o **Segnalazione certificata di inizio attività** (Scia) nei casi previsti dall'art. 19 della L. 241/90 e s.m. e i., salvi i casi assoggettati a comunicazione di cui al precedente articolo 11, comma 2, i seguenti interventi, ove consentiti dalle Norme del P.U.C. e del regolamento edilizio:

a) gli interventi di manutenzione straordinaria, ad esclusione di quelli che comportino la modifica di quote del terreno oltre due metri rispetto al profilo sistemato, la realizzazione di muri di contenimento, la realizzazione di recinzioni con opere edilizie, salvo che dette opere siano specificamente disciplinate dalla strumentazione urbanistica comunale;
b) gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, anche comportanti modifiche all'esterno dell'edificio, purchè nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali di cui all'art.44, ivi comprese quelle consistenti nell'eliminazione delle superfetazioni e nel ripristino dei caratteri architettonici originari;
c) gli interventi di ristrutturazione edilizia, ivi compresa la demolizione e successiva ricostruzione, anche comportanti modifiche all'esterno dell'edificio, purchè nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali di cui all'art.44, ivi comprese quelle necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e quelle previste come obbligatorie dalla normativa tecnica di settore;
d) gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
e) la realizzazione dei parcheggi di cui all'articolo 47, comma 3;
f) le opere di natura pertinenziale, segnatamente agli Artt. 45, 46, punto 5, e 49, nonché per gli interventi a carattere pertinenziale ove indicati nella disciplina degli Ambiti di cui al Titolo III, Capo II;
g) le opere di sistemazione di aree, ivi compresi i parcheggi a raso anche non pertinenziali, non comportanti creazione di volumetria né modifiche alle quote del terreno oltre due metri rispetto al profilo sistemato;
h) le opere di urbanizzazione primaria costituite da elettrodotti nei casi e nei termini di cui all'articolo 51 nonché, purchè conformi a quanto previsto negli articoli 50 e 108, la realizzazione degli impianti di seguito specificati:
    1. pannelli solari termici da 20 a 100 mq.;
    2. impianti fotovoltaici fino a 20 Kw;
    3. impianti eolici fino a 60 Kw;
    4. impianti idraulici fino a 100 Kw;
    5. impianti a biomasse fino a 200 Kw.

    Con deliberazione della Giunta regionale possono essere individuati linee guida e criteri per la realizzazione degli impianti ai sensi dell'articolo 2, comma 1, lettera c), della l.r. 22/2007.

    I parametri e le dimensioni di cui ai punti 1), 2), 3), 4) e 5) possono essere successivamente modificati con deliberazione della Giunta regionale in adeguamento alle disposizioni nazionali;
i) l'installazione di impianti tecnologici, anche comportanti la realizzazione di volumi tecnici, al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
j) l'installazione di tralicci o di manufatti funzionali all'esercizio di pubblici servizi, quali la fornitura di energia elettrica, la distribuzione di telefonia fissa;
k) i reinterri e gli scavi diversi dalle opere temporanee di cui al precedente articolo, comma 1, lettera c), non preordinati all'esecuzione di opere edilizie;

l) l'apposizione di cartelloni pubblicitari e l'installazione di elementi di arredo urbano comportanti opere edilizie, se realizzati su suolo privato;
m) i mutamenti di destinazione d'uso senza opere che comportino il passaggio a diverse categorie di funzioni come definite dalla l.r. 25/1995 e s.m. e i.;
n) la realizzazione di serre e di manufatti accessori funzionali alla conduzione del fondo semprechè conformi alla presente disciplina comunale.

Sono altresì soggetti a DIA obbligatoria gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, se specificamente disciplinati da eventuali piani urbanistici operativi o da Progetti Unitari di Urbanizzazione d'Ambito, approvati in attuazione del Piano, divenuti efficaci e che contengano precise disposizioni planovolumetriche , tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata nei relativi atti di approvazione.
Gli interventi soggetti a D.I.A. sono soggetti al contributo di costruzione quando comportino l'incremento del peso insediativo del Piano, nei casi indicati all'Art. 84.

La realizzazione degli interventi di cui al presente articolo che riguardino immobili sottoposti a tutela dei beni culturali e dei beni paesaggistici è subordinata al preventivo rilascio della prescritta autorizzazione a norma delle disposizioni di legge in materia. L'autorizzazione paesistico-ambientale di cui al d.lgs. 42/2004 e successive modificazioni non è comunque richiesta per la realizzazione degli interventi di cui al comma 1 purchè gli stessi non alterino lo stato dei luoghi e/o l'aspetto esteriore degli edifici.

Sono subordinati a **permesso di costruire** gli interventi:
a) di nuova costruzione con esclusione di quelli soggetti a DIA obbligatoria;
b) di ristrutturazione urbanistica;
c) di ristrutturazione edilizia, ivi compresa la demolizione e successiva ricostruzione, eccedenti i limiti stabiliti per gli interventi soggetti a D.I.A. di cui alla relativa lettera c);
d) di sostituzione edilizia;
e) di restauro e risanamento conservativo di cui agli Artt. 15 e 16, eccedenti i limiti stabiliti per gli interventi soggetti a D.I.A., di cui alla relativa lettera b);
f) costruzione delle pertinenze rurali di cui all'Art. 46, nei casi in cui non si verifichino le condizioni per l'assoggettamento a DIA obbligatoria.

Art. 75 – Intervento edilizio convenzionato: convenzione attuativa per la sinergia tra interventi pubblici e privati

Negli ambiti dove il Piano stabilisce le prestazioni obbligatorie per l'integrazione o l'inserimento delle opere di urbanizzazione, eccedenti i semplici allacciamenti alle reti di urbanizzazione primaria, necessarie per far fronte all'incremento del peso insediativo ed a pregresse carenze, ovvero per la realizzazione di opere di riqualificazione degli spazi pubblici, ovvero ancora dove la domanda del permesso di costruire deve essere accompagnata da un Atto unilaterale d'obbligo alla stipula di una Convenzione attuativa, valgono le seguenti specifiche disposizioni in merito ai contenuti di tale Atto che i soggetti proponenti gli interventi si impegnano a sottoscrivere:
1. specificazione dell'oggetto della Convenzione, da riferirsi alle opere di edificazione di interesse del soggetto proponente e delle relative opere di urbanizzazione stabilite dal Piano;
2. cessione delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione di interesse esclusivo ed, eventualmente, la proposta di aree che possono essere dichiarate dal Comune di interesse generale, agli effetti di cui all'Art. 12, comma 2, della L.R. 25/1995, in quanto

corrispondenti a specifici obiettivi di urbanizzazione indicati dal Piano; in luogo alla cessione delle aree al Comune, può essere apposto, qualora richiesto dal Comune, il solo vincolo di uso pubblico, permanente e da trascriversi ai pubblici registri immobiliari a favore del Comune;

3. esecuzione delle relative opere di urbanizzazione, in funzione delle prestazioni obbligatorie indicate dal Piano, ed alla loro cessione al Comune;
4. fissazione dei termini per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per la loro cessione al Comune, fermo restando che il termine per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione non può essere successivo alla ultimazione dei lavori di edificazione di interesse del soggetto proponente;
5. garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi relativi alla realizzazione e cessione al Comune delle aree e delle relative opere di urbanizzazione;
6. progettazione definitiva delle opere di urbanizzazione, comprensiva del relativo computo metrico estimativo per la determinazione dei relativi costi di esecuzione;
7. calcolo del contributo di urbanizzazione dovuto al Comune per la realizzazione degli interventi edificatori di interesse del soggetto proponente, con applicazione della tariffa urbanistica di cui all'art. 13 della L.R. 25/1995, aumentata della quota indicata alla voce D2 della relativa tabella comunale;
8. determinazione dello scomputo del costo delle opere di urbanizzazione eseguite da parte del soggetto proponente – comprensivo del valore delle relative aree da cedersi al Comune valutato a prezzo di esproprio in quanto trattasi di aree destinate dal Piano alla realizzazione di pubblici servizi – dagli oneri di urbanizzazione dovuti al Comune, fino alla concorrenza dell'importo indicato sub S nella tabella comunale relativa alla determinazione della tariffa urbanistica, fermo restando che l'eventuale quota residua del contributo dovuto, in funzione della categoria di destinazione d'uso degli interventi edificatori, è scomputabile soltanto a fronte della realizzazione di opere di urbanizzazione ritenute e dichiarate dal Comune di interesse generale;
9. modalità di controllo, d'intesa con il Comune, della esecuzione e collaudo delle opere di urbanizzazione, al fine della successiva cessione al Comune o apposizione del vincolo di uso pubblico;
10. sanzioni per l'inosservanza degli obblighi stabiliti nella Convenzione, precisandosi che il mancato rispetto dei termini per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione o la loro realizzazione con variazioni essenziali rispetto al progetto approvato ed allegato alla Convenzione comporta la decadenza della medesima Convenzione e, quindi, la dichiarazione di decadenza del titolo abilitativo alla realizzazione delle opere di interesse del soggetto proponente;
11. fissazione dei termini entro i quali il Comune deve provvedere al rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione e per gli interventi di edificazione di interesse del soggetto proponente.

La proposta di Convenzione attuativa avente i contenuti obbligatori dianzi indicati, è approvata con deliberazione della Giunta comunale, è sottoscritta dalle parti ed è trascritta, a cura del soggetto attuatore, nei registri immobiliari tenuti presso la competente Conservatoria, prima del rilascio dei titoli abilitativi alla realizzazione degli interventi edificatori, relativi alla opere di urbanizzazione e di interesse del soggetto proponente.

Nel caso in cui il soggetto proponente non disponga delle aree sufficienti per corrispondere alle prestazioni di urbanizzazione obbligatorie stabilite dal Piano in rapporto al tipo di intervento edificatorio da realizzarsi, secondo la specifica disciplina di Ambito, trovano applicazione le disposizioni di cui al successivo Art. 83.

Ove il Piano subordina la realizzazione degli interventi ammessi alla stipula della Convenzione attuativa dianzi indicata, ammettendo la realizzazione degli stessi interventi previa Denuncia di Inizio Attività, la Convenzione attuativa deve essere sottoscritta e registrata prima della presentazione della medesima D.I.A..

Art. 76 – Contenuti della variante di specificazione del PUC, ai sensi dell'art. 44, comma 2, della L.R. 36/1997.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica da realizzarsi all'interno degli Ambiti di riqualificazione Orientata del Territorio Edificato ARO-TE, di cui al successivo Art 89, sono ammessi con variante di specificazione del PUC, ai sensi dell'art. 44, comma 2, della L.R. 36/1997 che stabilisce le regole di edificazione e di urbanizzazione.

I contenuti *della variante di specificazione del PUC* , sono:

a) relazione illustrativa;
b) documentazione grafica e/o descrittiva delle analisi dello stato di fatto, ivi compresa la verifica della coerenza, sotto il profilo geologico e geotecnico, con le indagini a corredo del P.U.C.;
c) progetti in scala adeguata che contengano precise indicazioni planivolumetriche, tipologiche, formali e costruttive idonei a definire gli interventi edificatori previsti, e le reti infrastrutturali, i servizi di urbanizzazione e le opere di riqualificazione dello spazio pubblico da realizzare;
d) specificazione di dettaglio della disciplina di esecuzione degli interventi;
e) eventuale suddivisione settori di intervento, con indicazione delle rispettive opere di urbanizzazione da accollare ai soggetti attuatori degli interventi ivi previsti;
f) lo schema di convenzione attuativa;
g) l'elenco delle particelle catastali ricomprese nel Progetto Unitario.

La Convenzione Attuativa deve avere i contenuti di cui al precedente Art. 75.

Art. 77 –Progetto Urbanistico Operativo

Il PUC, su impulso del Comune o di soggetti attuatori privati, può anche essere eccezionalmente attuato negli ambiti di riqualificazione di tipo AR-TE (Art. 88) e ARO-TE (Art. 89), con la formazione di P.U.O., aventi i contenuti di cui all'48 della L.R. 36/97, ove si renda necessario un progetto di assetto delle opere di urbanizzazione che richieda la contestuale dichiarazione di pubblica utilità, indifferibilità ed urgenza, da attuarsi mediante diretto rilascio dei titoli abilitativi, ovvero mediante D.I.A. nelle ipotesi di cui all'art. 74, comma 2, ovvero mediante preventiva sottoscrizione della convenzione attuativa di cui al precedente Art. 75.

Art. 78 – Cessione gratuita di fabbricati ed aree per ragioni di pubblica utilità: incentivi premianti art. 32 L.R. 36/1997

Al fine di attuare le previsioni relative alle aree ed alle attrezzature per i servizi di urbanizzazione e per la viabilità o per l'adeguamento delle infrastrutture ed attrezzature esistenti, ove sia necessaria l'acquisizione da parte del Comune di fabbricati o aree di proprietà privata, è ammesso che, in alternativa alla acquisizione bonaria o all'eventuale

procedimento espropriativo, la Ditta intestataria convenga con il Comune la cessione gratuita degli immobili necessari, mediante stipula della Convenzione nella quale viene specificata la seguente disciplina.

In caso di cessione di fabbricati, viene riconosciuta, a favore della proprietà cedente, una potenzialità edificatoria di entità pari alla S.A. dell'immobile oggetto di cessione, maggiorata del 50% e riutilizzabile, anche a seguito di cessione a terzi, all'interno degli Ambiti ove sia ammessa la nuova edificazione e nel rispetto della relativa disciplina.

In caso, invece, di cessione di aree scoperte, viene riconosciuta, a favore della proprietà cedente, una potenzialità edificatoria di entità corrispondente ad un I.U.I. di 0,18 mq/mq. e utilizzabile, anche a seguito di cessione a terzi, all'interno degli Ambiti ove è ammessa la nuova edificazione e nel rispetto della relativa disciplina.

La Convenzione che regola i rapporti tra il Comune ed i soggetti cedenti, in applicazione delle disposizioni di cui all'art. 32, comma 8, della L.R. 36/1997, ha i seguenti contenuti:

1. individuazione delle aree e/o degli immobili oggetto della cessione al Comune;
2. individuazione dei soggetti proprietari che sottoscrivono l'atto di cessione gratuita al Comune;
3. dichiarazione di assenza di liti attive e passive o, comunque, di condizioni ostative alla cessione al Comune degli immobili;
4. cessione gratuita al Comune delle aree o degli edifici nello stato in cui si trovano;
5. nel caso di edifici oggetto di cessione, determinazione della S.A. corrispondente, in applicazione delle pertinenti disposizioni del Piano;
6. determinazione della S.A. che viene riconosciuta al soggetto cedente, in applicazione delle precedenti disposizioni di cui ai commi 2 o 3 del presente articolo;
7. in caso di non riutilizzo immediato della S.A. riconosciuta al soggetto cedente, iscrizione della stessa nell'apposito Registro di cui al precedente Art. 71;
8. trascrizione della proprietà delle aree o degli immobili a favore del Comune, a cura e spese della stessa Civica Amministrazione;
9. obbligo per il Comune di provvedere, a propria cura e spese alla eventuale demolizione degli edifici oggetto della cessione.
10. facoltà del soggetto cedente di poter trasferire ad altri soggetti la titolarità del diritto edificatorio iscritto al Registro di cui al citato Art. 71.

Art. 79 – Standard urbanistici di riferimento per le convenzioni attuative Artt. 75, 76, 77, 83

Ferme restando le superficie minime di urbanizzazione prescritte e le riduzioni ammesse dalla disciplina degli Ambiti di riqualificazione, anche in funzione delle destinazioni d'uso, gli standards urbanistici di riferimento del Piano sono i seguenti:

Destinazione d'uso residenziale:

- AR-TE e ARO-TE: 9 mq/abitante, assumendo a riferimento il parametro di 1 abitante ogni 25 mq di S.A., e da determinarsi con riferimento all'intera S.A. oggetto di intervento, comprensiva pertanto della S.A. esistente e di quella oggetto di eventuale ampliamento o di nuova costruzione;
- AR-TR ID: 18 mq/abitante, assumendo a riferimento il parametro di 1 abitante ogni 25 mq di S.A. di nuova costruzione;

Destinazione d'uso produttive artigianale/ turistico ricettiva/commerciale: si applicano i parametri indicati dalla specifica disciplina d'Ambito.

Nella convenzione attuativa di cui all'Art. 83, al fine della determinazione del corrispettivo economico da versare al Comune, le quantità di aree per i servizi di urbanizzazione dianzi indicate per la destinazione d'uso residenziale, sono computate in misura doppia, in quanto non è prevista la cessione di aree al Comune.

Art. 80 – Convenzione per gli interventi di recupero e nuova edificazione nel territorio di presidio ambientale

Come disposto dal successivo Art. 91 delle Norme di Conformità del PUC, relativo agli Ambiti di riqualificazione del territorio rurale AR-TR-IS, il rilascio dei prescritti titoli abilitativi per il recupero con cambio d'uso residenziale di edifici esistenti e per la costruzione di nuovi edifici residenziali, è subordinato alla stipula ed alla registrazione di una convenzione avente i contenuti di seguito indicati, al fine di assicurare lo svolgimento delle attività di presidio ambientale, anche agli effetti di quanto indicato negli *"Indirizzi per le attività agro-silvo-pastorali nei siti della rete natura 2000 in Liguria"* di cui all'Allegato I della Delibera di Giunta Regionale n° 126 del 09/02/2007.

Tale convenzione, tenuto conto di quanto previsto all'art. 36, comma 4, della L.R. n. 36/1997, deve prevedere:

- l'impegno allo sviluppo dell'agricoltura ecocompatibile ed a realizzare da parte del proprietario o dei suoi aventi causa, entro i termini per l'ultimazione dei lavori di recupero o di nuova costruzione residenziale ammessi, tutte le opere di restauro ambientale indicate nel medesimo progetto edilizio (recupero muri di fascia, regimazione delle acque e risanamento dissesti geomorfologici, ripristino tracciati pedonali, sfalcio delle praterie, potatura alberi di alto fusto, eliminazione vegetazione infestante) previste per il recupero delle situazioni di degrado idrogeologico, vegetazionale, agrario ed, in generale, di riqualificazione dei caratteri paesaggistici dell'intero lotto di intervento, ivi comprese le aree anche soltanto asservite;
- il corrispettivo impegno del Comune ad applicare le disposizioni della L.R. 25/1995, sub voce E2 – Impatto positivo – della tabella relativa alle determinazione degli oneri di costruzione, al fine di riconoscere le previste detrazioni dal medesimo contributo, ove dovuto, per la realizzazione degli interventi sopra indicati di restauro ambientale e paesaggistico;
- l'impegno a esercitare in modo costante da parte del proprietario o dei suoi aventi causa, secondo un programma annuale di manutenzione e conservazione della proprietà da stabilire nella convenzione, le attività di presidio ambientale pertinenti all'ambito in cui si colloca la stessa proprietà, ed a prestare le relative garanzie fidejussorie, da rinnovarsi annualmente in correlazione agli obblighi di manutenzione assunti, ivi compreso l'assenso del proprietario all'accesso ai fondi, sia per le ispezioni che per gli eventuali interventi di manutenzione svolti in via sostitutiva da parte del Comune;
- con riferimento ai territori posti in corrispondenza di corridoi per specie di ambiente acquatico, l'impegno al mantenimento o al ripristino della vegetazione spontanea nella fascia adiacente i corpi idrici, con funzioni di filtro, di stabilizzazione delle sponde e di conservazione della biodiversità, da contemperarsi con le esigenze di funzionalità dell'alveo e sicurezza idraulica e idrogeologica, di almeno 20 m.
- le modalità di verifica, da parte del Comune, dell'adempimento degli obblighi assunti e le conseguenti eventuali sanzioni da applicarsi in caso di inadempienza, consistenti nella esecuzione degli interventi di manutenzione previsti dalla Convenzione utilizzando le

somme escusse dalle garanzie prestate, previa comunicazione al proprietario e successiva diffida ad adempiere entro un termine all'uopo fissato.

Art. 81 – Convenzione per gli interventi di effettiva produzione agro-silvo-pastorale

Come disposto dai successivi Artt. 91, 92 e 94 delle Norme di Conformità del PUC, rispettivamente relativi agli Ambiti di riqualificazione del territorio rurale AR-TR ed agli Ambiti di conservazione del territorio non insediato AC-TNI, il rilascio dei prescritti titoli abilitativi per la realizzazione di insediamenti per lo svolgimento di attività di produzione agro-silvo-pastorale, è subordinato alla stipula ed alla registrazione di una convenzione per disciplinare lo svolgimento delle relative attività produttive, che tenga conto anche degli "*Indirizzi per le attività agro-silvo-pastorali nei siti della rete natura 2000 in Liguria"* di cui all'Allegato I della Delibera di Giunta Regionale n° 126 09/02/2007.

Tale convenzione, tenuto conto di quanto previsto all'art. 35, comma 6, della L.R. n. 36/1997, nonché in applicazione dei Criteri stabiliti dal P.T.C. della Provincia di Genova per il riconoscimento delle aree di effettiva produzione agricola (Struttura del Piano, Capitolo 10.1), deve prevedere:

- l'esercizio effettivo dell'attività' di produzione agricola e/o di allevamento;
- effettiva conservazione della destinazione agricola produttiva, ed eventualmente residenziale, degli edifici da realizzare;
- l'impegno a vendere o a dare in locazione o comunque in uso le opere realizzate solo a soggetti qualificati, alle stesse condizioni ed obblighi di cui al titolare del permesso di costruire;
- l'impegno alla realizzazione di quanto previsto nel Piano pluriennale di utilizzazione aziendale;
- l'impegno a comunicare l'avvenuta cessione o locazione dell'azienda;
- l'impegno a mantenere la destinazione dei fabbricati aziendali realizzati con il piano pluriennale di utilizzazione aziendale, per un periodo non inferiore ad anni 15;
- le modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti (fideiussione di durata commisurata all'attuazione completa del piano aziendale).

Per le attività zootecniche si devono, altresì, indicare:

- la rete viaria di accesso al podere;
- le infrastrutture e i servizi tecnologici previsti;
- relazione circa le modalità di smaltimento dei rifiuti organici;
- progettazione e relazione tecnica circa le dotazioni degli impianti di depurazione;
- relazione sul tipo di occupazione prevista (in relazione al carico di bestiame e alle U.L.U. necessarie).

Art. 82 – Convenzione per gli interventi nel territorio non insediabile

Come disposto dal successivo Art. 94 delle Norme di Conformità del PUC, relativo agli Ambiti di conservazione del territorio non insediato AC-TNI, il rilascio dei prescritti titoli abilitativi per il recupero con cambio d'uso residenziale di edifici esistenti, è subordinato alla stipula ed alla registrazione di una convenzione avente i contenuti di seguito indicati:

- l'impegno a realizzare da parte del proprietario o dei suoi aventi causa, entro i termini per l'ultimazione dei lavori di recupero con cambio d'uso per la funzione residenziale,

tutte le opere di restauro ambientale indicate nel medesimo progetto edilizio (recupero muri di fascia, regimazione delle acque e risanamento dissesti geomorfologici, ripristino tracciati pedonali, sfalcio delle praterie, potatura alberi di alto fusto, eliminazione vegetazione infestante) previste per il recupero delle situazioni di degrado idrogeologico, vegetazionale, agrario ed, in generale, di riqualificazione dei caratteri paesaggistici per un intorno significativo da concordare con il Comune.

- il corrispettivo impegno del Comune ad applicare le disposizioni della L.R. 25/1995, sub voce E2 – Impatto positivo – della tabella relativa alle determinazione degli oneri di costruzione, al fine di riconoscere le previste detrazioni dal medesimo contributo, ove dovuto, per la realizzazione degli interventi sopra indicati di restauro ambientale e paesaggistico;
- l'impegno a esercitare in modo costante da parte del proprietario o dei suoi aventi causa, secondo un programma annuale di manutenzione e conservazione dell'area come più sopra indicata da stabilire nella convenzione, le attività di presidio ambientale pertinenti all'ambito in cui si colloca la stessa proprietà, ed a prestare le relative garanzie fidejussorie, da rinnovarsi annualmente in correlazione agli obblighi di manutenzione assunti, ivi compreso l'assenso del proprietario all'accesso ai fondi, sia per le ispezioni che per gli eventuali interventi di manutenzione svolti in via sostitutiva da parte del Comune;
- le modalità di verifica, da parte del Comune, dell'adempimento degli obblighi assunti e le conseguenti eventuali sanzioni da applicarsi in caso di inadempienza, consistenti nella esecuzione degli interventi di manutenzione previsti dalla Convenzione utilizzando le somme escusse dalle garanzie prestate, previa comunicazione al proprietario e successiva diffida ad adempiere entro un termine all'uopo fissato.

Art. 83 – Conversione economica delle opere di urbanizzazione non realizzabili nell'ambito di intervento convenzionato.

Negli Ambiti ove il Piano subordina il rilascio del permesso di costruire o la presentazione della D.I.A. alla preventiva stipula della Convenzione attuativa di cui al precedente Art. 75, nel caso in cui il soggetto proponente non disponga delle aree sufficienti in una percentuale non inferiore al 50%, per corrispondere alle prestazioni di urbanizzazione obbligatorie stabilite dal Piano in rapporto al tipo di intervento edificatorio da realizzarsi, secondo la specifica disciplina di Ambito, si procede nei modi di seguito indicati:

1. il Comune, con le modalità indicate al precedente Art. 64, comma 3, determina il valore delle aree e delle opere di urbanizzazione che non sono cedute e non sono realizzate da parte del soggetto proponente in rapporto al tipo, alla dimensione ed alla destinazione d'uso dell'intervento edificatori proposto;
2. detto importo è comunicato al soggetto proponente, per le eventuali controdeduzioni che il Comune si riserva di valutare in applicazione delle disposizioni di cui alla L. 241/1990;
3. il soggetto proponente provvede a presentare al Comune un Atto unilaterale d'obbligo alla stipula della Convenzione attuativa, con la quale, in luogo dei contenuti di cui al predente Art. 75, si impegna a versare al Comune la somma come sopra determinata, oltre al pagamento del contributo di urbanizzazione dovuto, prima del rilascio del titolo abilitativo alla esecuzione delle opere di proprio interesse;
4. il Comune incamera la somma come sopra determinata che è versata nel capitolo di entrata vincolato di cui al precedente Art. 72.

TITOLO III – DISPOSIZIONI PER L'USO DEL TERRITORIO

Capo I: Norme generali

Art. 84 – Peso insediativo del Piano

Il peso insediativo del Piano è determinato sulla base dei parametri indicati all'art. 33 della L.R. 36/1997, nelle quantità di seguito indicate:

- popolazione residente esistente (2001): **363** abitanti (compresi 90 addetti locali);
- popolazione stagionale residenziale presente (stima capacità insediativa delle 67 abitazioni non occupate esistenti): **134** ab.;
- popolazione turistica presente (posti letto nelle strutture ricettive esistenti): **20** posti letto;

- popolazione prevista, in termini di:
  - nuovi abitanti negli Ambiti AR-TE: dato non valutabile trattandosi di interventi di recupero edilizio;
  - nuovi abitanti negli Ambiti ARO-TE: stimati **26** ab. per interventi di nuova costruzione;
  - nuovi abitanti negli Ambiti AR-TR ID nei versanti: **105** ab.(vedi schede singoli ambiti);
  - nuovi abitanti negli Ambiti Residenziali della Piana di Coreglia: **77** ab.
  - popolazione stagionale/nuovi addetti, in termini di:
  - popolazione turistica prevista (posti letto in strutture tipo bed and breakfast): **10** posti letto (ipotesi di apertura di una nuova struttura di bed and breakfast);
  - nuovi addetti negli Ambiti Produttivi della Piana di Coreglia: n. **53** (determinati nella misura di 1 add./120 mq S.C. – dato desunto dai parametri delle attività produttive esistenti nella Piana di Coreglia)

Totale peso insediativo teorico di Piano (valutato sulle ipotesi massime): **788** abitanti

A fronte del peso insediativo del Piano come sopra determinato, il complesso dei fabbisogni qualitativi e quantitativi di servizi pubblici o di uso pubblico è dimensionato come di seguito indicato, in applicazione delle indicazioni fornite dal P.T.C. della Provincia di Genova – Struttura: "Criteri per il soddisfacimento della domanda di servizi da parte dei Comuni".

	Standard D.M.	**pop. Resid+add. 2001**	**pop. stag. resid**	**pop. tur.**	**add. prev**	**pop. prev**	**totale pop.**	**Fabbis. standards**	**Ambito AI SP PC**		**Standard di piano**
									esistenti	**previsti**	
	mq x ab	n. ab.	n. ab	posti letto	n. add.	n.	n.	mq	mq	mq	mq x ab
Istruzione	4,00	16				8	24	96	200 (3)	-	-
Int. Com.	2,00	363	134	20	63 (1)	208 (2)	788	1.576	15.830	-	20

Parcheggi	2,50	363	134	20	63 (1)	208 (2)	788	1.970	3.475	-	4,4
Verde/Sport	3,50	363	134	20	63 (1)	208 (2)	788	2.758	15.688	-	19,9
Totale	12,00							**6.400**	**34.993 (67 mq/ab)**	-	**34.993 (44,3mq /ab**

Note:
(1): di cui 53 nuovi addetti nella Piana di Coreglia e 10 nuovi posti letto
(2): 105 ab. previsti negli ambiti AR TR ID di versante, 77 ab. previsti negli ambiti residenziali della Piana di Coreglia e 26 abitanti stimati negli ambiti ARO-TE;
(3)S.L.A. di due ex edifici scolastici esistenti

Art. 85 – Capacità turistico – ricettiva del Comune

La capacità turistico ricettiva del Comune, alla data di adozione del presente Piano non essendo presenti strutture di albergo tradizionale, è costituita da:

- "Locanda Cà De Rose", dotata di sei camere doppie, per un totale di dodici posti letto.
- Casa Nan Bed & Breakfast, dotata di quattro camere doppie, per un totale di otto posti letto.

La capacità turistico ricettiva prevista dal Piano, a fronte della composizione delle destinazioni d'uso ammesse dal Piano negli Ambiti AR-TR ID, può essere stimata in 10 nuovi posti letto in strutture del tipo "bed and breakfast" nell'ipotesi della realizzazione in una nuova struttura del tipo indicato nel territorio comunale.

Art. 86 – Aree con vincoli speciali di inedificabilità (cimiteri, elettrodotti, pozzi e sorgenti, ecc.)

Le aree inedificabili comprendono le parti del territorio comunale soggette a specifica disciplina, riservate alla formazione di fasce di rispetto, per esigenze connesse alla salvaguardia di strutture ed infrastrutture, alla conservazione di risorse territoriali e ad altre esigenze previste dalle Leggi vigenti.

Costituiscono aree inedificabili quelle relative a:

a) fasce di rispetto stradale;
b) fasce di rispetto cimiteriale;
c) fasce di rispetto dagli elettrodotti
d) aree percorse dal fuoco;
e) aree di protezione delle risorse idropotabili per usi civili.

Nelle aree inedificabili in via generale, e salvo quanto eventualmente previsto nel dettaglio per singola categoria, sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo dei fabbricati esistenti.

E' altresì sempre consentita, nel rispetto dei necessari requisiti di sicurezza e delle norme igieniche, la costruzione di manufatti funzionali ai servizi pubblici di acquedotto, fognatura, distribuzione dell'energia elettrica, linee telefoniche, nonché la costruzione di strade e parcheggi superficiali.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto dovranno mantenersi, a cura e spese dei proprietari, in condizioni compatibili con il rispetto dell'ambiente e con il decoro urbano, curandone la pavimentazione ed il manto erboso o vegetativo.

Le aree ricomprese negli ambiti di rispetto, fermo restando il regime di inedificabilità previsto in relazione all'oggetto del vincolo, sono computabili con il rispettivo indice di fabbricabilità attribuito per l'edificazione al di fuori del perimetro del vincolo.

Nelle fasce di rispetto cimiteriali operano le disposizioni di cui all'art. 338 del T.U. delle Leggi Sanitarie, come modificato dall'art. 28 della L. 1 agosto 2002 n. 166.

Ai sensi del DPCM 08 luglio 2003 e DM 29/05/2008, nelle fasce di pertinenza degli elettrodotti, pari a 6 metri, è esclusa l'edificabilità con riferimento alle previsioni che riguardano la realizzazione di insediamenti/attività in cui sia prevista la permanenza di persone.

In corrispondenza dei siti di localizzazione degli impianti sorgivi o di emungimento della risorsa idrica per usi civili, di quelli interessati da impianti di accumulo e deposito della risorsa e per il territorio di rispetto disposto dalle vigenti disposizioni di legge in materia, ogni intervento resta subordinato alla osservanza delle prescrizioni di salvaguardia della integrità della risorsa stabilite dal Dlgs 152/2006 e ss. mm. con particolare riferimento all'articolo 94.

Capo II : Norme di conformità e disciplina paesistica di Livello Puntuale

Art. 87 – Articolazione del territorio comunale: territorio edificato, territorio rurale, territorio non insediato

Il Piano, tenuto conto dei caratteri insediativi e paesaggistici e della relativa suscettività alla trasformazione, ripartisce il territorio comunale in Ambiti di Conservazione e di Riqualificazione, come si seguito indicati:

<u>Ambiti di conservazione</u> – AC:

- **Ambiti di conservazione del territorio non insediato** (AC-TNI): si tratta di parti del territorio di elevato valore naturalistico- ambientale non interessate, o interessate in forme sporadiche e marginali, dalla presenza di insediamenti stabili, ove risulta prevalente l'interesse ad una sostanziale conservazione dell'assetto in atto, con salvaguardia e valorizzazione del quadro paesistico ed ambientale presente, anche ai fini della fruizione attiva del territorio, segnatamente quella turistica leggera itinerante, e nei quali può essere confacente alla conservazione del predetto valore paesaggistico l'inserimento di attività di effettiva produzione agraria.

<u>Ambiti di riqualificazione</u> – AR:

- **Ambito di riqualificazione del territorio edificato** (AR-TE): si tratta del tessuto edificato dei nuclei esistenti, su impianto di matrice storica, ove le esigenze individuali di riqualificazione dell'edificato, devono concorrere al consolidamento/mantenimento del modello aggregativo che caratterizza l'immagine complessiva del nucleo;
- **Ambito di riqualificazione orientata del territorio edificato** (ARO-TE): si tratta di porzioni del tessuto edificato dei nuclei esistenti, connotate anche da presenza di episodi

di degrado, ove in relazione agli specifici caratteri dell'insediamento, l'obiettivo di interesse generale della riqualificazione può essere meglio conseguito anche con interventi di sostituzione e nuova costruzione connessi all'inserimento di nuovi spazi per pubbliche urbanizzazioni o alla riqualificazione di quelle esistenti;

- **Ambito di riqualificazione del territorio rurale** (AR-TR): si articola in tre diverse categorie stabilite in base alla tipologia dell'assetto insediativo:
  - **AR-TR IS:** si tratta di aree con presenza di Insediamenti Sparsi, ove si rende necessario subordinare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente o di nuova costruzione al perseguimento delle finalità di presidio ambientale, in esse comprese le attività di effettiva produzione agraria.
  - **AR-TR ID:** si tratta di aree con presenza di Insediamenti Diffusi che compongono l'assetto insediativo locale del territorio comunale, dove l'adeguamento funzionale delle urbanizzazioni primarie e l'inserimento di quelle secondarie mancanti, unitamente alla contenuta edificazione ammessa dal Piano, concorrono al completarne l'immagine paesaggistica.
  - **Ambito di riqualificazione del territorio rurale Speciale (AR-TR S):** si tratta di parti del territorio rurale interessate dalla presenza di cave e discariche, o vasche di sedimentazione per la lavorazione dell'ardesia, ove risulta prevalente l'interesse generale alla riqualificazione del paesaggio finalizzata alla fruizione attiva del territorio.
- **Ambito Speciale discariche consortili** (AR TNI DS): si tratta di parti del territorio non insediato interessate dalla previsione di impianti di discarica consortile indicate nel vigente PTRAC ove risulta prevalente l'interesse sovra comunale alla realizzazione di tali impianti a servizio dell'intero ambito Fontanabuona.
- **Ambito di riqualificazione della Piana di Coreglia AR-PdC.:** Si tratta dell'area compresa nella perimetrazione degli Insediamenti Sparsi che compongono l'assetto insediativo locale della Piana di Coreglia, dove risulta prevalente l'interesse generale alla riqualificazione, anche con potenziamento delle strutture produttive e residenziali presenti nell'ambito, unitamente all'adeguamento funzionale delle urbanizzazioni primarie.

Art. 88 – Ambito di riqualificazione del territorio edificato AR-TE

Si tratta del tessuto edificato dei nuclei esistenti, su impianto di matrice storica, ove le esigenze individuali di riqualificazione dell'edificato, devono concorrere al consolidamento/mantenimento del modello aggregativo che caratterizza l'immagine complessiva del nucleo.

Tali Ambiti, localizzati nelle frazioni di Dezerega, Coreglia capoluogo, Carnevale, Pian dei Manzi sono soggetti alla seguente disciplina urbanistica e paesaggistica puntuale:

88.1 – Destinazioni d'uso ammesse negli interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai precedenti Artt.: - 52 (residenziale) e 53 (compatibili con la residenza) - 54 (artigianale) e 56 (commerciale), - 58 (turistico e ricettiva), - 59 (compatibili con quelle turistico ricettive) e 62 (servizi pubblici e privati convenzionati).

88.2 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sono ammessi gli interventi di cui agli Artt. 11, 12,13, 14, 15, 16, 17, 18 19 20 e 21 delle presenti Norme, con il rispetto dei caratteri e dei criteri dimensionali e tipologico/costruttivi di seguito indicati.

I fabbricati e le loro componenti costruttive indicati al successivo art. 106 – Repertorio dei tipi edilizi da conservare, non possono essere oggetto degli interventi di cui agli artt. 19, 20 e 21, mentre gli interventi di cui all'art. 17, comma 2 , lett. f), sono ammissibili a condizione che non comportino l'alterazione dei caratteri peculiari sottoposti a tutela dal piano.

Gli interventi come sopra ammessi, ferma restando la disciplina di cui al precedente Art. 37, comma 1, devono rispettare le seguenti disposizioni:

Criteri dimensionali:

1. ampliamenti planimetrici, con possibilità di occupare gli spazi liberi presenti all'interno degli allineamenti dell'aggregato edilizio preesistente;
2. ampliamenti planimetrici di moduli terminali di aggregazioni lineari costituite da più moduli strutturali disposti in sequenza, aventi la medesima sezione trasversale e lunghezza di quello contiguo;
3. sopraelevazione massima di un piano, nel rispetto dell'altezza massima degli edifici adiacenti e con obbligo di mantenimento del profilo delle aggregazioni a schiera, ove presente;
4. accorpamento di volumi aggiunti all'organismo edilizio originario e regolarmente legittimati con conseguente aumento di S.A., nel rispetto degli allineamenti e delle linee di potenziale sviluppo del sedime originario dell'impianto edificato;
5. conversione delle coperture piane in tetti a falde, anche con conseguente configurazione di un nuovo piano abitabile, purchè nel rispetto dei limiti indicati al precedente punto 3;
6. ampliamento di edifici isolati non superiore al 7% della S.A.;
7. ampliamento per motivi igienico-sanitari e funzionali, non superiore al 20% della S.A., per gli edifici a destinazione turistico ricettiva in esercizio alla data di adozione del Piano, da realizzarsi unicamente con la formazione di un corpo di fabbrica in aderenza all'edificio principale e con numero di piani non superiore a 2;
8. per le destinazioni d'uso artigianale e commerciale, fermi restando i criteri sopra indicati, gli ampliamenti della S.A. ammessi posso riguardare soltanto i piani terreni direttamente accessibili dalla viabilità pubblica.

Gli ampliamenti di edifici/unità immobiliari esistenti, fatta eccezione per gli edifici a destinazione turistico ricettiva in esercizio per i quali vale la disciplina di cui al precedente punto 7, eccedenti il limite di cui all'art.17 comma 2, lett. f), acquisiscono la S.A. aggiuntiva attingendo alle disponibilità derivanti dagli Artt. 20, 72 e 78 delle presenti Norme, fermo restando il rispetto dei criteri dimensionali e tipologici sopra indicati.

Parametri tipologico/costruttivi:

1. tipologia edilizia: mantenimento di quella esistente, sia per quanto concerne i caratteri distributivi esterni (passo frontale, profondità delle cellule elementari ed aggregate) ed interni (impianto distributivo verticale), che per quanto concerne gli elementi costruttivi e strutturali connotanti gli edifici, come nel caso di: volte esterne ed interne, murature portanti perimetrali e di spina e gli elementi architettonici peculiari di cui al successivo art.106;

2. conformazione della copertura: mantenimento di materiali diversi dall'ardesia, quando il rifacimento del manto di copertura interessa meno del 30% della sua superficie complessiva, con obbligo di sostituzione con ardesia per interventi su estensioni maggiori. Nel caso di realizzazione di nuove coperture, queste dovranno avere una pendenza analoga a quella degli edifici adiacenti, manto in abbadini di ardesia, sporto non superiore a 30 cm, gronde e pluviali in rame a sezione circolare; sono ammessi abbaini e finestre a filo falda nella misura massima di 1/20 della superficie della falda stessa; non sono ammessi terrazzi ricavati entro le falde di copertura; è ammessa l'installazione in aderenza o compresa nel manto di copertura, di pannelli solari o cellule fotovoltaiche, di estensione tale da lasciare a vista almeno due abbadini lungo tutto il perimetro della falda stessa;
3. porticati e logge: ammessi con pilastro minimo di 0,30 per 0,30 m, purchè nel corpo dell'edificio o con aggetto non superiore a mt. 1,20 e comunque nel rispetto degli allineamenti dell'aggregato edilizio preesistente. Non possono avere lunghezza superiore a quella del fronte sul quale sono installati
4. finitura esterna:

Murature in pietra o mattoni finite ad intonaco

Gli intonaci esterni devono essere con materiali e tecniche tradizionali cioè a base di malta di calce, escludendo altri tipi di leganti che non permettano la traspirazione del muro. In particolare, nelle case rurali, è consentito l'uso dell'intonaco strollato grigio, ocra o bianco.

La tinteggiatura deve essere a calce con colori scelti nella gamma delle terre. E' quindi vietato l'impiego di qualsiasi pittura che non permetta la traspirazione del muro (pitture plastiche e quarzo, tinte sintetiche a base di anilina, ceramiche, granulati).

Muratura in pietra a faccia vista: le facciate, realizzate in pietra a vista, devono essere mantenute e se necessitano di restauri, devono essere utilizzate tecniche e materiali originari:

- è vietata la stuccatura dei giunti, che altera la consistenza delle murature in pietra a secco tipiche dell'architettura rurale;
- il materiale lapideo necessario per il restauro deve essere simile a quello originario, ricavato dallo sfaldamento naturale della roccia locale;
- negli spigoli e nei marcapiani vanno mantenute pietre di dimensioni maggiori lavorate con più accuratezza nella faccia a vista.

5. bucature: è consentita la riapertura di bucature già esistenti e tamponate (qualora risalenti all'impianto originario e successivamente tamponate). E' ammessa la realizzazione di nuove bucature solo se in asse con bucature preesistenti, nel rispetto degli allineamenti orizzontali esistenti e comunque di morfologia e dimensioni conformi a quella prevalente nell'edificio. E' obbligatorio la conservazione ed il ripristino dei portali in pietra esistenti con il riutilizzo degli elementi lapidei originari dell'architrave e degli stipiti.
6. balconi: ammessi con profondità massima 1,20 m e con lunghezza non superiore all'ampiezza della bucatura aumentata della misura necessaria per la completa apertura delle persiane; non sono ammessi balconi estesi a tutto il fronte dell'edificio, da spigolo a spigolo, e con più di un accesso sullo stesso fronte; la distanza dagli spigoli della costruzione non deve essere inferiore a 30 cm;
7. serramenti:

Porte di ingresso da mantenere/realizzare in legno sul modello di quelle esistenti ed eventualmente rivestite in lamiera con chiodi ribattuti, e tinteggiate a smalto in tinte scure preferibilmente verde, marrone, antracite.

Nel caso di accessi carrai sono ammesse porte (eventualmente anche basculanti) a una o più ante con struttura in ferro e lamierino e/o rivestite in legno, purché di disegno schematico e tinteggiate a smalto con colori scuri. Per vetrine e porte di accesso ai locali commerciali sono ammessi infissi in vetro e legno smaltati in colori scuri. A protezione sono consigliati gli scuri in legno verniciati secondo la tradizione, e sono ammessi cancelli in ferro come quelli consigliati per porte di accesso a fondi e magazzini.
E' consentita l'installazione di insegne per esercizi commerciali che dovranno essere di materiale, tipologia e dimensioni appropriate all'uso e comunque nel rispetto dei valori della tradizione locale.
Finestre da mantenere/realizzare in legno o altro materiale, purché di colore bianco, marrone scuro e/o tinta legno con telaio fisso alloggiato nella mezzeria del muro o a filo interno.
Persiane alla genovese in legno, tinteggiate in colore verde scuro. In presenza di scuri esterni in legno naturale, gli stessi vanno mantenuti nelle forme tradizionali (anta con faccia esterna liscia e telaio sulla faccia interna). Sono vietate le avvolgibili e le veneziane in plastica esterne; è concessa la protezione con inferriate fisse in tondini di ferro, verniciate nere o verde scuro, di disegno lineare, secondo la tradizione locale.

8. rivestimenti esterni: ammesse solo zoccolature in ardesia perimetrali h. 0,90 m;
9. ringhiere esterne: ammesse in ferro con disegno lineare a bacchette o tondini verticali, oppure in legno con listelli verticali;
10. camini e sfiati: devono essere conservati i preesistenti in muratura o in pietra ovvero ricostruiti in conformità agli originari, finiti ad intonaco e tinteggiati come l'edificio, provvisti di copertura in ardesia;
11. pensiline sovraporta: ammesse con sporto non superiore a 1,20 m, con struttura a sbalzo in legno e manto di copertura in ardesia come la copertura dell'edificio;
12. soglie, piane, davanzali: da realizzarsi in ardesia;
13. terrazze scoperte pavimentate: sono ammesse soltanto al livello terreno;
14. cornici di gronda: sguscia alla genovese o sporto di gronda realizzato con tecnica tradizionale. Non ammessa la sporgenza della soletta in cls armato se non già esistente;
15. elementi tecnologici: le canalizzazioni e gli impianti di rete devono essere installati sottotraccia. Le antenne televisive e le parabole sono ammesse solo sulle coperture.

Le precedenti disposizioni, concernenti i criteri dimensionali e i parametri tipologico-costruttivi, sono applicabili anche a edifici che abbiano già fruito della possibilità di ampliamento in misura percentuale stabilita da previgenti norme urbanistiche, con esiti non corrispondenti agli stessi.

88.3 – Sistemazione di aree scoperte e nuove costruzioni di pertinenza

Nell'Ambito, oltre alla realizzazione delle nuove costruzioni di pertinenza rurale di cui al precedente Art. 46 delle presenti Norme, sono consentiti nelle aree scoperte gli interventi con le modalità di seguito indicate:

- accessi carrabili, piazzali e parcheggi all'aperto: realizzati sul terreno con modificazioni del profilo preesistente con sbancamenti non superiori a 3,00 m e riporti non superiori a 1,50 m. (o 2 mt. qualora siano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica), dotati di pavimentazione con materiali e tecniche integrati nel paesaggio mutuati dagli esempi tradizionali;

- parcheggi interrati: al di sotto degli edifici di nuova costruzione, entro i limiti ivi indicati e con altezza interna non superiore a 2,35 m; ricavati nelle balze del terreno ed aventi superficie agibile non superiore ad 1/3 della S.A. dell'edificio di cui costituiscono

pertinenza, altezza interna non superiore a 2,35 m, e con possibilità di modificazione del profilo originario del terreno non superiore a 1,5 m, (o 2 mt. qualora siano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica), con obbligo di ricoprire il volume con almeno 0,50 m di terreno proveniente dallo scavo effettuato;
- pertinenze: - gazebo e pergolati in legno senza copertura continua, per il riparo dal sole di automezzi e persone: - forni e barbecue all'aperto, con eventuale copertura continua limitata alla sola attrezzatura da cottura, su struttura in legno aperta su tutti i lati; - altri tipi di pertinenze, rientranti nelle condizioni di cui al precedente Art. 45, sono ammesse senza particolari condizioni.

Art. 89 – Ambito di riqualificazione orientata del territorio edificato: zone di recupero ARO-TE

Si tratta di porzioni del tessuto edificato dei nuclei esistenti, connotate anche da presenza di episodi di degrado, ove in relazione agli specifici caratteri dell'insediamento, l'obiettivo di interesse generale della riqualificazione può essere meglio conseguito anche con interventi di sostituzione e nuova costruzione connessi all'inserimento di nuovi spazi per pubbliche urbanizzazioni o alla riqualificazione di quelle esistenti.

Tali Ambiti, localizzati nelle frazioni di Coreglia Ligure, Dezerega, Canevale e Pian dei Manzi sono soggetti alla seguente disciplina urbanistica e paesaggistica puntuale:

89.1 – Destinazioni d'uso ammesse negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai precedenti Artt.: - 52 (residenziale) e 53 (compatibili con la residenza) - 54 (artigianale) e 56 (commerciale), - 58 (turistico e ricettiva) - 59 (compatibili con quelle turistico ricettive) e 62 (servizi pubblici e privati convenzionati).

89.2 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sono ammessi gli interventi di cui agli Artt. 11,12,13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21 delle presenti Norme, nel rispetto delle disposizioni generali e dei criteri dimensionali e dei parametri tipologico/costruttivi di cui al precedente Art. 88.2, con esclusione del punto 7 dei criteri dimensionali.

I fabbricati e le loro componenti costruttive indicati al successivo art. 106 – Repertorio dei tipi edilizi da conservare, non possono essere oggetto degli interventi di cui agli artt. 19, 20 e 21, mentre gli interventi di cui all'art. 17, comma 2 , lett. f), sono ammissibili a condizione che non comportino l'alterazione dei caratteri peculiari sottoposti a tutela dal piano.

89.3 – Interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione

Gli interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione, di cui agli Artt. 19 e 20 delle presenti norme, sono ammessi nel rispetto della speciale disciplina di cui all'Art. 37, comma 2, punto 1 e nel rispetto delle seguenti disposizioni per il controllo dell'assetto urbanistico e paesaggistico del territorio:

Collocazione sul terreno, allineamenti e sbancamenti:

1. la ricostruzione di edifici demoliti o la nuova costruzione sul sedime di edifici diruti può avvenire con possibilità di scostamenti altimetrici non superiori ad 1,00 metro dalla quota del terreno preesistente, peraltro senza esporre alla vista gli eventuali piani

interrati se non per i soli accessi, ma nel rispetto degli allineamenti planimetrici eventualmente esistenti;

2. gli eventuali volumi interrati non devono eccedere dal perimetro esterno della costruzione, con la sola eccezione delle intercapedini;
3. la nuova costruzione di edifici su aree libere deve rispettare gli allineamenti prevalenti dell'edificato circostante e l'edificio deve essere collocato sul terreno con modificazioni del profilo preesistente con sbancamenti non superiori a 3,00 m e riporti non superiori a 1,50 m. (o 2 mt. qualora siano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica) e per una estensione laterale non superiore a 3,00 m dal filo esterno della costruzione, con raccordi al terreno circostante realizzati mediante formazione di spazi pavimentati, scale, muri in pietra con eventuale interposto terreno da piantumare, e senza esporre alla vista gli eventuali piani interrati se non per i soli accessi.

Parametri dimensionali:

4. S.A. minima: 63 mq; la S.A. da edificarsi, fatta salva quella di cui all'Art. 19 che si ricostruisce integralmente, è acquisita con le modalità di cui agli Artt. 72, comma 2, 78 e 93.3 delle presenti norme;
5. superficie coperta massima: 80 mq;
6. altezza massima alla gronda: non superiore all'altezza degli edifici più vicini, e con obbligo di mantenimento del profilo scalettato delle aggregazioni a schiera ortogonali alle curve di livello, qualora la nuova costruzione sia inserita o sia contigua a tali aggregati
7. distanza minima dai confini e dalle strade: 3 m;

Parametri tipologico/costruttivi:

9. tipologia edilizia: la stessa di quella preesistente ovvero edifici isolati;
10. conformazione della copertura: mantenimento di materiali diversi dall'ardesia, quando il rifacimento del manto di copertura interessa meno del 30% della sua superficie complessiva, con obbligo di sostituzione con ardesia per interventi su estensioni maggiori. Nel caso di realizzazione di nuove coperture, queste dovranno avere una pendenza analoga a quella degli edifici adiacenti, manto in abbadini di ardesia, sporto non superiore a 30 cm, gronde e pluviali in rame a sezione circolare; sono ammessi abbaini e finestre a filo falda nella misura massima di 1/20 della superficie della falda stessa; non sono ammessi terrazzi ricavati entro le falde di copertura; è ammessa l'installazione in aderenza o compresa nel manto di copertura, di pannelli solari o cellule fotovoltaiche, di estensione tale da lasciare a vista almeno due abbadini lungo tutto il perimetro della falda stessa;
11. porticati e logge: ammessi con pilastro minimo di 0,30 per 0,30 m, purchè nel corpo dell'edificio o con aggetto non superiore a mt. 1,20 e comunque nel rispetto degli allineamenti dell'aggregato edilizio preesistente. Non possono avere lunghezza superiore a quella del fronte sul quale sono installati;
12. finitura esterna: murature in pietra o mattoni finite ad intonaco.
    Gli intonaci esterni devono essere con materiali e tecniche tradizionali cioè a base di malta di calce, escludendo altri tipi di leganti che non permettano la traspirazione del muro. In particolare, nelle case rurali, è consentito l'uso dell'intonaco strollato grigio, ocra o bianco.
    La tinteggiatura deve essere a calce con colori scelti nella gamma delle terre. E' quindi vietato l'impiego di qualsiasi pittura che non permetta la traspirazione del muro (pitture plastiche e quarzo, tinte sintetiche a base di anilina, ceramiche, granulati);

13. bucature: devono essere disposte in modo armonico su ogni prospetto, con asse di specularità sui fronti principali, di ampiezza non superore a 1,20 m e distanti almeno 1,00 m dagli spigoli dell'edificio; per gli edifici con destinazione d'uso di cui agli Artt. 58 e 62 sono ammesse bucature di maggiori dimensioni e diversa collocazione, in funzione delle esigenze d'uso;
14. balconi: ammessi con profondità massima 1,20 m e con lunghezza non superiore all'ampiezza della bucatura aumentata della misura necessaria per la completa apertura delle persiane; non sono ammessi balconi estesi a tutto il fronte dell'edificio, da spigolo a spigolo, e con più di un accesso sullo stesso fronte; la distanza dagli spigoli della costruzione non deve essere inferiore a 30 cm;
15. serramenti:
    Porte di ingresso in legno sul modello di quelle esistenti ed eventualmente rivestite in lamiera con chiodi ribattuti, e tinteggiate a smalto in tinte scure preferibilmente verde, marrone, antracite.
    Nel caso di accessi carrai sono ammesse porte (eventualmente anche basculanti) a una o più ante con struttura in ferro e lamierino e/o rivestite in legno, purché di disegno schematico e tinteggiate a smalto con colori scuri. Per vetrine e porte di accesso ai locali commerciali sono ammessi infissi in vetro e legno smaltati in colori scuri. A protezione sono consigliati gli scuri in legno verniciati secondo la tradizione, e sono ammessi cancelli in ferro come quelli consigliati per porte di accesso a fondi e magazzini.
    E' consentita l'installazione di insegne per esercizi commerciali che dovranno essere di materiale, tipologia e dimensioni appropriate all'uso e comunque nel rispetto dei valori della tradizione locale.
    Finestre in legno o altro materiale, purché di colore bianco, marrone scuro e/o tinta legno con telaio fisso alloggiato nella mezzeria del muro o a filo interno.
    Persiane alla genovese in legno, tinteggiate in colore verde scuro. In presenza di scuri esterni in legno naturale, gli stessi vanno mantenuti nelle forme tradizionali (anta con faccia esterna liscia e telaio sulla faccia interna). Sono vietate le avvolgibili e le veneziane in plastica esterne; è concessa la protezione con inferriate fisse in tondini di ferro, verniciate nere o verde scuro, di disegno lineare, secondo la tradizione locale.
16. rivestimenti esterni: ammesse solo zoccolature perimetrali in ardesia h. 0,90 m;
17. ringhiere esterne: ammesse in ferro con disegno lineare a bacchette o tondini verticali, oppure in legno con listelli verticali;
18. camini e sfiati: ammessi con i caratteri della tradizione locale, finiti ad intonaco e tinteggiati come l'edificio, provvisti di copertura in ardesia;
19. pensiline sovraporta: ammesse con sporto non superiore a 1,20 m, con struttura a sbalzo in legno e manto di copertura in abbadini di ardesia come la copertura dell'edificio;
20. soglie, piane, davanzali: da realizzarsi in ardesia;
21. terrazze scoperte pavimentate: sono ammesse soltanto al livello terreno;
22. cornici di gronda: sguscia alla genovese o sporto di gronda. Non ammessa la sporgenza della soletta in cls armato se non già esistente;
23. elementi tecnologici: le canalizzazioni e gli impianti di rete devono essere installati sottotraccia. Le antenne televisive sono ammesse solo sulle coperture.

Modalità di attuazione e prestazioni pubbliche obbligatorie:
Gli interventi sono attuabili con permesso di costruire diretto.

89.4 – Interventi con Variante di specificazione del PUC d'ambito

In luogo del titolo abilitativo diretto per la realizzazione di singoli interventi di sostituzione edilizia e di nuova costruzione, laddove i soggetti aventi titolo predispongono una Variante di specificazione del PUC estesa almeno al 75% di ciascun Ambito ARO-TE, con il quale definiscono complessivamente l'assetto delle urbanizzazioni dovute nella misura minima di 9 mq/ab. insediato, da realizzarsi anche per successivi separati lotti di intervento, la S.A. prevista dal medesimo progetto, non deve essere acquisita con le modalità di cui agli Artt. 72, comma 2, 78 e 93.3, ma costituisce potenzialità edificatoria propria dell'Ambito assoggettato alla ridetta variante di specificazione, ex art. 44 della L.R. n. 36/1997, in quanto integra la disciplina dell'Ambito stabilendo le regole di edificazione e di urbanizzazione.

I contenuti e le modalità di approvazione del della ridetta variante di specificazione dell'Ambito sono quelli di cui al precedente art. 76 delle Norme di conformità.

89.5 – Sistemazione di aree scoperte e nuove costruzioni di pertinenza

Nell'Ambito, oltre alla realizzazione delle nuove costruzioni di pertinenza rurale di cui al precedente Art. 46 delle presenti Norme, sono consentiti nelle aree scoperte gli interventi con le modalità di seguito indicate:

- **accessi carrabili, piazzali e parcheggi all'aperto**: realizzati sul terreno con modificazioni del profilo preesistente con sbancamenti non superiori a 3,00 m e riporti non superiori a 1,50 m. (o 2 mt. qualora siano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica), dotati di pavimentazione con materiali e tecniche integrati nel paesaggio mutuati dagli esempi tradizionali;
- **parcheggi interrati:** al di sotto degli edifici di nuova costruzione, entro i limiti ivi indicati e con altezza interna non superiore a 2,35 m; ricavati nelle balze del terreno ed aventi superficie agibile non superiore ad 1/3 della S.A. dell'edificio di cui costituiscono pertinenza, altezza interna non superiore a 2,35 m, e con possibilità di modificazione del profilo originario del terreno non superiore a 1,5 m (o 2 mt. qualora siano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica), con obbligo di ricoprire il volume con almeno 0,50 m di terreno proveniente dallo scavo effettuato;
- **pertinenze:** - gazebo e pergolati in legno senza copertura continua, per il riparo dal sole di automezzi e persone: - forni e barbecue all'aperto, con eventuale copertura continua limitata alla sola attrezzatura da cottura, su struttura in legno aperta su tutti i lati; - altri tipi di pertinenze, rientranti nelle condizioni di cui al precedente Art. 45, sono ammesse senza particolari condizioni.

Art. 90 – Ambito di riqualificazione del territorio rurale in contesto di insediamenti diffusi AR-TR ID.

Si tratta di aree con presenza di Insediamenti Diffusi che compongono l'assetto insediativo locale del territorio comunale, dove l'adeguamento funzionale delle urbanizzazioni primarie e l'inserimento di quelle secondarie mancanti, unitamente alla contenuta edificazione ammessa dal Piano, concorrono al completarne l'immagine paesaggistica

Tali Ambiti, di estensione complessiva pari a circa 15,35 ha, localizzati, in parte nelle frazioni di Coreglia Ligure e Pian dei Manzi lungo la S.P.58 della Crocetta sono soggetti alla seguente disciplina urbanistica e paesaggistica puntuale.

90.1 – Destinazioni d'uso ammesse negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai precedenti Artt.: - 52 (residenziale) e 53 (compatibili con la residenza) - 54 (artigianale) e 56 (commerciale) nei limiti di seguito indicati - 58 (turistico e ricettiva) - 59 (compatibili con quelle turistico ricettive) e 62 (servizi pubblici e privati convenzionati).

90.2 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sono ammessi gli interventi di cui agli Artt. 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20 del precedente Titolo I, Capo II, Parte I delle presenti Norme, con il rispetto dei caratteri e dei parametri dimensionali e tipologico/costruttivi di cui ai punti 1, 2, 3, e da 6 a 25 di cui al successivo paragrafo 90.3, come in parte sostituiti al successivo paragrafo 90.4 relativamente alle destinazioni d'uso artigianale e commerciale, nel solo caso di intervento di sostituzione edilizia di cui al citato Art. 19 e con l'assolvimento delle prestazioni pubbliche obbligatorie prescritte per le destinazioni d'uso residenziali/turistico ricettive/ servizi privati convenzionati/artigianale/commerciale indicate ai successivi paragrafi 90.3 e 90.4.

90.3 – Interventi di nuova costruzione residenziale/turistico e ricettiva/servizi pubblici e privati convenzionati

La nuova edificazione deve osservare le seguenti disposizioni per il controllo dell'assetto urbanistico e paesaggistico del territorio:

Collocazione sul terreno, allineamenti e sbancamenti:

1. l'edificio deve essere collocato sul terreno con modificazioni del profilo preesistente non superiori ad 1,00 m e con sbancamenti non superiori a 3,00 m e riporti non superiori a 1,50 m (o 2 mt. qualora siano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica) e per una estensione non superiore a 5,00 m dal filo esterno della costruzione, con raccordi al terreno circostante realizzati con scarpate da piantumare o con muri di altezza a vista non superiore a 1,50 m, senza esporre alla vista gli eventuali piani interrati se non per i soli accessi;
2. l'edificio deve essere disposto lungo la viabilità pubblica esistente, con accesso carrabile diretto dalla strada all'eventuale piano interrato destinato a box o mediante un tramite carrabile di lunghezza non superiore a 50 mt, e con il lato maggiore dell'edificio parallelo all'asse della strada;
3. gli eventuali volumi interrati non devono eccedere dal perimetro esterno della costruzione, con la sola eccezione delle intercapedini;

Parametri dimensionali:

4. lotto mimino asservibile: 900 mq contigui anche composti da più mappali come risultanti prima della data di adozione del progetto preliminare del P.U.C.; l'estensione del lotto asservibile può essere ridotta sino a 450 mq, a condizione che la restante S.A. sino alla concorrenza del minimo ammesso di cui al successivo punto 6, sia acquisita con le modalità di cui agli Artt. 72, comma 2, 78 e 20 delle presenti norme; analogamente può essere acquisita con le stesse modalità di cui agli Artt. 72, comma 2, 78 e 20 la S.A. necessaria per realizzare sul lotto minimo asservibile di 900 mq. una costruzione che, nel rispetto della massima superficie coperta, possa raggiungere l'altezza massima in funzione della destinazione d'uso;
5. I.U.I. max.: 0,09 mq/mq;
6. S.A. minima: 81 mq;
7. superficie coperta massima: corrispondente ad un rettangolo di 9 m per 12 m;

8. altezza massima alla gronda: - 6 m per gli usi Artt. 52 e 53; - 9 m per gli edifici con le altre destinazioni d'uso ammesse al presente paragrafo 90.3;
9. distanza minima dai confini e dalle strade: 5 m;
10. distanza minima tra le pareti finestrate e le pareti di edifici frontistanti: 10 m;

Parametri tipologico/costruttivi:

11. tipologia edilizia: edifici isolati;
12. conformazione della copertura: a capanna o a padiglione, con pendenza massima delle falde pari a 24°, manto in abbadini di ardesia o similare, sporto non superiore a 30 cm, gronde e pluviali in rame a sezione circolare; sono ammessi abbaini e finestre a filo falda nella misura massima di 1/20 della superficie della falda stessa; non sono ammessi terrazzi ricavati entro le falde di copertura; è ammessa l'installazione in aderenza o compresa nel manto di copertura, di pannelli solari o cellule fotovoltaiche, di estensione tale da lasciare a vista almeno due abbadini lungo tutto il perimetro della falda stessa;
13. porticati e logge: ammessi solo in posizione d'angolo, con pilastro minimo di 0,30 per 0,30 m, e con superficie lorda non superiore al 10% della S.A. negli edifici esclusivamente residenziali e non superiore al 20% della S.A. in presenza delle altre destinazioni d'uso ammesse al presente paragrafo 90.3;
14. scale esterne: ammesse solo per collegare l'area esterna al livello terreno della costruzione, non ammesse per raggiungere il piano primo ed il secondo; sono fatte salve le norme in materia di sicurezza degli edifici con le destinazioni d'uso Artt. 58 e 62;
15. finitura esterna: intonaco genovese con tinteggiatura ai silicati con colori scelti nella gamma delle terre;
16. serramenti esterni: persiane alla genovese e portoncini ciechi, in legno;
17. rivestimenti esterni: ammesse solo zoccolature perimetrali in ardesia h. 0,90 m;
18. bucature: devono essere disposte in modo armonico su ogni prospetto, con asse di specularità sui fronti principali, di ampiezza non superore a 1,20 m e distanti almeno 1,00 m dagli spigoli dell'edificio; per gli edifici con destinazione d'uso di cui agli Artt. 58 e 62 sono ammesse bucature di maggiori dimensioni e diversa collocazione, in funzione delle esigenze d'uso;
19. balconi: ammessi con profondità massima 1,20 m e con lunghezza non superiore all'ampiezza della bucatura aumentata della misura necessaria per la completa apertura delle persiane; non sono ammessi balconi estesi a tutto il fronte dell'edificio, da spigolo a spigolo, e con più di un accesso sullo stesso fronte; la distanza dagli spigoli della costruzione non deve essere inferiore a 30 cm;
20. ringhiere esterne: ammesse in ferro con disegno semplice a bacchette o tondini verticali, oppure in legno con listelli verticali;
21. camini e sfiati: devono essere contenuti in torrini in muratura, finiti ad intonaco e tinteggiati come l'edificio, provvisti di copertura in ardesia;
22. pensiline sovrapporta: ammesse con sporto non superiore a 1,20 m, con struttura a sbalzo in legno e manto di copertura in abbadini di ardesia come la copertura dell'edificio;
23. soglie, piane, davanzali: ammesse in ardesia;
24. terrazze scoperte pavimentate: sono ammesse soltanto al livello terreno e per una larghezza non superiore a 5 metri attorno al perimetro della costruzione;
25. cornici di gronda: sguscia alla genovese o sporto di gronda. Non ammessa la sporgenza della soletta in cls armato se non già esistente;
26. elementi tecnologici: le canalizzazioni e gli impianti di rete devono essere installati sottotraccia. Le antenne televisive e le parabole sono ammesse solo sulle coperture.

Modalità di attuazione e prestazioni pubbliche obbligatorie:

Gli interventi sono subordinati a permesso di costruire convenzionato con le seguenti prestazioni pubbliche obbligatorie:

- edifici a destinazione residenziale: area unitaria minima di 45 mq (non meno di tre posti auto) sistemata a parcheggio pubblico in fregio alla Strada Provinciale, da realizzare e cedere al Comune da parte del soggetto attuatore; per gli interventi edificatori con S.A. maggiore di 125 mq, si applica lo standard di 18 mq/ab insediato; la realizzazione delle opere e la cessione dell'area sistemata al Comune è disciplinata dalla pertinente Convenzione attuativa, tra quelle di cui agli Artt. 75 o 83 delle presenti Norme.
- edifici a destinazione turistica ricettiva/servizi privati convenzionati: area unitaria minima di 45 mq (non meno di tre posti auto) sistemata a parcheggio pubblico, da realizzare e cedere al Comune da parte del soggetto attuatore; per gli interventi edificatori con S.A. maggiore di 135 mq di S.A., la superficie da sistemare a parcheggio pubblico è pari al 20% dell'estensione del lotto di intervento; la realizzazione delle opere e la cessione dell'area sistemata al Comune è disciplinata dalla pertinente Convenzione attuativa, tra quelle di cui agli Artt. 75 o 83 delle presenti Norme.
- edifici a destinazione mista residenziale/turistica ricettiva: si applicano le prestazioni obbligatorie e le modalità attuative stabilite per gli edifici a destinazione turistica ricettiva.

Per gli interventi relativi alla loc. Coreglia Capoluogo, fino all'avvenuto adeguamento della fossa Imhoff esistente, in luogo della realizzazione degli standard sopra indicati è prescritta la monetizzazione del corrispondente valore finalizzata all'adeguamento stesso e in stretta collaborazione e sotto il coordinamento del gestore del Servizio Idrico Integrato.

90.4 – Interventi di nuova costruzione per destinazioni d'uso artigianale e/o commerciale, separate, associate ed in presenza della funzione residenziale e turistico ricettiva

La nuova edificazione deve osservare le disposizioni per il controllo dell'assetto urbanistico e paesaggistico del territorio, di cui al precedente paragrafo 90.3, come sostituite con le seguenti specifiche disposizioni:

Collocazione, parametri dimensionali e tipologici:

1. l'edificio deve essere collocato sul terreno con modificazioni del profilo preesistente non superiori a 1,00 m con sbancamenti non superiori a 3,00 m e riporti non superiori a 1,50 m. (o 2 mt. qualora siano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica) e per una estensione non superiore a 10,00 m dal filo esterno della costruzione, con raccordi al terreno circostante realizzati con scarpate da piantumare o con muri di altezza a vista non superiore a 1,50 m, senza esporre alla vista gli eventuali piani interrati se non per i soli accessi;

5. I.U.I.:0,15 mq/mq
6. S.A. minima: 135 mq;
7. superficie coperta massima: corrispondente ad un rettangolo di 10 m per 15 m; sono ammessi interventi con superficie coperta massima superiore, con la preventiva redazione del Progetto Unitario di urbanizzazione d'ambio di cui al precedente Art. 76, da approvarsi anche mediante il procedimento di cui all'art. 18 della L.R. 9/1999, per la verifica delle condizioni di compatibilità dell'intervento con il contesto circostante, specie per quanto concerne la viabilità di accesso e l'esistenza dei necessari spazi per il parcheggio.

8. altezza massima alla gronda: 6 m per edifici a sola destinazione artigianale e/o commerciale; 9 m per edifici artigianali e/o commerciali con associata destinazione residenziale, con S.A. non superiore 135 mq, e turistico ricettiva;
15. finitura esterna: sono ammessi edifici con struttura portante metallica/legno lamellare e rivestimento esterno in tavole di legno trattato;
16. serramenti esterni: sono ammessi varchi carrabili con portelloni avvolgibili o ripiegabili verticalmente;
18. bucature: devono essere disposte in modo armonico su ogni prospetto, con asse di specularità sui fronti principali, di ampiezza funzionale alle esigenze d'uso per le sole parti della costruzione a destinazione artigianale e commerciale;
25. cornici di gronda: sguscia alla genovese o sporto di gronda. Non ammessa la sporgenza della soletta in cls armato se non già esistente;
26. elementi tecnologici: le canalizzazioni e gli impianti di rete devono essere installati sottotraccia. Le antenne televisive e le parabole sono ammesse solo sulle coperture.

Modalità di attuazione e prestazioni pubbliche obbligatorie:

Gli interventi sono subordinati a permesso di costruire convenzionato con le seguenti prestazioni pubbliche obbligatorie:

- edifici a destinazione artigianale o artigianale/residenziale: area unitaria minima di 45 mq (non meno di tre posti auto) sistemata a parcheggio pubblico, da realizzare e cedere al Comune da parte del soggetto attuatore; per gli interventi edificatori con S.A. maggiore di 135 mq di S.A., la superficie da sistemare a parcheggio pubblico è pari al 20% dell'estensione del lotto di intervento; la realizzazione delle opere e la cessione dell'area sistemata al Comune è disciplinata dalla pertinente Convenzione attuativa, tra quelle di cui agli Artt. 75 o 83 delle presenti Norme.
- Edifici a destinazione commerciale o commerciale/artigianale/residenziale: area unitaria minima pari all'80% della S.A. a destinazione commerciale, sistemata a parcheggio pubblico, da realizzare e cedere al Comune da parte del soggetto attuatore; la realizzazione delle opere e la cessione dell'area sistemata al Comune è disciplinata dalla pertinente Convenzione attuativa, di cui agli Artt. 75 o 83 delle presenti Norme.

Per gli interventi relativi alla loc. Coreglia Capoluogo, fino all'avvenuto adeguamento della fossa Imhoff esistente, in luogo della realizzazione degli standard sopra indicati è prescritta la monetizzazione del corrispondente valore finalizzata all'adeguamento stesso e in stretta collaborazione e sotto il coordinamento del gestore del Servizio Idrico Integrato.

90.5 – Sistemazione di aree scoperte e nuove costruzioni di pertinenza

Nell'Ambito, oltre alla realizzazione delle nuove costruzioni di pertinenza rurale di cui al precedente Art. 46 delle presenti Norme, sono consentiti nelle aree scoperte gli interventi con le modalità di seguito indicate:

- accessi carrabili, piazzali e parcheggi all'aperto: realizzati sul terreno con modificazioni del profilo preesistente con sbancamenti non superiori a 3,00 m e riporti non superiori a 1,50 m. (o 2 mt. qualora siano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica), prevalentemente permeabili, con eventuali tratti limitati di pavimentazione impermeabile in materiali e tecniche integrati nel paesaggio, mutuati dagli esempi tradizionali o costituiti da materiali naturali;

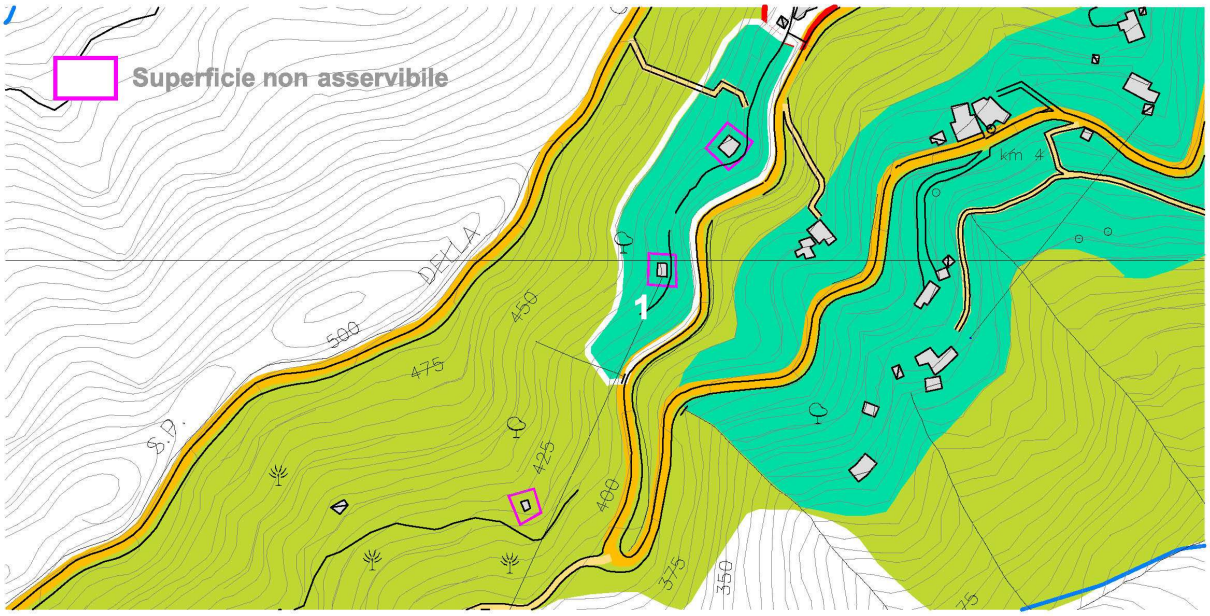
- parcheggi interrati: al di sotto degli edifici di nuova costruzione, entro i limiti ivi indicati e con altezza interna non superiore a 2,35 m; ricavati nelle balze del terreno ed aventi superficie agibile non superiore ad 1/3 della S.A. dell'edificio di cui costituiscono pertinenza, altezza interna non superiore a 2,35 m, e con possibilità di modificazione del

profilo originario del terreno non superiore a 1,50 m, (o 2 mt. qualora siano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica), con obbligo di ricoprire il volume con almeno 0,50 m di terreno proveniente dallo scavo effettuato;
- pertinenze: - piscine all'aperto in muratura con specchio d'acqua non superiore a 60 mq, previa dimostrazione della disponibilità idrica necessaria, e con eventuali locali tecnici interrati nella sistemazione circostante del terreno che non può determinare modificazioni dell'andamento originario superiori ad 1 m, rivestimento interno colore terra; - gazebo e pergolati in legno senza copertura continua, per il riparo dal sole di automezzi e persone: - forni e barbecue all'aperto, con eventuale copertura continua limitata alla sola attrezzatura da cottura, su struttura in legno aperta su tutti i lati; - altri tipi di pertinenze, rientranti nelle condizioni di cui al precedente Art. 45, sono ammesse senza particolari condizioni.

90.6 - Determinazione della soglia di nuova edificazione.

La nuova edificazione residenziale deve osservare, oltre alle disposizioni di cui al precedente punto 90.3, il limite di **S.A. massima ammissibile** indicato nelle successive schede di Ambito, a garanzia della compatibilità paesistica delle previsioni.

COREGLIA LIGURE	PUC 2012	ambiti AR TR ID	scheda n.1



Superficie asservibile : 8.815 mq

Accesso : da S.P. n. 58

S.A. massima ammissibile: 240 mq

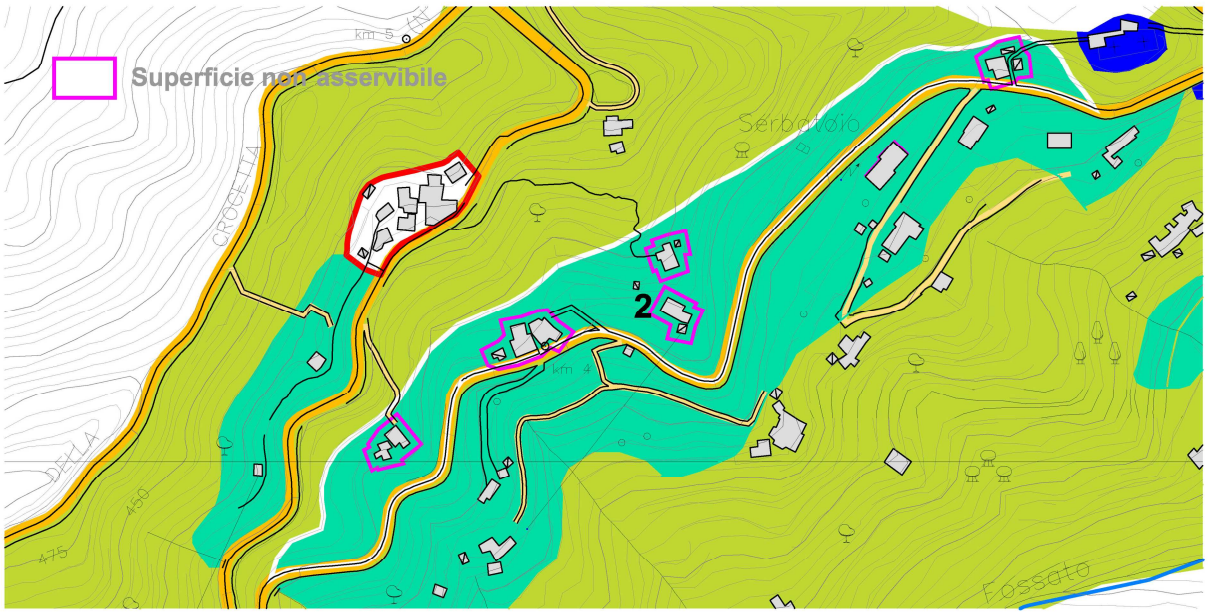
Frane attive e quiescenti: nessuna

Nuovi abitanti insediabili (25 mq/ab): 9

PTCP: ID CO



COREGLIA LIGURE	PUC 2012	ambiti AR TR ID	scheda n.2



Superficie asservibile : 22.122 mq

Accesso : da S.P. n. 58

S.A. massima ammissibile: 480 mq

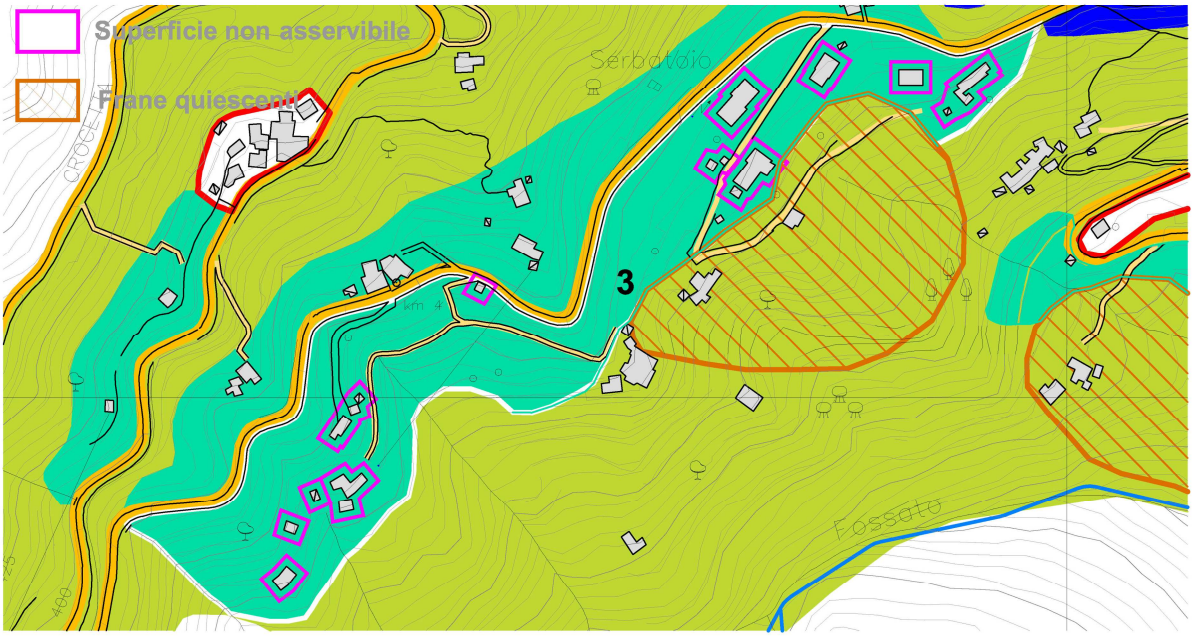
Frane attive e quiescenti: nessuna

Nuovi abitantiinsediabili (25 mq/ab): 19

PTCP: ID CO



COREGLIA LIGURE	PUC 2012	ambiti AR TR ID	scheda n.3



Superficie asservibile : 36.750 mq

Accesso : da S.P. n. 58

S.A. massima ammissibile: 600 mq

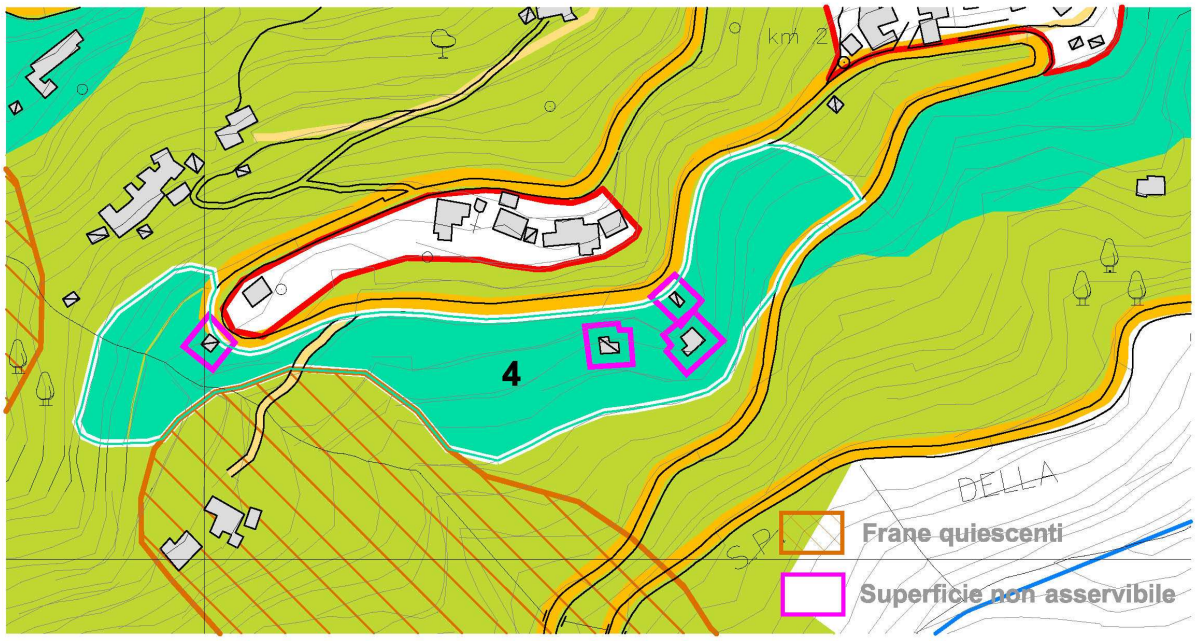
Frane attive e quiescenti: nessuna

Nuovi abitanti insediabili (25 mq/ab): 24

PTCP: ID CO



COREGLIA LIGURE	PUC 2012	ambiti AR TR ID	scheda n.4



Superficie asservibile : 12.183 mq

Accesso : da S.P. n. 58

S.A. massima ammissibile: 480 mq

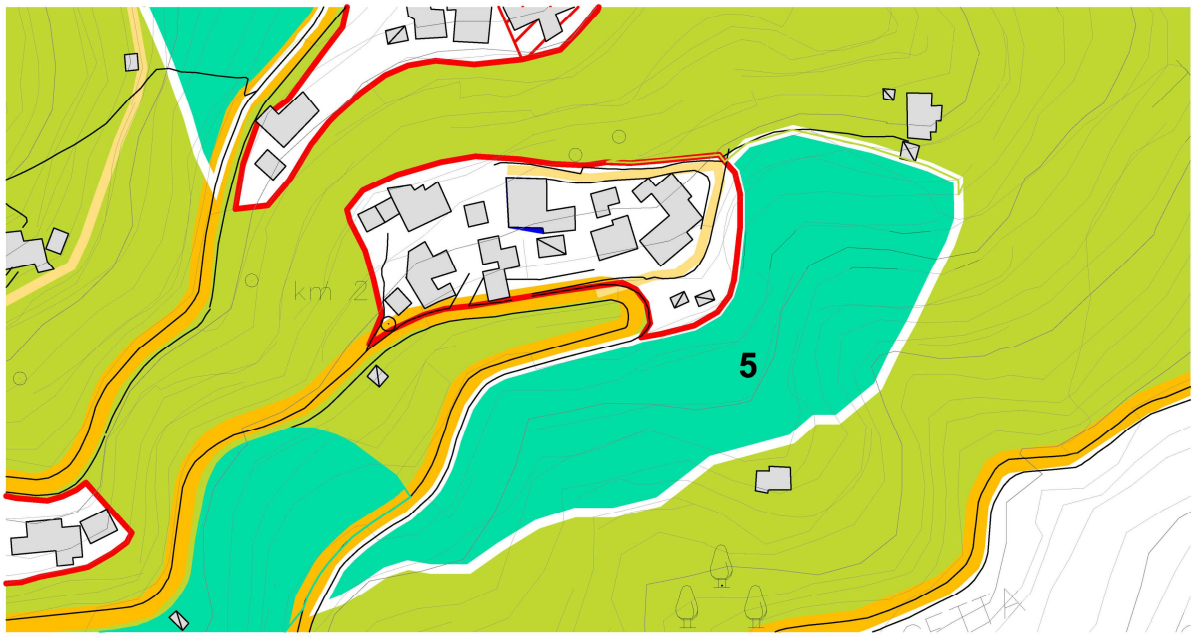
Frane attive e quiescenti: nessuna

Nuovi abitanti insediabili (25 mq/ab): 19

PTCP: ID CO



COREGLIA LIGURE	PUC 2012	ambiti AR TR ID	scheda n.5



Superficie asservibile : 10.579 mq

Accesso : da S.P. n. 58

S.A. massima ammissibile: 240 mq

Frane attive e quiescenti: nessuna

Nuovi abitanti insediabili (25 mq/ab): 10

PTCP: ID MA



COREGLIA LIGURE	PUC 2012	ambiti AR TR ID	scheda n.6



Superficie asservibile : 4.923 mq

Accesso : da S.P. n. 58

S.A. massima ammissibile: 240 mq

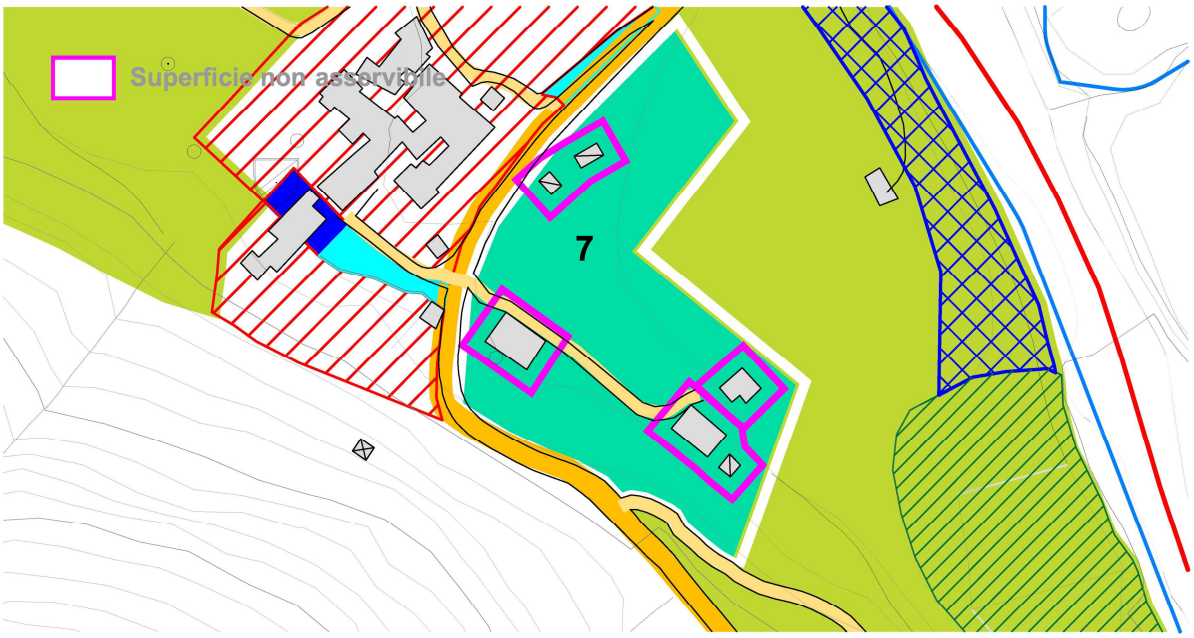
Frane attive e quiescenti: nessuna

Nuovi abitanti insediabili (25 mq/ab): 10

PTCP: ID CO



PIAN DEI MANZI	PUC 2012	ambiti AR TR ID	scheda n.7



Superficie asservibile : 4.923 mq

Accesso : da S.P. n. 58

S.A. massima ammissibile: 360 mq

Frane attive e quiescenti: nessuna

Nuovi abitanti insediabili (25 mq/ab): 14

PTCP: ID MA e IS MO B



Art. 91 – Ambito di riqualificazione del territorio rurale in contesto di Insediamenti sparsi AR-TR IS: presidio ambientale e attività agro-pastorali

Si tratta di aree con presenza di Insediamenti Sparsi, ove si rende necessario subordinare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente o di nuova costruzione al perseguimento delle finalità di presidio ambientale, in esse comprese le attività di effettiva produzione agraria.

La porzione dell'ambito identificata sulle Tavole della Struttura con retino quadrettato di colore blu costituisce parte del corridoio ecologico lungo fiume ed è soggetto alla disciplina del settore 1* dell'Ambito AR - PdC di cui al successivo art. 92.3; le aree ricadenti in tale porzione conservano la potenzialità edificatoria ammessa dall'ambito AR TR IS da trasferirsi sulle restanti porzioni dell'ambito stesso, circoscritto alla loc. Pian dei Manzi, per l'attuazione degli interventi ivi ammessi.

Tali Ambiti sono soggetti alla seguente disciplina urbanistica e paesaggistica puntuale:

91.1 – Destinazioni d'uso ammesse negli interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai precedenti Artt.: - 52 (residenziale) e 53 (compatibili con la residenza), - 54 (artigianale), - 60 (agro silvo pastorale produttiva), - 61 (compatibili con quelle agro silvo pastorale produttiva) e 62 (servizi pubblici e privati convenzionati).

91.2 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sono ammessi gli interventi di cui agli Artt. 11, 12,13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 e 20 del precedente Titolo I, Capo II, Parte I delle presenti Norme, con il rispetto dei criteri dimensionali e dei parametri tipologico/costruttivi di cui al precedente art. 88.2, ferme restando le disposizioni di cui al successivo art. 118.

91.3 – Interventi di nuova costruzione residenziale e per insediamenti agricolo produttivi

La nuova costruzione residenziale è ammessa, con permesso di costruire di tipo convenzionato di cui al precedente articolo 80 delle presenti norme, in ragione della funzione di presidio ambientale, da esercitare attraverso concrete e durevoli attività di salvaguardia del territorio dal degrado ambientale e/o della conduzione dei fondi agricoli ovvero se legata ad attività agrituristiche, esclusivamente nelle aree classificate come IS-MA o IS-MO-B dal P.T.C.P. sub assetto insediativo del livello locale; le porzioni di lotto ricadenti in ambiti diversi da quello indicato, possono essere utilizzati esclusivamente ai fine dell'asservimento e/o della determinazione del lotto minimo contiguo.

Ogni nuovo fabbricato residenziale deve quindi venir asservito in modo permanente, con atto pubblico o scrittura privata autenticata da trascriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del soggetto attuatore, al fondo di proprietà del soggetto stesso, in relazione ad un'area di dimensioni corrispondenti al fondo di proprietà e, comunque, non inferiore alla superficie asservita, con conseguente divieto di alienazione separata del terreno.

E' altresì ammessa la nuova edificazione per la realizzazione di insediamenti per lo svolgimento di attività di produzione agro-silvo-pastorale, mediante permesso di costruire

convenzionato ai sensi del precedente Art. 81 e con i parametri dimensionali e tipologici di seguito specificati.

La nuova edificazione deve osservare le seguenti disposizioni per il controllo dell'assetto urbanistico e paesaggistico del territorio:

91.3.1 – Nuova costruzione residenziale di presidio

Collocazione sul terreno, allineamenti e sbancamenti:

1. l'edificio deve essere collocato sul terreno con modificazioni del profilo preesistente non superiori a 1,00 m e con sbancamenti non superiori a 3,00 m e riporti non superiori a 1,50 m. (o 2 mt. qualora siano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica) e per una estensione non superiore a 5,00 m dal filo esterno della costruzione, con raccordi al terreno circostante realizzati con scarpate da piantumare o con muri di altezza a vista non superiore a 1,50 m, senza esporre alla vista gli eventuali volumi interrati se non per i soli accessi;
2. nei lotti posti in fregio alla viabilità pubblica esistente, l'edificio deve essere disposto con i lati maggiori allineati al confine sulla strada;
3. gli eventuali volumi interrati non devono eccedere dal perimetro esterno della costruzione, con la sola eccezione delle intercapedini.

Parametri dimensionali:

4. lotto mimino asservibile: 5.000 mq, di cui almeno 2.500 contigui, ed i restanti purchè asserviti entro una distanza di 500 m dai limiti del lotto contiguo;
5. I.U.I. max.: 0,016 mq/mq;
6. S.A. minima: 80 mq;
7. superficie coperta massima: corrispondente ad un rettangolo di 8,5 m per 11 m;
8. altezza massima alla gronda: - 6 m;
9. distanza minima dai confini e dalle strade: 5 m;
10. distanza minima tra le pareti finestrate e le pareti di edifici frontistanti: 10 m;

Parametri tipologico/costruttivi:

11. tipologia edilizia: edifici isolati;
12. conformazione della copertura: a capanna o a padiglione, con pendenza massima delle falde 24°, manto in abbadini di ardesia o similari, sporto non superiore a 30 cm, gronde e pluviali in rame a sezione circolare; sono ammessi abbaini e finestre a filo falda nella misura massima di 1/20 della superficie della falda stessa; non sono ammessi terrazzi ricavati entro le falde di copertura; è ammessa l'installazione in aderenza o compresa nel manto di copertura, di pannelli solari o cellule fotovoltaiche, di estensione tale da lasciare a vista almeno due abbadini lungo tutto il perimetro della falda stessa;
13. porticati e logge: ammessi solo in posizione d'angolo, con pilastro minimo di 0,30 per 0,30 m, e con superficie lorda non superiore al 10% della S.A. negli edifici esclusivamente residenziali e non superiore al 20% della S.A. in presenza delle altre destinazioni d'uso ammesse al presente paragrafo 91.3;
14. scale esterne: ammesse solo per collegare l'area esterna al livello terreno della costruzione, non ammesse per raggiungere il piano primo ed il secondo; sono fatte salve le norme in materia di sicurezza degli edifici con le destinazioni d'uso Artt. 62;
15. finitura esterna: intonaco genovese con tinteggiatura nella gamma delle terre;
16. serramenti esterni: persiane alla genovese e portoncini ciechi, in legno;
17. rivestimenti esterni: ammesse solo zoccolature perimetrali in ardesia h. 0,90 m;

18. bucature: devono essere disposte in modo armonico su ogni prospetto, con asse di specularità sui fronti principali, di ampiezza non superore a 1,20 m e distanti almeno 1,00 m dagli spigoli dell'edificio; per gli edifici con destinazione d'uso di cui agli Artt. 58 e 62 sono ammesse bucature di maggiori dimensioni e diversa collocazione, in funzione delle esigenze d'uso;
19. balconi: ammessi con profondità massima 1,20 m e con lunghezza non superiore all'ampiezza della bucatura aumentata della misura necessaria per la completa apertura delle persiane; non sono ammessi balconi estesi a tutto il fronte dell'edificio, da spigolo a spigolo, e con più di un accesso sullo stesso fronte; la distanza dagli spigoli della costruzione non deve essere inferiore a 30 cm;
20. ringhiere esterne: ammesse in ferro con disegno semplice a bacchette o tondini verticali, oppure in legno con listelli verticali;
21. camini e sfiati: devono essere contenuti in torrini in muratura, finiti ad intonaco e tinteggiati come l'edificio, provvisti di copertura in ardesia;
22. pensiline sovrapporta: ammesse con sporto non superiore a 1,20 m, con struttura a sbalzo in legno/ferro e manto di copertura in abbadini di ardesia come la copertura dell'edificio;
23. soglie, piane, davanzali: ammesse in ardesia;
24. terrazze scoperte pavimentate: sono ammesse soltanto al livello terreno e per una larghezza non superiore a 5 metri attorno al perimetro della costruzione;
25. cornici di gronda: sguscia alla genovese o sporto di gronda. Non ammessa la sporgenza della soletta in cls armato se non già esistente.
26. elementi tecnologici: le canalizzazioni e gli impianti di rete devono essere installati sottotraccia. Le antenne televisive sono ammesse solo sulle coperture

Sistemazione di aree scoperte e nuove costruzioni di pertinenza

Nell'Ambito, oltre alla realizzazione delle nuove costruzioni di pertinenza rurale di cui al precedente Art. 46 delle presenti Norme, sono consentiti nelle aree scoperte gli interventi con le modalità di seguito indicate:

- accessi carrabili, piazzali e parcheggi all'aperto: con modificazioni del profilo preesistente con sbancamenti non superiori a 3,00 m e riporti non superiori a 1,50 mt (o 2 mt. qualora siano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica) in fondo sterrato, con eventuali guide passaruote per gli accessi, o autobloccanti forati, o ghiaietto e con eventuali tratti limitati di pavimentazioni continue impermeabili (asfalto, cemento, lastricati, ecc.);

- parcheggi interrati: al di sotto degli edifici di nuova costruzione, entro i limiti ivi indicati e con altezza interna non superiore a 2,35 m; ricavati nelle balze del terreno ed aventi superficie agibile non superiore ad 1/3 della S.A. dell'edificio di cui costituiscono pertinenza, altezza interna non superiore a 2,35 m, e con possibilità di modificazione del profilo originario del terreno non superiore a 1,50 m, (o 2 mt. qualora siano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica), con obbligo di ricoprire il volume con almeno 0,50 m di terreno proveniente dallo scavo effettuato;

- pertinenze: - piscine all'aperto in muratura con specchio d'acqua non superiore a 60 mq, previa dimostrazione della disponibilità idrica necessaria, e con eventuali locali tecnici interrati nella sistemazione circostante del terreno che non può determinare modificazioni dell'andamento originario superiori ad 1 m, rivestimento interno colore terra; - gazebo e pergolati in legno senza copertura continua, per il riparo dal sole di automezzi e persone: - forni e barbecue all'aperto, con eventuale copertura continua limitata alla sola attrezzatura da cottura, su struttura in legno aperta su tutti i lati; - altri

tipi di pertinenze, rientranti nelle condizioni di cui al precedente Art. 45, sono ammesse senza particolari condizioni.

91.3.2 – Nuova costruzione per insediamenti agricolo produttivi

A questi fini, il Piano recepisce e fa propri i Criteri stabiliti dal P.T.C. della Provincia di Genova, di cui al Cap. 10 della Struttura dello stesso P.T.C. , sub punto 2 – **Indicazioni per la disciplina delle aree di effettiva produzione agricola -**, ove, con riferimento in parte al "**territorio dei monti"** ed in parte al "**territorio delle valli interne",**nei quali è compreso il territorio del Comune di Coreglia Ligure, sono indicate, in funzione delle tipologie colturali e delle tipologie di allevamento ed in funzione delle fasce progressive di superfici per ogni tipo di coltura/allevamento, le **dotazioni minime funzionali** relative alle costruzioni necessarie per la conduzione di aziende agricole.

Per quanto attiene ai caratteri tipologico/costruttivi degli edifici destinati allo svolgimento delle funzioni produttive, si stabiliscono i seguenti parametri:

- tamponamenti perimetrali: sono ammessi soltanto tamponanti in legno trattato o in muratura tradizionale, finita ad intonaco con tinteggiatura bianca ed eventuali zoccolature di protezione in materiale lapideo; la struttura portante può anche essere di tipo prefabbricato;
- coperture: a falde inclinate del tipo a capanna, con pendenza massima 35% , realizzate con elementi prefabbricati tipo "canalone coibentato", con finitura esterna del manto di copertura in lamierino zincato smaltato in tonalità marrone testa di moro o verde scuro;
- portoni e bucature: realizzati in legno o metallo di tonalità eguale a quella del manto di copertura;
- porticati e tettoie: sono ammessi con struttura portante a vista in legno trattato e con copertura a falde inclinate con il manto di finitura eguale a quello degli edifici principali;

La realizzazione di nuove costruzioni per uso residenziale è, quindi, ammessa come "funzione accessoria" in applicazione degli specifici criteri di cui al punto 2.3.8 – La residenza – della predetta disciplina del P.T.C. provinciale, dovendosi precisare che la S.A. per alloggio, ove ammessa dal ridetto P.T.C. in funzione della fascia dimensionale di estensione delle aziende agricole (colture e/o allevamenti), deve considerarsi quale parametro di edificazione massimo e con altezza non superiore a 6,00 m alla gronda e, nel caso di costruzioni autonome separate dalle altre costruzioni per l'attività produttiva, da realizzarsi con gli stessi parametri tipologico/costruttivi di cui al precedente punto 91.3.1.

Serre per attività produttiva: oltre alle serre di cui all'art, 46 è ammessa la costruzione di serre per lo svolgimento di attività agricolo produttive con struttura metallica e tamponamenti compresa la copertura in vetro o policarbonato alveolare, con copertura a due falde , aventi altezza massima interna 4 mt. e rapporto di copertura RC non superiore al 10% dell'area indicata nel Piano Pluriennale di utilizzazione aziendale di cui all'art. 81.

91.3.3 – Interventi di nuova costruzione nell'Ambito di Pian dei Manzi.

In Loc. Pian dei Manzi, le disposizioni di cui ai precedenti commi dell'art. 91 devono essere volte alla valorizzazione dell'identità agraria storica e dell'unicità dell'immagine paesaggistica a livello di ambito di tali aree.
Pertanto, al fine di contenere il consumo di suolo, e per limitare la dispersione degli insediamenti di nuova previsione e conservare la destinazione a verde agrario o naturalistico

delle aree libere ancora presenti, la localizzazione delle nuove costruzioni deve essere contenuta entro una distanza massima pari a 60 m dal perimetro esterno del limitrofo Ambito ARO TE.

91.3.4 – Asservimento di lotti compresi in frane attive e quiescenti.

I diritti edificatori ai fini di nuova costruzione espressa da lotti liberi da edificazione, che risultino compresi in tutto o in parte nelle perimetrazioni indicate al successivo art. 118, può essere trasferita su lotti compresi nello stesso tipo di ambito non gravati dalle predette limitazioni, in deroga alla distanza di 500 m dal lotto contiguo.

Art. 92 - Ambito di riqualificazione della Piana di Coreglia AR-PdC.

(Schema di organizzazione urbanistica)

Si tratta dell'area compresa nella perimetrazione degli Insediamenti Sparsi che compongono l'assetto insediativo locale della Piana di Coreglia, dove l'adeguamento funzionale delle urbanizzazioni primarie e la riqualificazione, anche mediante l'integrazione del tessuto edificato, ammessa dal Piano, concorrono a conferire un assetto più strutturato all'ambito ed una più efficiente gestione delle risorse, compatibili con una corretta configurazione paesaggistica.

In attuazione delle indicazioni del PTC provinciale, Struttura del Piano, Cap. 8, il PUC ha predisposto uno Schema di Organizzazione Urbanistica che definisce il nuovo assetto del territorio considerato, stabilisce il dimensionamento delle diverse funzioni ed assicura l'inserimento paesistico, a garanzia di uno sviluppo integrato unitario per la Piana.

Tale Ambito è pertanto soggetto, in ragione dell'articolazione del territorio e della finalità allo stesso assegnata, alla disciplina di dettaglio, di seguito specificata, dello Schema di Organizzazione Urbanistica, i cui elaborati cartografici sono allegati a queste Norme, che prevede la suddivisione dell'Ambito in sei settori, in ragione delle loro differente collocazione funzionale, per una superficie territoriale complessiva di 19 ha, come di seguito disciplinati sotto il profilo urbanistico e paesaggistico puntuale.

92.1 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sono ammessi, con permesso di costruire diretto, gli interventi di cui agli Artt. 11, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 e 21 (ampliamenti superiori al 10% SA) del precedente Titolo I, Capo II, Parte I delle presenti Norme.

Sugli edifici esistenti nei settori 5 e 6 ricadenti in fascia B e C, prevalgono le disposizioni di cui alle Norme di Attuazione del PdB del Torrente Lavagna.
Gli interventi come sopra ammessi e soggetti a titolo diretto, ferma restando la disciplina di cui al precedente Art. 37, comma 1, devono rispettare le seguenti disposizioni:

Criteri dimensionali:

16. Ampliamento per motivi igienico sanitari e funzionali degli edifici non superiore al 10% della S.A.;
17. gli ampliamenti di edifici esistenti, eccedenti il limite di cui sopra (art. 17, comma 2, lett. f)), acquisiscono la S.A. necessaria attingendo alle disponibilità derivanti dagli Artt. 71 e 72 delle presenti Norme, fermo restando il rispetto dei criteri dimensionali e tipologico di seguito indicati;

18. Sopraelevazione massima di un piano, nel rispetto dell'altezza massima dell'edificio con analoga destinazione d'uso presente all'interno del settore di riferimento;
19. Accorpamento di volumi aggiunti all'organismo edilizio originario e regolarmente legittimati con conseguente aumento di S.A., nel rispetto degli allineamenti e delle linee di potenziale sviluppo del sedime originario dell'impianto edificato;
20. conversione delle coperture piane in tetti a falde, anche con conseguente configurazione di un nuovo piano abitabile, purchè nel rispetto dei limiti indicati al precedente punto 3;
21. sono sempre ammessi gli ampliamenti di S.A. che non comportano modifiche alla sagoma originaria dell'edificio nel rispetto della disciplina dei singoli settori.

Parametri tipologico/costruttivi:

22. tipologia edilizia: mantenimento di quella esistente, sia per quanto concerne i caratteri distributivi esterni ed interni (impianto distributivo verticale), che per quanto concerne gli elementi costruttivi e strutturali connotanti gli edifici, come nel caso di: volte esterne ed interne, murature portanti perimetrali e di spina e gli elementi architettonici peculiari;
23. conformazione della copertura: mantenimento dei caratteri di quella esistente. Nel caso di realizzazione di nuove coperture, queste dovranno avere una pendenza analoga a quella degli edifici adiacenti, manto in ardesia o similare o tegole tipo marsigliesi rosse, sporto non superiore a 50 cm, gronde e pluviali in rame a sezione circolare; sono ammessi abbaini e finestre a filo falda nella misura massima di 1/20 della superficie della falda stessa; non sono ammessi terrazzi ricavati entro le falde di copertura; è ammessa l'installazione in aderenza o compresa nel manto di copertura, di pannelli solari o cellule fotovoltaiche, di estensione tale da lasciare a vista almeno tre tegole lungo tutto il perimetro della falda stessa;
24. porticati e logge: ammessi con pilastro minimo di 0,30 per 0,30 m, purchè nel corpo dell'edificio o con aggetto non superiore a mt. 1,20 e comunque nel rispetto degli allineamenti dell'aggregato edilizio preesistente. Non possono avere lunghezza superiore a quella del fronte sul quale sono installati
25. finitura esterna per destinazione residenziale:

Murature in pietra o mattoni finite ad intonaco

Gli intonaci esterni devono essere con materiali e tecniche tradizionali preferibilmente a base di malta di calce, escludendo altri tipi di leganti che non permettano la traspirazione del muro.

La tinteggiatura deve essere preferibilmente a calce con colori scelti nella gamma delle terre. E' quindi vietato l'impiego di qualsiasi pittura che non permetta la traspirazione del muro (pitture plastiche e quarzo, tinte sintetiche a base di anilina, ceramiche, granulati).

Muratura in pietra a faccia vista: le facciate, realizzate in pietra a vista, devono essere mantenute e se necessitano di restauri, devono essere utilizzate tecniche e materiali originari:

- è vietata la stuccatura dei giunti, che altera la consistenza delle murature in pietra a secco tipiche dell'architettura rurale;
- il materiale lapideo necessario per il restauro deve essere simile a quello originario, ricavato dallo sfaldamento naturale della roccia locale;
- negli spigoli e nei marcapiani vanno mantenute pietre di dimensioni maggiori lavorate con più accuratezza nella faccia a vista.

finitura esterna per destinazione artigianale/commerciale:

sono ammessi edifici con struttura portante metallica/legno lamellare e rivestimento tradizionale o prefabbricato;

26. bucature per edifici a destinazione residenziale: è consentita la riapertura di bucature già esistenti e tamponate (qualora risalenti all'impianto originario e successivamente tamponate). E' ammessa la realizzazione di nuove bucature solo se in asse con bucature preesistenti, nel rispetto degli allineamenti orizzontali esistenti e comunque di morfologia e dimensioni conformi a quella prevalente nell'edificio. E' obbligatorio la conservazione ed il ripristino dei portali in pietra esistenti con il riutilizzo degli elementi lapidei originari dell'architrave e degli stipiti.

bucature per edifici a destinazione artigianale/commerciale: devono essere disposte in modo armonico su ogni prospetto, con asse di specularità sui fronti principali, di ampiezza funzionale alle esigenze d'uso della costruzione a destinazione artigianale e commerciale;

27. balconi: non ammessi in caso di destinazione artigianale; ammessi con profondità massima 1,20 m e con lunghezza non superiore all'ampiezza della bucatura aumentata della misura necessaria per la completa apertura delle persiane; non sono ammessi balconi estesi a tutto il fronte dell'edificio, da spigolo a spigolo, e con più di un accesso sullo stesso fronte; la distanza dagli spigoli della costruzione non deve essere inferiore a 30 cm;
28. serramenti per edifici a destinazione residenziale:

Porte di ingresso da mantenere/realizzare in legno sul modello di quelle esistenti ed eventualmente rivestite in lamiera con chiodi ribattuti, e, tinteggiate a smalto in tinte scure preferibilmente verde, marrone, antracite. Sono pertanto vietati i portoncini in alluminio anodizzato, come pure qualsiasi materiale plastico.

Nel caso di accessi carrai sono ammesse porte (eventualmente anche basculanti) a una o più ante con struttura in ferro e lamierino e/o rivestite in legno, purché di disegno schematico e tinteggiate.

E' consentita l'installazione di insegne per esercizi commerciali che dovranno essere di materiale, tipologia e dimensioni appropriate all'uso e comunque nel rispetto dei valori della tradizione locale.

Finestre da mantenere/realizzare in legno o altro materiale, purché di colore bianco, marrone scuro e/o tinta legno con telaio fisso alloggiato nella mezzeria del muro o a filo interno.

Persiane alla genovese in legno o metallo anodizzato, tinteggiate in colore verde scuro. In presenza di scuri esterni in legno naturale, gli stessi vanno mantenuti nelle forme tradizionali (anta con faccia esterna liscia e telaio sulla faccia interna). Sono vietate le avvolgibili e le veneziane in plastica esterne; è concessa la protezione con inferriate fisse in ferro, verniciate nere o verde scuro, di disegno lineare, secondo la tradizione locale.

Serramenti per edifici a destinazione Artigianale /commerciale

sono ammessi varchi carrabili con portelloni a due ante o avvolgibili, scorrevoli o ripiegabili;

29. rivestimenti esterni: ammesse solo zoccolature lapidee perimetrali (h.max. 1,20 m);
30. ringhiere esterne: ammesse in ferro con disegno lineare a bacchette o tondini verticali, oppure in legno con listelli verticali;
31. camini e sfiati: devono essere conservati i preesistenti in muratura o in pietra ovvero ricostruiti in conformità agli originari, finiti ad intonaco e tinteggiati come l'edificio, provvisti di copertura in tegole; sono ammessi i prefabbricati purchè di caratteristiche analoghe a quelle tradizionali;

32. pensiline sovraporta: ammesse con sporto non superiore a 1,20 m, con struttura a sbalzo in legno e manto di copertura in tegole come la copertura dell'edificio;
33. soglie, piane, davanzali: da realizzarsi con materiali della tradizione locale;
34. terrazze scoperte pavimentate: sono ammesse soltanto al livello terreno;
35. cornici di gronda: sguscia alla genovese o sporto di gronda realizzato con tecnica tradizionale. Non ammessa la sporgenza della soletta in cls armato se non già esistente;
36. elementi tecnologici: le canalizzazioni e gli impianti di rete devono essere installati sottotraccia. Le antenne televisive e le parabole sono ammesse solo sulle coperture.

92.2 – Sistemazione di aree scoperte e nuove costruzioni di pertinenza

Nell'Ambito, oltre alla realizzazione delle nuove costruzioni di pertinenza rurale di cui al precedente Art. 46 delle presenti Norme, sono consentiti nelle aree scoperte gli interventi con le modalità di seguito indicate:

- **accessi carrabili, piazzali e parcheggi all'aperto**: realizzati sul terreno con modificazioni del profilo preesistente con sbancamenti non superiori a 3,00 m e riporti non superiori a 1,50 m. (o 2 mt. qualora siano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica), prevalentemente permeabili, con eventuali tratti limitati di pavimentazione impermeabile in materiali e tecniche integrati nel paesaggio, mutuati dagli esempi tradizionali o costituiti da materiali naturali;
- **parcheggi interrati:** al di sotto degli edifici di nuova costruzione, entro i limiti ivi indicati e con altezza interna non superiore a 2,35 m, aventi superficie agibile non superiore ad 1/3 della S.A. dell'edificio di cui costituiscono pertinenza, e con possibilità di modificazione del profilo originario del terreno non superiore a 1,5 m, (o 2 mt. qualora siano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica) con obbligo di ricoprire il volume con almeno 0,30 m di terreno proveniente dallo scavo effettuato;
- **pertinenze:** - gazebo e pergolati in legno senza copertura continua, per il riparo dal sole di automezzi e persone: - forni e barbecue all'aperto, con eventuale copertura continua limitata alla sola zona cottura, su struttura in legno aperta su tutti i lati; - altri tipi di pertinenze, rientranti nelle condizioni di cui al precedente Art. 45, sono ammesse senza particolari condizioni.

92.3 – Settore n. 1

Corrispondente alle due zone terminali (ambito Ovest 12.956 mq, ambito Est 14.295 mq) della Piana di Coreglia allo stato libere da edificazioni e connotate dal tessuto agrario di matrice storicamente consolidata, con la presenza ad Est del depuratore comunale.
Il settore è costituito da due aree pianeggianti collegate da una fascia di rispetto ambientale lungo il Torrente Lavagna (settore 1* - 24.247 mq) e rappresenta una componente significativa all'interno della Rete Ecologica Ligure, per la presenza del corridoio ecologico, di cui fanno parte sia l'ambito fluviale che l'ampia zona golenale a Est ancora libera, con conseguente possibilità di interventi di recupero di naturalità.

Obiettivo è la riqualificazione del paesaggio fluviale di fondovalle incentivandone la fruizione attiva con la costituzione di un area naturalistica da destinarsi a parco fluviale in cui possono integrarsi le attività agrarie, le attrezzature e gli spazi per attività didattiche, ludiche e sportive all'aria aperta, i percorsi naturalistici, anche a cavallo, e la pista ciclabile intercomunale.

Destinazioni d'uso ammesse

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai precedenti Artt. 62 (servizi pubblici e privati convenzionati) e 63 (compatibili con i servizi) oltre ai servizi privati.

Settore 1 (aree terminali della piana)
Interventi di nuova costruzione
Ammessi con titolo diretto limitatamente alla realizzazione di spogliatoi, servizi igienici, locali di ricovero attrezzi e simili, piccoli uffici, sedi di club sportivi, padiglioni, eventuali alloggi funzionali alla conduzione del servizio per cui dovrà essere predisposto uno Studio Organico d'Insieme, finalizzato a focalizzare il rapporto tra gli edifici di progetto e il contesto ambientale individuando le tipologie edilizie e i materiali più confacenti alle caratteristiche del sito.
Parametri dimensionali:
Superficie coperta massima: 500 mq;
Altezza massima: 6,00 m;

Settore 1* (corridoio ecologico lungo fiume)
Trattasi di fascia di rispetto ambientale lungo il Torrente Lavagna, individuata nella cartografia del S.O.U. in sovrapposizione alla parte terminale dei settori 4, 4* e 5 e disciplinata come segue.
Non sono consentiti interventi di nuova edificazione ma solo sistemazioni finalizzate alla riqualificazione e fruizione dell'ambito fluviale (percorsi pedonali, ippici, aree pic-nic). I relativi progetti devono prevedere la collocazione delle opere all'interno di un'area verde adeguatamente dimensionata e caratterizzata dagli stessi popolamenti vegetali presenti nelle aree limitrofe perifluviali. Gli eventuali percorsi lineari devono correre ad una distanza congrua dall'alveo, in modo da non arrecare disturbo alle specie animali idrofile e da non sottrarre superficie allo sviluppo vegetazionale. I progetti devono inoltre prevedere la predisposizione di idonei sistemi per la gestione dei rifiuti e di meccanismi e controlli finalizzati al massimo contenimento di specie invasive, alloctone e ruderali.
Le aree del settore 1* ricadenti nei settori 4, 4* e 5 conservano la potenzialità edificatoria corrispondente da trasferirsi all'interno dei settori stessi per l'attuazione degli interventi ivi ammessi.
Con particolare riferimento ai fabbricati produttivi esistenti ricadenti nel settore 1* è ammessa la demolizione degli stessi, finalizzata al recupero della corrispondente porzione di fascia fluviale per la rinaturalizzazione del corridoio ecologico e per le attività di fruizione sopra indicate; la ricostruzione di tali edifici è consentita anche in modo diverso e con un incremento di volume non superiore al 20% di quello esistente, all'interno delle aree libere del settore 5. Gli interventi ricadenti all'interno del settore 1* devono adottare le misure di mitigazione di cui al successivo art.107bis.

92.4 – Settore n. 2
Corrispondente alla zona (1.585 mq.) della Piana di Coreglia contrassegnata dalla presenza della Cappella di San Bartolomeo.

Obiettivo della riqualificazione è il potenziamento della zona a servizi pubblici e della loro fruibilità, con riqualificazione dei percorsi di accesso alla esistente Cappella di San Bartolomeo e realizzazione dell'area di sosta attrezzata relativa al percorso ciclabile della Val Fontanabuona.

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente Art 62 (servizi pubblici e privati convenzionati).

I parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature destinate all'assolvimento dei servizi pubblici, sono definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica delle attività, con la sola osservanza di quanto disposto dagli articoli 37 e 38 delle Norme.

In sede attuativa, sono ammesse lievi modificazioni dei perimetri delle superfici individuate. motivate esclusivamente da esigenze tecniche o di miglior inserimento ambientale emergenti in sede progettuale di dettaglio.

92.5 – Settore n. 3

Corrispondente ad una zona (20.366 mq + 3.656 mq in 1*) della Piana di Coreglia con presenza allo stato attuale di episodiche attività produttive e residenziali.

Obiettivo della riqualificazione è il completamento dell'edificazione produttiva esistente, dimensionando i nuovi interventi compatibilmente con il Regime di Mantenimento degli Insediamenti Sparsi.

Gli interventi ammissibili all'interno del settore e ricadenti nelle zone di tutela assoluta e di rispetto delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano sono subordinati al rispetto della disciplina di cui all'art. 25 delle Norme Geologiche di Attuazione per le zone D2.

Destinazioni d'uso ammesse negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai precedenti Artt. 52 (residenziale, solo interventi su esistente) - 54 (artigianale) - 56 (commerciale) - 60 – (agro-silvo-pastorale produttiva) e 62 (servizi pubblici e privati convenzionati e privati).

Interventi di nuova costruzione per destinazioni d'uso produttive artigianale e/o commerciale

La nuova edificazione deve osservare le seguenti disposizioni per il controllo dell'assetto urbanistico e paesaggistico del territorio:

Collocazione, parametri dimensionali e tipologici:

1. l'edificio deve essere collocato sul terreno con modificazioni del profilo preesistente non superiori a 1,00 m e con sbancamenti non superiori a 3,00 m e riporti non superiori a 1,50 mt (o 2 mt. qualora siano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica) e per una estensione non superiore a 10,00 m dal filo esterno della costruzione, con raccordi al terreno circostante realizzati con scarpate da piantumare o con muri di altezza a vista non superiore a 1,50 m, senza esporre alla vista gli eventuali piani interrati se non per i soli accessi;
2. la realizzazione di nuove costruzioni deve osservare appositi accorgimenti per un buon inserimento ambientale quali la formazione di un'idonea cornice verde con masse arboree intorno ai nuovi edifici;
3. superficie coperta massima:15% del lotto libero
4. superficie coperta massima complessiva relativa all'intero settore 3: 1.000 mq. (3 edifici max.)
5. S.A. minima: 150 mq;
6. Lotto minimo: 3000mq contigui.
7. altezza massima: 6,50 m;

8. finitura esterna: sono ammessi edifici con struttura portante metallica/legno lamellare e rivestimento tradizionale o prefabbricato;
9. serramenti esterni: sono ammessi varchi carrabili a due ante o con portelloni avvolgibili, scorrevoli o ripiegabili;
10. bucature: devono essere disposte in modo armonico su ogni prospetto, con asse di specularità sui fronti principali, di ampiezza funzionale alle esigenze d'uso della costruzione a destinazione artigianale e commerciale;
11. balconi: non ammessi
12. conformazione della copertura: a falde inclinate o piana con timpani in facciata. E' ammessa l'installazione di pannelli solari o cellule fotovoltaiche in aderenza o integrati nel manto di copertura;
13. l'edificio deve essere dotato di idoneo sistema di raccolta delle acque meteoriche provenienti da piazzali e strade, in relazione al tipo di attività introdotta e ai sensi delle norme vigenti.

Modalità di attuazione
vedi seguente art. 92.9.

92.6 – Settore n. 4
Corrispondente a una zona (44.142 mq + 7.734 mq in 1*) della Piana di Coreglia allo stato attuale caratterizzata dalla presenza di edificazioni a carattere residenziale con tipologia a blocco isolato o nucleo di case a schiera.

Obiettivo della riqualificazione è il completamento dell'insediamento sparso con i caratteri riconoscibili nel settore, anche con la realizzazione di impianti sportivi all'aria aperta di tipo privato e con il conseguente potenziamento dell'armatura infrastrutturale dell'ambito.

Opzione alternativa della riqualificazione è la possibilità di localizzare all'interno del settore 4* (16.600 mq) un insediamento di attività artigianali temporanee correlate ad un ciclo produttivo a basso impatto di durata limitata, compatibili con il Regime di Mantenimento degli Insediamenti Sparsi.

Gli interventi ammissibili all'interno del settore e ricadenti nelle zone di tutela assoluta e di rispetto delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano sono subordinati al rispetto della disciplina di cui all'art. 25 delle Norme Geologiche di Attuazione per le zone D2.

Destinazioni d'uso ammesse negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione
Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai precedenti Artt.: - 52 (residenziale) e 53 (compatibili con la residenza), - 54 (artigianale), - 58 (turistico e ricettiva) - 60 (agro silvo pastorale produttiva), - 61 (compatibili con quelle agro silvo pastorale produttiva) e 62 (servizi pubblici e privati convenzionati e privati).

92.6.1 bis - Interventi di nuova costruzione
Al fine di garantire la compatibilità degli interventi con la classificazione IS MA del PTCP la nuova costruzione è limitata al massimo di n. 6 fabbricati tra destinazione residenziale (art. 92.6.1) e artigianale e/o commerciale associata alla residenza (art. 92.6.2), nel rispetto dei parametri di seguito indicati.

92.6.1 - Interventi di nuova costruzione residenziale

Collocazione sul terreno, allineamenti e sbancamenti:

27. l'edificio deve essere collocato sul terreno con modificazioni del profilo preesistente non superiori a 1,00 m e con sbancamenti non superiori a 3,00 m e riporti non superiori a 1,50 mt (o 2 mt. qualora siano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica) e per una estensione non superiore a 5,00 m dal filo esterno della costruzione, con raccordi al terreno circostante realizzati con scarpate da piantumare o con muri di altezza a vista non superiore a 1,50 m, senza esporre alla vista gli eventuali volumi interrati se non per i soli accessi;
28. l'edificio deve essere collocato entro una fascia di 50 m dalla viabilità carrabile pubblica esistente;
29. gli eventuali volumi interrati non devono eccedere dal perimetro esterno della costruzione, con la sola eccezione delle intercapedini.

Parametri dimensionali:

30. lotto mimino asservibile: 5.000 mq, di cui almeno 2.500 contigui, ed i restanti purchè asserviti entro una distanza di 500 m dai limiti del lotto contiguo;
31. I.U.I. max.: 0,025 mq/mq;
32. S.A. minima: 100 mq;
33. S.A massima ammissibile: 800 mq
34. altezza massima : 9 m (n. piani 2 o 3);
35. distanza minima dai confini e dalle strade: 5 m;
36. distanza minima tra le pareti finestrate e le pareti di edifici frontistanti: 10 m;

Parametri tipologico/costruttivi:

37. tipologia edilizia: edifici isolati a blocco o gruppi di case a schiera costituenti piccoli aggregati tra di loro isolati, con distanza minima intercorrente di 50 m;
38. conformazione della copertura: a capanna o a padiglione, con pendenza massima delle falde pari a 35°, manto in ardesia o in tegole tipo marsigliesi rosse, sporto non superiore a 50 cm, gronde e pluviali in rame a sezione circolare; sono ammessi abbaini e finestre a filo falda nella misura massima di 1/20 della superficie della falda stessa; non sono ammessi terrazzi ricavati entro le falde di copertura; è ammessa l'installazione in aderenza o compresa nel manto di copertura, di pannelli solari o cellule fotovoltaiche, di estensione tale da lasciare a vista almeno due tegole lungo tutto il perimetro della falda stessa;
39. porticati e logge: ammessi solo in posizione d'angolo, con pilastro minimo di 0,30 per 0,30 m, e con superficie lorda non superiore al 10% della S.A. negli edifici esclusivamente residenziali e non superiore al 20% della S.A. in presenza delle altre destinazioni d'uso ammesse;
40. scale esterne: ammesse solo per collegare l'area esterna al livello terreno della costruzione, non ammesse per raggiungere il piano primo ed il secondo; sono fatte salve le norme in materia di sicurezza degli edifici con le destinazioni d'uso Artt. 62;
41. finitura esterna: intonaco genovese con tinteggiatura ai silicati bianca;
42. serramenti esterni: persiane alla genovese e portoncini ciechi, in legno o simili;
43. rivestimenti esterni: ammesse solo zoccolature lapidee perimetrali h. max 1,20 m;
44. bucature: devono essere disposte in modo armonico su ogni prospetto, con asse di specularità sui fronti principali, di ampiezza non superore a 1,20 m e distanti almeno 1,00 m dagli spigoli dell'edificio; per gli edifici con destinazione d'uso di cui agli Artt. 58 e 62 sono ammesse bucature di maggiori dimensioni e diversa collocazione, in funzione delle esigenze d'uso;

45. balconi: ammessi con profondità massima 1,20 m e con lunghezza non superiore all'ampiezza della bucatura aumentata della misura necessaria per la completa apertura delle persiane; non sono ammessi balconi estesi a tutto il fronte dell'edificio, da spigolo a spigolo, e con più di un accesso sullo stesso fronte; la distanza dagli spigoli della costruzione non deve essere inferiore a 30 cm;
46. ringhiere esterne: ammesse in ferro con disegno semplice a bacchette o tondini verticali, oppure in legno con listelli verticali;
47. camini e sfiati: devono essere contenuti in torrini in muratura, finiti ad intonaco e tinteggiati come l'edificio, provvisti di copertura in tegole;
48. pensiline sovrapporta: ammesse con sporto non superiore a 1,20 m, con struttura a sbalzo in legno e manto di copertura in tegole come la copertura dell'edificio;
49. soglie, piane, davanzali: ammesse in pietra locale;
50. terrazze scoperte pavimentate: sono ammesse soltanto al livello terreno e per una larghezza non superiore a 5 metri attorno al perimetro della costruzione;
51. cornici di gronda: sguscia alla genovese o sporto di gronda. Non ammessa la sporgenza della soletta in cls armato se non già esistente.
52. elementi tecnologici: le canalizzazioni e gli impianti di rete devono essere installati sottotraccia. Le antenne televisive sono ammesse solo sulle coperture

Modalità di attuazione
vedi seguente art. 92.9.

92.6.2 - Interventi di nuova costruzione per destinazioni d'uso artigianale e/o commerciale associate alla funzione residenziale

Collocazione, parametri dimensionali e tipologici:

1. l'edificio deve essere collocato sul terreno con modificazioni del profilo preesistente con sbancamenti non superiori a 3,00 m e riporti non superiori a 1,50 mt (o 2 mt. qualora siano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica) e per una estensione non superiore a 10,00 m dal filo esterno della costruzione, con raccordi al terreno circostante realizzati con scarpate da piantumare o con muri di altezza a vista non superiore a 1,50 m, senza esporre alla vista gli eventuali piani interrati se non per i soli accessi;
2. la realizzazione di nuove costruzioni deve osservare appositi accorgimenti per un buon inserimento ambientale quali la formazione di un'idonea cornice verde con masse arboree intorno ai nuovi edifici.
3. lotto mimino asservibile: 5.000 mq, di cui almeno 2.500 contigui, ed i restanti purchè asserviti entro una distanza di 500 m dai limiti del lotto contiguo;
4. I.U.I.:0,03 mq/mq
5. S.A. minima: 150 mq;
6. S.A massima ammissibile: 1250 mq;
7. altezza massima: 9,00 m;
8. finitura esterna: sono ammessi edifici con struttura portante metallica/legno lamellare e rivestimento tradizionale o prefabbricato;
9. serramenti esterni: sono ammessi varchi carrabili a due ante o con portelloni avvolgibili, scorrevoli o ripiegabili;
10. bucature: devono essere disposte in modo armonico su ogni prospetto, con asse di specularità sui fronti principali, di ampiezza funzionale alle esigenze d'uso della costruzione a destinazione artigianale e commerciale;
11. balconi: non ammessi

12. l'edificio deve essere dotato di idoneo sistema di raccolta delle acque meteoriche provenienti da piazzali e strade, in relazione al tipo di attività introdotta e ai sensi delle norme vigenti.

Modalità di attuazione
vedi seguente art. 92.9.

92.6.3 - Settore n. 4*: Insediamento produttivo temporaneo ecosostenibile.
In alternativa all'applicazione delle disposizioni di cui ai precedenti punti 92.6.1 e 92.6.2, è ammessa esclusivamente all'interno del settore 4* (11.881 mq + 4.749 mq in 1*) indicato nello Schema di Organizzazione Urbanistica, la nuova edificazione con destinazione produttiva, artigianale e/o commerciale, in osservanza delle indicazioni per il controllo dell'assetto urbanistico e paesaggistico del territorio, di cui al citato Schema di Organizzazione Urbanistica, e con la specifica finalità di realizzazione di insediamenti per attività con durata temporanea.

Le costruzioni temporanee sono quelle destinate ad un uso determinato nel tempo (massimo due anni), a soddisfare esigenze che non abbiano il carattere della continuità. Le loro caratteristiche (materiali utilizzati, sistemi di ancoraggio al suolo etc.) devono essere tali da garantirne una facile rimozione.

Gli insediamenti devono pertanto osservare le seguenti specifiche disposizioni:

Destinazioni d'uso ammesse
Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai precedenti Artt. 54 (artigianale / produttivo) e 56 (commerciale) e art.62 (servizi pubblici e privati convenzionati) , ma con carattere temporaneo, e quindi con durata non superiore a due anni, quali quelle di seguito elencate:

- Attività di formazione specialistica attinente al settore agricolo e/o produttivo
- costruzioni temporanee ad uso sportivo e di servizio all' attivita' sportiva
- costruzioni temporanee a servizio di pubblici esercizi
- costruzioni temporanee a servizio di manifestazioni (esposizioni, mostre, fiere, feste, iniziative culturali, sociali, religiose, politiche, sportive)
- strutture temporanee destinate a serre
- depositi temporanei di attrezzature e materiali non inquinanti
- rimessaggio piccoli natanti

Collocazione, parametri dimensionali e tipologici:

- Le opere permanenti devono essere realizzate solo per gli impianti ed i servizi di base (Uffici di gestione, impianti tecnici, ecc) e costituiscono gli elementi invariabili, in termini di disposizione planimetrica, dello Schema di Organizzazione Urbanistica
- I manufatti a carattere temporaneo per la collocazione delle attività produttive si allacciano al sistema impiantistico dell'edificio di spina servizi permanente e sono collocati nei limiti dell'area attrezzata indicata nello SOU.
- L'insediamento deve essere dotato di idoneo sistema di raccolta delle acque meteoriche provenienti da piazzali e strade, ai sensi delle norme vigenti.

Parametri dimensionali:

1. superficie coperta massima: corrispondente al 15% della superficie afferente al settore, comprensiva del sedime del fabbricato permanente; i singoli manufatti temporanei potranno essere collocati sulla suddetta area attrezzata con dimensione massima pari a

1200 mq in ordine di richiesta al gestore dell'insediamento, sino all'esaurimento della superficie coperta disponibile;

2. superficie agibile massima Edificio Spina servizi: 200 mq;
27. superficie area attrezzata corrispondente al massimo al 20% della superficie afferente al settore.
28. superficie impermeabilizzata corrispondente alla superficie occupata dalle strutture temporanee.
29. altezza massima: 9 m per l'edificio permanente; 7 m per i manufatti temporanei;
30. distanza minima dai confini e dalle strade: 5 m;
31. distanza minima tra le pareti finestrate e le pareti di edifici esterni al settore: 10 m;

Parametri tipologico/costruttivi:

Edificio Spina servizi:

- finitura esterna: sono ammessi edifici con struttura portante metallica/legno lamellare e rivestimento esterno in tavole di legno trattato, facciate ventilate con paramenti di finitura di cui al SOU;
- serramenti esterni: sono ammessi varchi carrabili con portelloni avvolgibili o ripiegabili verticalmente;
- bucature: devono essere disposte in modo armonico su ogni prospetto, con asse di specularità sui fronti principali, di ampiezza funzionale alle esigenze d'uso per le sole parti della costruzione a destinazione artigianale e commerciale;
- dispositivi bioclimatici: devono essere prevista l'installazione di pannelli fotovoltaici almeno per il parziale soddisfacimento del fabbisogno energetico;

Manufatti temporanei:

- struttura deve avere caratteristiche di effettiva e reale rimovibilità ed essere costruita in materiale leggero, con sistemi costruttivi in carpenteria metallica ricoperta con membrana in p.v.c.; l'ancoraggio al suolo deve essere previsto con modalità tali da consentire una facile rimovibilità e da non comportare modificazioni irreversibili allo stato dei luoghi;
- caratteristiche visive devono assicurare la maggior attenuazione possibile del loro impatto ambientale e paesaggistico; le colorazioni ammesse sono pertanto da ricercarsi nella gamma del bianco, del verde e delle terre;
- sistemazione superficiaria relativa all'estensione dell'"area attrezzata" indicata sugli elaborati grafici dello SOU - sono ammessi lievi livellamenti del terreno e finitura superficiaria in sterrato, ghiaietto o autobloccanti forati.

Modalità di attuazione

Permesso di costruire convenzionato relativo alla realizzazione dell'edificio permanente, all'individuazione dell'estensione dell'area attrezzata e alla superficie residua massima copribile con i manufatti temporanei, entro la soglia sopra indicata.

Il titolare del permesso di costruire costituisce il Gestore dell'insediamento produttivo per attività temporanee, sulla base di un'ulteriore apposita convenzione, allegata al predetto titolo, riportante le modalità di gestione dell'impianto (canoni di locazione delle aree assegnate alle attività temporanee, impegni, garanzie) nel rispetto della presente disciplina.

L'installazione delle strutture temporanee è soggetta a comunicazione ai sensi dell'art. 21 della L.R. 16/2008 con i seguenti contenuti obbligatori:

- rappresentazione grafica del manufatto a firma di un tecnico abilitato all'esercizio della professione tale da attestare la conformità dell'intervento, in termini strutturali, costruttivi e tipologici ai requisiti più sopra specificati;

- quantificazione dello stato di occupazione dell'area attrezzata dell'insediamento e dimostrazione della disponibilità di superficie coperta per la realizzazione del nuovo intervento proposto;
- specifico atto d'impegno, sottoscritto dal titolare dell'attività temporanea e dal Gestore dell'impianto, a rimuovere, alla scadenza del termine indicato per la cessazione dell'attività ovvero qualora le condizioni iniziali relative all'istanza vengano meno, il manufatto temporaneo e ricondurre in pristino l'originario precedente stato dei luoghi.

Le costruzioni temporanee si intendono autorizzate, di norma, salvo specifica e motivata richiesta da parte dei titolari delle attività artigianali da insediare, per un periodo non superiore al ciclo produttivo dell'attività e comunque non superiore a due anni, comprensivo del tempo occorrente all'installazione e alla rimozione delle strutture temporanee e alla rimessa in pristino delle aree.
Su richiesta motivata del titolare dell'attività artigianale e per sopravvenute documentate problematiche inerenti all'attività produttiva può essere concessa una sola volta una proroga temporale per massimo ulteriori 2 anni.

Tra la rimozione di un manufatto temporaneo e la ricollocazione di uno nuovo il gestore dell'insediamento deve garantire un periodo di sospensione di almeno quattro mesi.

E' facoltà del Comune procedere a ispezioni e controlli e provvedere, in caso di riscontrata difformità degli interventi a quanto comunicato, a disporre la rimozione anticipata delle costruzioni di cui trattasi.

Prestazioni pubbliche obbligatorie

vedi seguente art. 92.9.

92.7 – Settore n. 5

Corrispondente a una ampia zona (57.495 mq + 12.857 mq in 1*) della Piana di Coreglia, attraversata dalla strada comunale, caratterizzata da un considerevole presenza di aggregazioni di edifici residenziali e produttivi e marginalmente attività serricole.

Obiettivo della riqualificazione è il completamento e la migliore organizzazione dell'edificazione con destinazione produttiva da un lato per rispondere a documentate esigenze di nuovi spazi produttivi in conformità a quanto emerge dal progetto integrato "Sistema Lavagna" e dall'altro per superare situazioni di compromissione derivanti da insediamenti e manufatti produttivi collocati nel medesimo settore in prossimità o a ridosso delle sponde fluviali, al fine del potenziamento del corridoio ecologico dell'ambito fluviale, che costituisce una componente significativa all'interno della Rete Ecologica Ligure.
Tale obiettivo di interesse generale può essere meglio conseguito anche con interventi di delocalizzazione dei fabbricati produttivi esistenti.
E' infatti incentivata la demolizione dei fabbricati produttivi esistenti ricadenti nel settore 1*, come disciplinato nel precedente art. 92.3, con ricostruzione anche in modo diverso, con altezza massima pari a 10 m e con un incremento di volume non superiore al 20% di quello esistente, all'interno delle aree libere del settore 5, con esclusione di quelle ricadenti in ambito IS MA di PTCP, fermo restando il rispetto del Rapporto di Copertura di seguito prescritto per gli interventi di nuova costruzione.

Destinazioni d'uso ammesse negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai precedenti Artt.: - 52 (residenziale) e 53 (compatibili con la residenza) - 54 (artigianale) e 56 (commerciale), - 58 (turistico e ricettiva) - 59 (compatibili con quelle turistico ricettive) - 60 (agro silvo pastorale produttiva) e 62 (servizi pubblici e privati convenzionati).

Interventi di nuova costruzione per destinazioni d'uso produttive artigianale e/o commerciale

Collocazione, parametri dimensionali e tipologici:

1. l'edificio deve essere collocato sul terreno con modificazioni del profilo preesistente con sbancamenti non superiori a 3,00 m e riporti non superiori a 1,50 mt (o 2 mt. qualora siano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica) e per una estensione non superiore a 10,00 m dal filo esterno della costruzione, con raccordi al terreno circostante realizzati con scarpate da piantumare o con muri di altezza a vista non superiore a 1,50 m, senza esporre alla vista gli eventuali piani interrati se non per i soli accessi;
3. la realizzazione di nuove costruzioni deve osservare appositi accorgimenti per un buon inserimento ambientale quali la formazione di un'idonea cornice verde con masse arboree di essenze autoctone lungo tutto il perimetro del lotto.
4. lotto minimo contiguo: 3.000 mq
5. Superficie coperta: 25% della superficie del lotto
6. superficie coperta massima complessiva relativa alla porzione di settore classificata come IS MA nell'Assetto Insediativo del PTCP: corrispondente ad un rettangolo di 500 mq.
7. altezza massima: 8,00 m;
8. finitura esterna: sono ammessi edifici con struttura portante metallica/legno lamellare e rivestimento tradizionale o prefabbricato; le fronti degli edifici devono essere intonacate e tinteggiate con colori nella gamma delle terre;
9. serramenti esterni: sono ammessi varchi carrabili con portelloni avvolgibili o ripiegabili verticalmente;
10. bucature: devono essere disposte in modo armonico su ogni prospetto, con asse di specularità sui fronti principali, di ampiezza funzionale alle esigenze d'uso della costruzione a destinazione artigianale e commerciale;
11. balconi: non ammessi;
12. conformazione della copertura: a falde inclinate o piana con timpani in facciata. E' ammessa l'installazione di pannelli solari o cellule fotovoltaiche in aderenza o integrati nel manto di copertura.

Interventi di nuova costruzione per insediamenti agricolo produttivi

La nuova costruzione è ammessa, con permesso di costruire di tipo convenzionato di cui all'Art.81 delle presenti norme.

A questi fini, il Piano recepisce e fa propri i Criteri stabiliti dal P.T.C. della Provincia di Genova, di cui al Cap. 10 della Struttura dello stesso P.T.C. , sub punto 2 – **Indicazioni per la disciplina delle aree di effettiva produzione agricola -**, ove, con riferimento in parte al "**territorio dei monti"** ed in parte al "**territorio delle valli interne",**nei quali è compreso il territorio del Comune di Coreglia Ligure, sono indicate, in funzione delle tipologie colturali e delle tipologie di allevamento ed in funzione delle fasce progressive di superfici per ogni tipo di coltura/allevamento, le **dotazioni minime funzionali** relative alle costruzioni necessarie per la conduzione di aziende agricole.

Per quanto attiene ai caratteri tipologico/costruttivi degli edifici destinati allo svolgimento delle funzioni produttive, si stabiliscono i seguenti parametri:

- tamponamenti perimetrali: sono ammessi soltanto tamponanti in legno trattato o in muratura tradizionale, finita ad intonaco con tinteggiatura bianca ed eventuali zoccolature di protezione in materiale lapideo; la struttura portante può anche essere di tipo prefabbricato;
- coperture: a falde inclinate del tipo a capanna, con pendenza massima 35% , realizzate con elementi prefabbricati tipo "canalone coibentato", con finitura esterna del manto di copertura in lamierino zincato smaltato in tonalità marrone testa di moro o verde scuro;
- portoni e bucature: realizzati in legno o metallo di tonalità eguale a quella del manto di copertura;
- porticati e tettoie: sono ammessi con struttura portante a vista in legno trattato e con copertura a falde inclinate con il manto di finitura eguale a quello degli edifici principali;

E' ammessa la costruzione di serre nel rispetto dei seguenti parametri e con le seguenti prescrizioni tecniche:

- Superficie coperta massima: 50% dell'area disponibile
- Superficie massima per singolo manufatto: 500 mq
- Altezza massima al colmo: 6 m
- Altezza massima pareti verticali: 4 m
- Distanza dalle strade pubbliche: 3 m ; 10 m dalla viabilità principale di attraversamento di Pian di Coreglia
- Distanza dai fabbricati di civile abitazione: 6 m
- E' consentita la realizzazione delle opere murarie strettamente necessarie per l'installazione degli impianti non emergenti da terra per più di 50 cm
- Le chiusure laterali e le coperture degli impianti serricoli devono essere realizzate con elementi rimovibili, trasparenti o opachi, ancorati al basamento e tali da perdere la loro funzione se asportati
- Gli impianti prospicienti la viabilità pubblica devono essere dotati di opportune schermature verdi con essenze autoctone
- Per gli impianti coperti con elementi riflettenti trasparenti deve essere prevista una schermatura tale da evitare l'effetto specchio
- La copertura dei manufatti deve essere integrata con pannelli fotovoltaici

Le serre esistenti possono essere ampliate nel rispetto del rapporto di copertura sopra prescritto.

Come disciplinato dalle Normative vigenti, le serre non costituiscono Superficie Agibile.

Modalità di attuazione
vedi seguente art. 92.9.

92.8 – Settore n. 6
Corrispondente alla porzione della Piana direttamente accessibile dal ponte sul Torrente Lavagna dalla SP 225 della Val Fontanabuona (15.492 mq.) allo stato attuale caratterizzata dalla sola presenza della destinazione residenziale con tipologia a blocco isolato.

Obiettivo: è la riqualificazione con il completamento del nucleo residenziale, attestato sulla viabilità principale, con i caratteri riconoscibili nel settore, e il conseguente potenziamento dell'armatura infrastrutturale dell'ambito.

La nuova edificazione deve osservare le seguenti disposizioni per il controllo dell'assetto urbanistico e paesaggistico del territorio:

Collocazione sul terreno, allineamenti e sbancamenti:

1. l'edificio deve essere collocato sul terreno con modificazioni del profilo preesistente con sbancamenti non superiori a 3,00 m e riporti non superiori a 1,50 mt (o 2 mt. qualora siano utilizzate tecniche di ingegneria naturalistica) e per una estensione non superiore a 5,00 m dal filo esterno della costruzione, con raccordi al terreno circostante realizzati con scarpate da piantumare o con muri di altezza a vista non superiore a 1,50 m, senza esporre alla vista gli eventuali piani interrati se non per i soli accessi;
2. l'edificio deve essere collocato entro una fascia di 50 m dalla viabilità carrabile pubblica esistente;
3. gli eventuali volumi interrati non devono eccedere dal perimetro esterno della costruzione, con la sola eccezione delle intercapedini;

Parametri dimensionali:

4. lotto mimino asservibile: 1.000 mq contigui.
5. I.U.I. max.: 0,1 mq/mq;

5bis. Numero massimo di edifici: 5

6. altezza massima 6m
7. distanza minima dai confini e dalle strade: 5 m;
8. distanza minima tra le pareti finestrate e le pareti di edifici frontistanti: 10 m;

Parametri tipologico/costruttivi:

9. tipologia edilizia: edifici isolati a blocco o aggregati a schiera o in linea
10. conformazione della copertura: a capanna o a padiglione, con pendenza massima delle falde 35°, manto in tegole marsigliesi rosse, sporto non superiore a 50 cm, gronde e pluviali in rame a sezione circolare; sono ammessi abbaini e finestre a filo falda nella misura massima di 1/20 della superficie della falda stessa; non sono ammessi terrazzi ricavati entro le falde di copertura; è ammessa l'installazione in aderenza o compresa nel manto di copertura, di pannelli solari o cellule fotovoltaiche, di estensione tale da lasciare a vista almeno due tegole lungo tutto il perimetro della falda stessa;
11. porticati e logge: ammessi con pilastri minimo di 0,30 per 0,30 m, e con superficie lorda non superiore al 10% della S.A.
12. scale esterne: ammesse solo per collegare l'area esterna al livello terreno della costruzione, non ammesse per raggiungere il piano primo ed il secondo; sono fatte salve le norme in materia di sicurezza degli edifici con le destinazioni d'uso Artt. 58 e 62;
13. finitura esterna: intonaco genovese con tinteggiatura con colori scelti nella gamma delle terre;
14. serramenti esterni: persiane alla genovese e portoncini ciechi, in legno o simili;
15. rivestimenti esterni: ammesse solo zoccolature lapidee perimetrali h. max.1,20 m;
16. bucature: devono essere disposte in modo armonico su ogni prospetto, con asse di specularità sui fronti principali, di ampiezza non superore a 1,20 m e distanti almeno 1,00 m dagli spigoli dell'edificio; per gli edifici con destinazione d'uso di cui agli Artt. 58 e 62 sono ammesse bucature di maggiori dimensioni e diversa collocazione, in funzione delle esigenze d'uso;
17. balconi: ammessi con profondità massima 1,20 m e con lunghezza non superiore all'ampiezza della bucatura aumentata della misura necessaria per la completa apertura delle persiane; non sono ammessi balconi estesi a tutto il fronte dell'edificio, da spigolo

a spigolo, e con più di un accesso sullo stesso fronte; la distanza dagli spigoli della costruzione non deve essere inferiore a 30 cm;

18. ringhiere esterne: ammesse in ferro con disegno semplice a bacchette o tondini verticali, oppure in legno con listelli verticali;
19. camini e sfiati: devono essere contenuti in torrini in muratura, finiti ad intonaco e tinteggiati come l'edificio;
20. pensiline sovrapporta: ammesse con sporto non superiore a 1,20 m, con struttura a sbalzo in legno e manto di copertura con lo stesso materiale della copertura dell'edificio;
21. soglie, piane, davanzali: ammesse in pietra locale;
22. terrazze scoperte pavimentate: sono ammesse soltanto al livello terreno e per una larghezza non superiore a 5 metri attorno al perimetro della costruzione;
23. cornici di gronda: sguscia alla genovese o sporto di gronda. Non ammessa la sporgenza della soletta in cls armato se non già esistente.
24. elementi tecnologici: le canalizzazioni e gli impianti di rete devono essere installati sottotraccia. Le antenne televisive sono ammesse solo sulle coperture.

Modalità di attuazione
vedi seguente art. 92.9.

92.9 Modalità di attuazione e prestazioni pubbliche obbligatorie dei settori 3, 4, 4*, 5 e 6.

Gli interventi di nuova edificazione (con esclusione di quelli relativi ai fabbricati esistenti di cui al precedente art. 92.1) sono subordinati a permesso di costruire convenzionato, finalizzato all'adeguamento dell'infrastrutturazione dell'ambito AR PdC, anche tramite monetizzazione al Comune, così come indicato nello Schema di Organizzazione Urbanistica, consistente nella realizzazione dell'allargamento della sede stradale esistente per una fascia pari ad almeno tre metri di profondità, comprensiva di cortina verde con funzione di filtro ottenuta con piantumazione di alberi a medio fusto ripetuti con interasse pari a 5m, previa progettazione ed eventuale espletazione delle procedure espropriative da parte della Civica Amministrazione, fatti salvi eventuali accordi bonari già intercorsi.

Resta, comunque, fermo l'obbligo di cessione alla Civica Amministrazione delle aree di proprietà interessate dall'allargamento della sede stradale esistente di cui sopra.

Qualora l'allargamento stradale come sopra indicato abbia già avuto attuazione, le prestazioni pubbliche obbligatorie devono essere quantificate come di seguito:

- edifici a destinazione residenziale: area unitaria minima di 60 mq sistemata a parcheggio pubblico o verde pubblico attrezzato, (spazi antistanti la cappella esistente nel settore 2 ovvero riqualificazione della Piazza della Memoria), anche tramite monetizzazione al Comune, previa progettazione degli interventi necessari; per gli interventi edificatori con S.A. maggiore di 125 mq, si applica lo standard di 12 mq/ab insediato.
- edifici a destinazione artigianale o produttiva: area unitaria minima da sistemare a parcheggio pubblico o verde pubblico attrezzato, (spazi antistanti la cappella esistente nel settore 2 ovvero riqualificazione della Piazza della Memoria), pari al 10% dell'estensione del lotto di intervento; la realizzazione delle opere e la cessione dell'area sistemata al Comune è disciplinata dalla pertinente Convenzione attuativa, tra quelle di cui agli Artt. 75 o 83 delle presenti Norme.

Edifici a destinazione commerciale o commerciale/artigianale: area unitaria minima pari all'80% della S.A. a destinazione commerciale, sistemata a parcheggio pubblico, o verde pubblico attrezzato, (spazi antistanti la cappella esistente nel settore 2 ovvero

riqualificazione della Piazza della Memoria), da realizzare e cedere al Comune da parte del soggetto attuatore; la realizzazione delle opere e la cessione dell'area sistemata al Comune è disciplinata dalla pertinente Convenzione attuativa, di cui agli Artt. 75 o 83 delle presenti Norme.

Art. 93 – Ambito di riqualificazione del territorio rurale Speciale AR-TR S.

Si tratta di parti del territorio rurale interessate dalla presenza di cave e discariche, o vasche di sedimentazione per la lavorazione dell'ardesia, ove risulta prevalente l'interesse generale alla riqualificazione del paesaggio finalizzata alla fruizione attiva del territorio.

Non sono consentiti interventi di nuova edificazione ma solo sistemazioni finalizzate alla riqualificazione mediante dismissione degli impianti esistenti e riqualificazione paesaggistica ed ambientale finalizzata alla fruizione dell'ambito fluviale o del territorio rurale (percorsi pedonali, ippici, aree pic-nic).

Nell'ambito interessato dalle vasche di sedimentazione, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e messa in sicurezza; eventuali interventi di carattere diverso devono essere oggetto di procedimenti concertativi (art.65 delle norme) che coinvolgano i due Comuni confinanti (Orero e Coreglia Ligure) con gli obiettivi sopra indicati.

A riqualificazione avvenuta, tali ambiti assumono la disciplina di cui al precedente art. 91 per gli Ambiti di riqualificazione del territorio rurale in contesto di Insediamenti sparsi con finalità di presidio ambientale. La potenzialità edificatoria corrispondente potrà essere trasferita nei limitrofi territori dell'Ambito AR TR IS.

Ai soggetti che prendano in carico la riqualificazione dei siti compromessi, è attribuito, come meccanismo premiante, un incremento del 10% della S.A. ammessa dalla disciplina di cui all'Ambito AR TR IS, per gli interventi ivi ammessi, fermo restando l'obbligo di attuazione con permesso di costruire convenzionato avente i contenuti di cui agli artt.80 e 81.

Art. 94 – Ambito speciale discariche consortili AR TNI DS

Si tratta di parti del territorio non insediato interessate dalla previsione di impianti di discarica consortile indicate nel vigente PTRAC ove risulta prevalente l'interesse sovra comunale alla realizzazione di tali impianti a servizio dell'intero ambito Fontanabuona.

94.1 – Disciplina edilizia-urbanistica

La disciplina edilizia- urbanistica da applicarsi negli ambiti AR TNI DS, corrispondenti a quelli indicati nel vigente P.T.R.A.C. e elencati al precedente art. 9, è quella definita con la pianificazione di settore richiamata , previa verifica tecnica delle condizioni di sostenibilità dell'intervento inerenti a:

- Problematiche di rischio idrogeologico connesse all'estensione della discarica in rapporto alla morfologia del versante ed in rapporto alla presenza di un rivo indicato come significativo dalla cartografia del Piano di Bacino;
- Interferenze con l'acquedotto comunale di Cicagna e le altre sorgenti nella zona valliva del Rio Botte;
- Criticità connesse all'aumento del traffico pesante sia sulla SP 225 della Fontanabuona che sulla SP 58 di Dezerega.

Modalità di attuazione e prestazioni obbligatorie:
Gli interventi sono subordinati a titolo convenzionato con le seguenti prestazioni obbligatorie:

- adeguamento della S.P. 58 di Dezerega commisurato al potenziamento di traffico derivante dal nuovo impianto;
- riqualificazione paesaggistica ed ambientale, a termine della coltivazione della discarica, mediante realizzazione delle opere di sistemazione del suolo e dei versanti, anche con tecniche di ingegneria naturalistica, regimazione delle acque superficiali, inserimento di vegetazione di alto fusto adeguatamente sviluppata per la mitigazione dell'impatto visivo;

Art. 95 – Ambito di conservazione del territorio non insediato AC-TNI

Si tratta di parti del territorio di elevato valore naturalistico- ambientale non interessate, o interessate in forme sporadiche e marginali, dalla presenza di insediamenti stabili, ove risulta prevalente l'interesse ad una sostanziale conservazione dell'assetto in atto, con salvaguardia e valorizzazione del quadro paesistico ed ambientale presente, anche ai fini della fruizione attiva del territorio, segnatamente quella turistica leggera itinerante, e nei quali può essere confacente alla conservazione del predetto valore paesaggistico l'inserimento di attività di effettiva produzione agraria.

Tali Ambiti sono soggetti alla seguente disciplina urbanistica e paesaggistica puntuale:

95.1 – Destinazioni d'uso ammesse negli interventi sul patrimonio edilizio esistente
Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui ai precedenti Artt.: - 52 (residenziale) con limitazioni - 60 (agro silvo pastorale produttiva) - 61 (compatibili con quelle agro silvo pastorale produttiva) e 62 (servizi pubblici e privati convenzionati).

95.2 – Interventi sul patrimonio edilizio esistente
Sono ammessi gli interventi di cui agli Artt. 11, 12,13, 14, 15, 16, 17, 18, 20 del precedente Titolo I, Capo II, Parte I delle presenti Norme, con il rispetto dei criteri dimensionali e dei parametri tipologico/costruttivi di cui al precedente Art. 88.2.

Al fine di favorire la coltivazione del bosco e dei castagneti da frutto con presenza di manufatti ed essicatoi abbandonati di cui al seguente art. 101) e in attuazione di progetti di miglioramento fondiario, è ammessa la riqualificazione dei manufatti ivi presenti per le finalità di utilizzo del bosco, come indicato in pianificazione forestale di settore redatta ai sensi delle vigenti leggi.

95.3 – Nuova costruzione per insediamenti agricolo produttivi
La nuova costruzione è ammessa, con permesso di costruire di tipo convenzionato di cui all'Art.81 delle presenti norme.

A questi fini, il Piano recepisce e fa propri i Criteri stabiliti dal P.T.C. della Provincia di Genova, di cui al Cap. 10 della Struttura dello stesso P.T.C. , sub punto 2 – **Indicazioni per la disciplina delle aree di effettiva produzione agricola -**, ove, con riferimento in parte al "**territorio dei monti"** ed in parte al "**territorio delle valli interne",**nei quali è compreso il territorio del Comune di Coreglia Ligure, sono indicate, in funzione delle tipologie colturali

e delle tipologie di allevamento ed in funzione delle fasce progressive di superfici per ogni tipo di coltura/allevamento, le **dotazioni minime funzionali** relative alle costruzioni necessarie per la conduzione di aziende agricole.

Per quanto attiene ai caratteri tipologico/costruttivi degli edifici destinati allo svolgimento delle funzioni produttive, si stabiliscono i seguenti parametri:

- tamponamenti perimetrali: sono ammessi soltanto tamponanti in legno trattato o in muratura tradizionale, finita ad intonaco con tinteggiatura bianca ed eventuali zoccolature di protezione in materiale lapideo; la struttura portante può anche essere di tipo prefabbricato;
- coperture: a falde inclinate del tipo a capanna, con pendenza massima 35% , realizzate con elementi prefabbricati tipo "canalone coibentato", con finitura esterna del manto di copertura in lamierino zincato smaltato in tonalità marrone testa di moro o verde scuro;
- portoni e bucature: realizzati in legno o metallo di tonalità eguale a quella del manto di copertura;
- porticati e tettoie: sono ammessi con struttura portante a vista in legno trattato e con copertura a falde inclinate con il manto di finitura eguale a quello degli edifici principali;

La realizzazione di nuove costruzioni per uso residenziale è, quindi, ammessa come "funzione accessoria" in applicazione degli specifici criteri di cui al punto 2.3.8 – La residenza – della predetta disciplina del P.T.C. provinciale, dovendosi precisare che la S.A. per alloggio, ove ammessa dal ridetto P.T.C. in funzione della fascia dimensionale di estensione delle aziende agricole (colture e/o allevamenti), deve considerarsi quale parametro di edificazione massimo e con altezza non superiore a 6,00 m alla gronda e, nel caso di costruzioni autonome separate dalle altre costruzioni per l'attività produttiva, da realizzarsi con gli stessi parametri tipologico/costruttivi di cui al precedente punto 91.3.1.

Le porzioni dell'ambito identificate sulle Tavole della Struttura con retino quadrettato di colore blu costituisce parte del corridoio ecologico lungo fiume ed è soggetta alla disciplina del settore 1* dell'Ambito AR - PdC di cui al successivo art. 92.3.

95.4 – Aree di appoggio alla funzione escursionistica leggera

A margine delle principali percorrenze turistiche pedonali o cicloturistiche, è consentita, nella misura massima di una per ogni plesso di zona, la edificazione di piccola struttura di supporto alla funzione escursionistica, attrezzata per la sosta temporanea e la ristorazione.

Tali strutture devono essere collocate in modo da non interferire con visuali panoramiche, o con l'apprezzamento di particolari valori costruiti, e la loro realizzazione non deve comportare la formazione di sbancamenti o reinterri di spessore maggiore di m. 1,50.

Di preferenza il manufatto deve essere collocato in sito già interessato in precedenza da trasformazioni o da edificazioni oggi dirute.

E' prescritta una tipologia rustica, coerente con i caratteri rurali del sito e rispondente alle tradizioni tecniche costruttive locali per i manufatti di sostegno all'esercizio agricolo.

I materiali di impiego devono essere esclusivamente la pietra locale ed il legno, con la copertura rivestita in abbadini di ardesia.

I predetti manufatti possono essere realizzati senza necessità di asservimento di aree anche a cura di privati proprietari, che ne curano la costruzione e la gestione, previo rilascio del permesso di costruire convenzionato in applicazione del precedente Art. 75, e con l'osservanza delle condizioni che seguono:

- la superficie coperta massima dovrà essere contenuta entro 30 mq.;
- l'altezza dell'estradosso del colmo più elevato non potrà eccedere 4,50 m.;

La convenzione deve esplicitamente prevedere, ove la struttura non resti di proprietà comunale, l'impegno a conservare in perpetuo la funzione d'uso prevista aperta al pubblico, ed a attribuire al Comune la facoltà di prelazione in caso di trasferimento ad altri, salvo il caso di successione ereditaria.

Deve altresì essere prevista l'obbligazione a rimuovere il manufatto ripristinandovi le condizioni naturali preesistenti nel caso di cessazione dell'attività protratta per oltre 12 mesi senza giustificato motivo.

Art. 96 – Ambito delle infrastrutture e dei servizi pubblici e privati convenzionati AI-SP/PC

Sono ammesse le destinazioni d'uso di cui al precedente Art 62 (servizi pubblici e privati convenzionati).

Sono ammessi i seguenti interventi: di cui agli Artt. 11, 12,13, 14, 15, 16, 17, 18, 19 , 20, 21 del precedente Titolo I, Capo II, Parte I delle presenti Norme.

I parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature destinate all'assolvimento dei servizi pubblici, sono definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica delle attività, con la sola osservanza di quanto disposto dagli articoli 37 e 38 delle Norme.

In sede attuativa, sono ammesse lievi modificazioni dei perimetri delle superfici individuate. motivate esclusivamente da esigenze tecniche o di miglior inserimento ambientale emergenti in sede progettuale di dettaglio.

I criteri in termini di verifica prestazionale che garantiscono la qualità del servizio prestato in applicazione dell'art. 20 della L.R. 26 del 1.8.2008 avente ad oggetto "Integrazione delle politiche di pari opportunità di genere.."sono:

- utenza potenziale del servizio;
- ubicazione e relativi parametri minimi di accessibilità e sicurezza;
- raggio d'azione (tempo massimo per il raggiungimento del servizio);
- modalità di accesso (anche ciclabili o pedonali);
- accostamenti di servizi complementari;
- presenza di infrastrutture e reti tecnologiche;
- corretto orientamento delle strutture ospitanti i servizi.

E' ammessa la realizzazione contestuale di volumi privati (autorimesse private, o a altra funzione pertinenziale privata quali magazzino, deposito o simili) al di sotto di superfici di standard pubblico, previo accertamento da parte del Comune sulla compatibilità dell'intervento con i caratteri ambientali, vegetazionali e comunque sull'impatto della nuova previsione rispetto ai sistemi presenti nel contesto con particolare riferimento alla viabilità, alle seguenti condizioni:

- la realizzazione dell'intervento deve essere unitaria ed in ogni caso deve prevedere la compiuta formazione del servizio previsto, in termini funzionali ed pienamente utilizzabili, per l'intera superficie prevista.
- ove la struttura fuoriesca dall'originario profilo del terreno, pur non costituendo volume urbanisticamente soggetto a disponibilità volumetrica, deve osservare dalle proprietà finitime distanze derivabili dal C.C.
- il soggetto attuatore deve avere titolo sulla intera superficie di intervento, e deve prevedere la cessione al Comune delle superfici attrezzate per il servizio previsto, in assenza di qualsiasi onere economico per il Comune.
- l'intervento sarà integralmente a carico del soggetto privato attuatore.

Gli interventi dianzi indicati, sono assentiti mediante rilascio del permesso di costruire previa stipula della Convenzione, anche al fine di disciplinare, in caso di gestione privata del servizio, le condizioni affinché ne sia garantita l'accessibilità al pubblico ed il suo effettivo svolgimento.

A fronte della cessione dell'area e di immobili si applicano le disposizioni di cui all'art. 78.

Art. 97 – Ambito infrastrutture stradali di livello provinciale AI-SP

Lungo la rete della viabilità provinciale esistente e di quella prevista dal PTC provinciale, è costituita una fascia di 15 mt per lato, funzionale alla definizione ed al miglioramento del tracciato, sia che si tratti della realizzazione di nuove strade che di interventi di adeguamento tecnico e miglioramento funzionale della rete delle strade esistenti.

All'interno di tale fascia, le destinazioni e le relative discipline previste per gli ambiti dal piano sono integrate con l'ammissibilità della realizzazione degli interventi sulla viabilità provinciale di cui al precedente comma e dei manufatti di servizio ed impianti tecnici per la manutenzione delle strade provinciali medesime, nonché con le disposizioni di cui al successivo comma 4.

La progettazione definitiva degli interventi concernenti la rete delle strade provinciali, previsti dal PTC provinciale, e per l'adeguamento funzionale delle strade esistenti, può, quindi, discostarsi dal tracciato previsto o da quello esistente, al fine di un migliore adattamento allo stato dei luoghi, dell'attenuazione dell'impatto ambientale, dell'osservanza della disciplina paesistica di livello puntuale e della rispondenza a specifiche esigenze tecniche riscontrate all'atto della stessa progettazione, entro la predetta fascia di 15 mt per lato.

Al fine di favorire la progettazione e l'attuazione degli interventi di adeguamento tecnico e miglioramento funzionale della rete delle strade provinciali, sia per iniziativa dei proprietari e degli aventi titolo su manufatti e fabbricati posti in fregio alle medesime strade provinciali, sia qualora si renda necessario procedere alla demolizione di manufatti e fabbricati esistenti entro la fascia di cui al 1° comma per la realizzazione di interventi da parte della Provincia, gli stessi manufatti e fabbricati possono essere demoliti e ricostruiti, anche in modo diverso e con un incremento di volume non superiore al 20% di quello esistente, entro la predetta fascia di 15 mt dal ciglio della strada provinciale, con obbligo di osservare nella ricostruzione:

1. una distanza minima dal nuovo ciglio stradale di 3 mt, comprese le eventuali pertinenze e con esclusione dei soli accessi, nel caso l'intervento edilizio sia

conseguenza di un progetto definitivo, predisposto e regolarmente approvato dalla Provincia, di adeguamento e/o miglioramento della medesima strada;

2. una distanza minima dal ciglio stradale esistente di 8 mt, comprese le eventuali pertinenze e con esclusione dei soli accessi, ove l'intervento sia proposto per iniziativa dei proprietari o degli aventi titolo su manufatti e fabbricati posti in fregio alla viabilità provinciale, in assenza del progetto definitivo di opera pubblica di cui al punto precedente; il progetto relativo all'intervento di demolizione e ricostruzione nei termini anzidetti, deve essere autorizzato con Permesso di Costruire subordinato alla sottoscrizione di apposita Convenzione, che preveda la cessione gratuita alla Provincia delle aree di sedime del fabbricato o dei manufatti in fregio alla viabilità provinciale che devono essere demoliti e delle eventuali aree di pertinenza degli stessi.

Art. 98 – Ambito infrastrutture stradali di livello comunale, locale, e interpoderale AI-SC/LI

Lungo la rete della viabilità comunale esistente e di previsione, volgono le stesse disposizioni di cui al precedente Art. 97, fatta eccezione per la distanza minima dal ciglio stradale di cui al comma 4 punto 2, che è ridotta a 5 m..

La realizzazione di recinzioni deve rispettare una distanza minima dal ciglio stradale pari a 0,50 m.

Nell'ambito AI SC-LI è compresa, altresì anche se non individuata cartograficamente, la viabilità minore costituita da strade interpoderali, tagliafuoco e piste da esbosco, viabilità di accesso ai fondi agricoli, itinerari escursionistici e tramiti privati di accesso, soggetta alle seguenti specifiche disposizioni:

Strade interpoderali, tagliafuoco e piste da esbosco

All'interno degli ambiti AC-TNI e AR-TNI DS è ammessa la formazione di strade interpoderali aventi funzione tagliafuoco o di pista da esbosco, da realizzare preferibilmente mediante adattamento della viabilità minore esistente ed in assenza di rilevanti interventi sulla morfologia.

Tali strade dovranno essere conformi a quanto disposto dalle norme in materia di Polizia Forestale e come previsto in pianificazione forestale specifica redatta ai sensi delle vigenti leggi.

Al fine di favorire la coltivazione del bosco e in attuazione di pianificazione forestale è ammessa la realizzazione di strade forestali secondo la disciplina dell'art. 14 della L.R. 4/99, con procedure semplificate ai sensi di Legge.

L'adeguamento funzionale deve essere attuato privilegiando i materiali locali e l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.

Viabilità minore di accesso ai fondi agricoli.

All'interno dell'ambito AC-TNI, AR-TNI DS, AR-TR IS e AR-TR S ove sia dimostrata la necessità di accedere a fondi agricoli in uso o ad abitazioni di conduttori del fondo con mezzi di trasporto leggero e di lavoro agricolo, sono sempre ammessi gli interventi volti all'adeguamento al transito di detti mezzi di tratti di viabilità minore sino ad un calibro massimo di m. 2,50, salvo limitate piazzole di incrocio.

Gli interventi ammessi dovranno essere condotti con tecniche di minimo impatto, escludendo in ogni caso la formazione di contenimenti murari di altezza eccedente i m. 2,50.

Itinerari escursionistici

Gli itinerari escursionistici presenti, costituiti da tracciati di crose o sentieri dell'antico impianto storico, potranno essere oggetto di recupero degli elementi caratterizzanti la pavimentazione, i muretti di perimetro, e simili.

In ogni caso tutti gli interventi sulla viabilità minore di uso pubblico dovranno essere condotti con tecniche proprie della tradizione storica locale, usando come riferimento le pertinenti indicazioni tipologiche della Disciplina Paesistica, con il divieto di significative alterazioni del tracciato, interruzioni della libera circolazione delle persone, sensibili modifiche della pendenza e del calibro.

Lungo tali tracciati è vietata in ogni caso la formazione di recinzioni non realizzate con materiali naturali secondo modelli tipici della tradizione rurale locale, o comunque tali da occludere le visuali panoramiche.

La formazione di piccole piazzole attrezzate per la sosta ed il ristoro degli escursionisti è ammessa esclusivamente entro radure già esistenti sulla base di progetti di insieme che comprendano tratti significativi e funzionali della percorrenza.

Gli arredi da impiegare nell'attrezzaggio dovranno essere di tipologia tradizionale, con elementi in legno e murature di pietra e con esclusione della colloca di arredi prefabbricati in cls o in materiali polimerici.
Le piazzole dovranno essere convenientemente recintate da siepe vegetale di essenze rustiche e munite in ogni caso di cestino portarifiuti.

Ove le condizioni dei tracciati lo consentano, sono ammesse sistemazioni volte alla facilitazione dell'esercizio del cicloturismo montano, e il turismo equestre con obbligo, in ogni caso, di conservazione di pavimentazioni a carattere naturale.

Viabilità privata

La realizzazione di rampe ad uso privato per l'accesso a fabbricati di nuova costruzione, è consentita esclusivamente ove risultino rispettate tutte le disposizioni che seguono:

- La lunghezza della rampa, a partire dal suo innesto sulla viabilità pubblica sino al fabbricato, non dovrà essere superiore a m. 100, conseguiti anche con interventi successivi.
- La larghezza del percorso carrabile non deve essere superiore a mt 2,50, comprendente la cunetta e le eventuali opere di protezione
- La pendenza della rampa non deve superare il 16%;
- Accurata regimazione delle acque e degli scoli a valle, al fine di evitare riversamenti di qualsiasi tipo sulla viabilità pubblica.

La realizzazione di rampe ad uso privato strettamente funzionali al raggiungimento di edifici abitativi esistenti è consentita a condizione che la lunghezza massima non superi 150 mt., con larghezza massima non superiore a 2,50 mt. e pendenza non superiore al 18%.

Gli interventi di modifica in adeguamento delle rampe o strade private esistenti sono ammessi a condizione che siano condotti in via di massima con i criteri disposti per le

nuove realizzazioni, fatti salve le eventuali formali difformità, da valutarsi dal Comune, in ragione dei caratteri della preesistenza e di necessità ambientali e paesistiche, o di provate difficoltà operative.

Capo III: Integrazioni speciali della disciplina paesistica di Livello Puntuale

Art. 99 – Modelli di riferimento: ambiente e paesaggio nel territorio rurale e non insediato

Il Piano seleziona aspetti di valore, peculiari del paesaggio rurale e di quello non insediato, nella loro configurazione morfologica e nella loro organizzazione antropica, i quali non possono essere oggetto di interventi modificativi dei rispettivi gli specifici caratteri, di seguito indicati.

Paesaggio rurale

1. **versanti terrazzati:** si tratta di aree modificate per l'uso agrario, dove l'elemento paesaggistico dominate e costituito dalla modellazione del terreno a terrazzamenti, con muri di contenimento realizzati in pietra.	
2. **areali agrari:** si tratta di aree pianeggianti, principalmente localizzate nel fondovalle, dove l'elemento paesaggistico dominate è costituito dalla presenza di costruzioni rurali ed edifici sparsi.	

Paesaggio non insediato

1. **aree boscate:** si tratta di ampie aree generalmente collocate alle quote più alte, dove l'elemento paesaggistico dominate è la presenza di boschi	
2. **linee di crinale:** si tratta delle aree poste alle quote più elevate, dove l'elemento paesaggistico dominate è costituto dalla linea che segna la morfologia del territorio e dall'assenza di insediamenti, con rara presenza di fabbricati speciali (edifici religiosi)	

Art. 100 – Modelli di riferimento: manufatti e costruzioni nel territorio rurale

Il Piano seleziona elementi di valore, peculiari dell'uso antropico del territorio rurale, i quali non possono essere oggetto di interventi modificativi dei rispettivi specifici caratteri, quali la tecnica costruttiva, i materiali e la foggia, costituenti altresì modelli di riferimento negli interventi di nuova realizzazione, così come di seguito indicati:

1. **recinzioni:** si tratta di manufatti costituiti da pali di legno scortecciato, in particolare da piantoni , mancorrente e da traverse che, a seconda delle esigenze, possono correre parallelamente al terreno o essere incrociate, infissi direttamente sul terreno o su cordolo in muratura e con giunti legati o chiodati	
2. **scale di collegamento tra le fasce:**si tratta di manufatti realizzati in ardesia o tagliata a lastre ed infissa in parte nel terreno ed in parte a sbalzo oppure appoggiata direttamente sul terreno solo per le pedate costituite da blocchi di un certo spessore.	
3. **muri di contenimento:** del terreno realizzati in ardesia disposta a secco	

4. Fabbricati di servizio: si tratta di fabbricati di servizio a pianta rettangolare, disposti su due piani, copertura a due falde inclinate in ardesia.	
5. serre: si tratta di costruzioni con struttura metallica, ancorate direttamente al terreno senza necessità di opere che alterino la morfologia del terreno esistente e con asse maggiore ortogonale alla linea di pendenza del terreno stesso.	

Art. 101 – Modelli di riferimento: manufatti e costruzioni nel territorio non insediato

Il Piano seleziona elementi di valore, peculiari dell'uso antropico del territorio non insediato, i quali non possono essere oggetto di interventi modificativi dei rispettivi specifici caratteri, quali la tecnica costruttiva, i materiali, costituenti altresì modelli di riferimento negli interventi di nuova realizzazione, così come di seguito indicati:

1. **recinzioni:** si tratta di manufatti costituiti da pali di legno scortecciato, in particolare da piantoni , mancorrente e da traverse che, a seconda delle esigenze, possono correre parallelamente al terreno o essere incrociate, infissi direttamente sul terreno o su cordolo in muratura e con giunti legati o chiodati	
2. **manufatti ed essicatoi per coltivazione del bosco e castagneto da frutto:** si tratta di manufatti in pietra su due livelli con copertura a due falde inclinate ubicati all'interno dei castagneti.	
3. **manufatti per impianti tecnologici**: si tratta di serbatoi di accumulo degli acquedotti e fosse di depurazione a servizio delle fognature interrate o seminterrate con muri rivestiti in pietra locale.	

4. segnaletica: si tratta di elementi verticali di segnalazione di luoghi di interesse turistico o sentieri escursionistici realizzati con sostegno verticale in legno con inchiodata lastra di legno/ardesia.	

Art. 102 – Modelli di riferimento: percorsi pedonali e strade nel territorio rurale e non insediato

Il Piano seleziona elementi di valore, peculiari dell'uso antropico del territorio rurale e non insediato, i quali non possono essere oggetto di interventi modificativi dei rispettivi specifici caratteri, quali la tecnica costruttiva, i materiali, costituenti altresì modelli di riferimento negli interventi di nuova realizzazione, così come di seguito indicati:

1. sentieri e percorsi escursionistici: si tratta di sentieri con fondo in terra battuta o selciato in elementi lapidei, dotati di canalette laterali o con andamento diagonale rispetto all'asse longitudinale per il deflusso delle acque meteoriche; in prossimità di elevate acclività possono essere costituiti da scalinate o gradinate realizzate con blocchi lapidei direttamente appoggiati sul terreno.	

2. **strade carrozzabili:** si tratta di percorsi aventi caratteristiche dimensionali idonee al transito dei veicoli con pavimentazione in asfalto, dotate di idoneo sistema di smaltimento delle acque meteoriche tale da garantire il loro corretto deflusso e, solo ove effettivamente necessarie, opere di delimitazione laterali, costituite dalla roccia stessa o da muri di contenimento del terreno rivestiti in pietra o guard rail.	
3. **strade interpoderali:** si tratta percorsi in terra battuta o pavimentati con lastre d'ardesia ai lati ed acciottolato al centro, che portano a piccoli aggregati rurali, con limitato sviluppo longitudinale ed acclività variabile, a volte delimitati da muretti a secco di contenimento del terreno e da scarpate sistemate a prato a valle.	
4. **piste forestali:** si tratta di tracciati destinati ai lavori forestali ed alla movimentazione di materiali pesanti in zone boscate molto disagevoli, con sezione ridotta e con opere per il corretto deflusso delle acque meteoriche.	

Art. 103 – Modelli di riferimento: tipologia e criteri aggregativi del tessuto edificato

Il Piano seleziona le tipologie del tessuto edificato, peculiari del territorio comunale o della Valle Scrivia costituenti modelli di riferimento per gli interventi edificatori, così come di seguito indicati:

1. **Tipologia a schiera su percorso di fondovalle:** si tratta di aggregazione di elementi modulari funzionalmente autonomi di massimo 3 piani ed aventi in comune il setto murario trasversale di divisione, a volte con sfalsamenti altimetrici tra elementi di schiera contigui e con coperture a due falde con colmo parallelo alle facciate principali.	
2. **Tipologia a schiera su percorso di versante:** si tratta di aggregazione di elementi modulari funzionalmente autonomi di massimo 3 piani ed aventi in comune il setto murario trasversale di divisione; poiché il percorso distributore risulta inclinato, spesso ci sono sfalsamenti altimetrici tra elementi di schiera contigui e l'accesso può avvenire con scale esterne. Le coperture sono a due falde con colmo parallelo alle facciate principali e parallele all'andamento delle curve di livello.	
3. Tipologia a blocco: si tratta di edificio isolato con elemento distributore verticale interno centrale a una o più unità abitativa per piano. Preferenzialmente la copertura è a padiglione e le bucature con allineamenti orizzontali e verticali.	

4. **Tipologia a villa o palazzina:** Unità abitative organizzate come residenza isolata e circondata da un'area di pertinenza attrezzata a giardino. La stereometria è semplice con sviluppo su massimo due piani e con copertura a padiglione o a capanna. Le coloriture esterne a volte presentano decorazioni elementari con mostre attorno alle bucature,cornici marcapiano e angolari.	
5. **Tipologia rurale:** Unità abitative organizzate come residenza isolata con volumi accessori anche separati dalla residenza principale, funzionali alla conduzione del lotto agricolo. Stereometria semplice con tetto a falde posta anche su terreno in pendenza con sfalsamento dei piani secondo la tipologia a "seggiola".	
6. **Tipologia per edifici speciali (produttivi/artigianali)**: si tratta di fabbricati a pianta rettangolare, con dimensioni e soluzioni formali tali da non determinare rapporti di fuori scala con il tessuto edilizio circostante. Generalmente disposti su uno o due livelli aventi struttura in muratura e copertura a falde inclinate.	

Art. 104 – Modelli di riferimento: impianti tecnologici puntuali e reti.

Il Piano seleziona impianti tecnologici puntuali e reti del territorio rurale e non insediato, i quali non possono essere oggetto di interventi modificativi dei rispettivi specifici caratteri, quali la tecnica costruttiva, i materiali, costituenti altresì modelli di riferimento negli interventi di nuova realizzazione, così come di seguito indicati:

1. **Isole ecologiche:** si tratta di manufatti in legno, con la parte inferiore interamente tamponata con assi di legno al fine di nascondere i contenitori per la raccolta differenziata	
2. **tegola solare**	
3. **impianti fotovoltaici**	

4. pannelli solari	
5. impianti eolici	

Art. 105 – Punti di visuale panoramica

Il Piano seleziona punti di visuale panoramica, i quali, in ragione della strategica percezione del quadro paesaggistico all'intorno, non possono essere oggetto di interventi modificativi dei rispettivi specifici caratteri, di seguito indicati.

1. Località Coreglia	
2. Località Canevale	
3. Località Dezerega	

4. Località Vallefredda	

Art. 106 – Repertorio dei Tipi edilizi del tessuto edificato

Il Piano seleziona dei tipi edilizi di valore, peculiari del tessuto edificato, i quali non possono essere oggetto di interventi modificativi dei rispettivi specifici caratteri, quali la tecnica costruttiva, i materiali e la foggia, costituenti altresì modelli di riferimento negli interventi di nuova realizzazione, così come di seguito indicati:

1. Casa in pietra: si tratta di edificio in pietra inserito nel tessuto dei nuclei caratterizzato da presenza di bucature con elementi lapidei di grosse dimensioni a vista e caratterizzato da presenza di una struttura ad arco al piano terra.	

2. **Portoni e chiusure:** porte di accesso fatte da assi di legno chiodati ribattuti dagli artigiani locali.	
3. Elementi decorativi esterni: si tratta di nicchie ricavate all'interno dei muri anche a titolo votivo.	
4. **Tettoia**: si tratta di manufatto posto a protezione dell'ingresso principale delle abitazioni, realizzato con lastre di ardesia poggiante su struttura in ferro immorsata nella muratura perimetrale.	

1. **Copertura in ardesia:** costituite da struttura portante lignea e da manto in lastre d'ardesia di dimensioni correnti, sovrapposte sia orizzontalmente che verticalmente e legate o chiodate alla sottostante struttura lignea e con sporto delle lastre di gronda che non supera i 30 cm. rispetto al filo esterno della parete sottostante ed eventuale presenza di gronde in legno o metallo.	
5. **Balconi e ringhiere:** costituiti da elementi in ferro battuto lavorato a mano con motivi decorativi della tradizione locale.	
6. **Portali in pietra:** costituiti da elementi lapidei di grosse dimensioni posti come stipiti ed architrave degli accessi e con porte realizzate con assi di legno chiodate.	

7. **Finiture esterne**: realizzate con intonaco decorato a fresco ad evidenziare cornici e marcapiani.	
8. **Mulattiere:** si tratta di percorsi pedonali pavimentati con lastre lapidee di ardesia nella parte centrale posate direttamente sul terreno e recinzione lignea a valle.	
9. **Decorazioni murali:** si tratta di affreschi sul prospetto principale degli edifici in genere rappresentante l'immagine votiva della Madonna di Montallegro.	

10. Pergolato: si tratta di struttura lignea aperta sui quattro lati e copertura vegetale.	
11. Strade interne al tessuto edificato in acciottolato: si tratta di percorsi pedonali pavimentati con il "risseu" delimitati lateralmente da lastre di ardesia.	
12. **-pista ciclabile:** percorso in sede propria o promiscua per la fruizione attiva del territorio e in particolare degli ambiti fluviali.	

Art. 107 – Intonaci e coloriture di edifici in muratura di pietra.

Il rifacimento, totale o parziale, di intonaci su edifici in muratura di pietra, deve essere eseguito con malte di calce secondo le seguenti tecniche tradizionali:

- intonaco con calce, inerti (sabbia, polvere di marmo o di pietra, cocciopesto, ecc.) e con eventuale presenza di pigmenti (terre naturali o pigmenti idrorepellenti);
- intonaco con calce idraulica naturale e sabbia, da applicarsi in ambienti umidi o con scarsa aerazione;
- intonaco con calce idraulica, sabbia e cariche di tipo idraulico (pozzolana).

Al fine della migliore conservazione degli edifici in muratura, non è consentito l'utilizzo di intonaci a base di malta cementizia, potendosi ammettere soltanto l'uso della malta bastarda (malta comune o idraulica di calce e agglomerante cementizio a lenta presa) per lo strato del "rinzaffo" (primo strato di malta che si stende sul muro grezzo per livellarne la superficie).

Gli intonaci sulle murature in pietra devono essere realizzati con una struttura stratificata costituita da:
- rinzaffo (primo strato di malta che si stende sul muro grezzo per livellarne la superficie);
- arricciatura (strato di intonaco contenente sabbia e calce grossolana che costituisce lo strato intermedio di malta il cui spessore regola l'assorbimento dell'umidità, ruvido in superficie per consentire l'adesione dell'intonaco finale);
- arenino o intonachino (ultimo strato di malta idoneo a ricevere la pittura, da stendersi preferibilmente su due strati sottili per ridurre il fenomeno del ritiro e cavillature).

Per le coloriture degli intonaci realizzati su murature in pietra, possono essere utilizzate tecnologie tradizionali o moderne, purchè con tinteggiatura non pellicolante, dei seguenti tipi:
- tinteggiatura "a fresco", su intonaco a calce mediante processo di carbonatazione, con utilizzo di pigmenti minerali (terre naturali e ossidi in soluzione acquosa);
- tinteggiatura a calce e pigmenti compatibili (esclusi i pigmenti organici) e con tecnica a "mezzofresco";
- tinteggiatura a calce con leganti organici naturali (caseina, latte, ecc.) con tecnica "a secco" o a "finto fresco";
- tinteggiata a calce con leganti organici sintetici (resina acrilica), con elevata permeabilità al vapor acque;
- tinteggiatura cementizia, per la parti decorative plastiche;
- tinteggiatura ai silicati monocomponenti stabilizzati;
- tinteggiatura ai silicati monocomponenti, addittivati con polimeri, con elevata permeabilità al vapor acqueo.

Al fine della migliore qualificazione delle tinteggiature degli edifici in muratura, su intonaci a base di calce, non è consentito l'utilizzo di tinteggiature pellicolanti idrorepellenti al quarzo.

Art. 107 bis – Disposizioni per gli interventi ricadenti all'interno della Rete Ecologica Regionale .

Per gli interventi ricadenti all'interno degli altri areali individuati dalla Rete Ecologica, come riportati sulla Tavola Tav.5 "Rete ecologica – Sentieri pedonali", la disciplina degli Ambiti è integrata con le seguenti prescrizioni:

riduzione dell'effetto barriera
- le barriere vegetali e le recinzioni non devono impedire il passaggio di animali (piccoli mammiferi, ungulati); devono pertanto essere evitate superfici continue, e devono essere piantumate con essenze autoctone;
- gli interventi di adeguamento della viabilità esistente devono comprendere anche la realizzazione dei passaggi alternativi per la fauna dovranno essere definiti caso per caso

in funzione delle specie interessate (ad esempio sottopassi a tunnel con elementi ad invito).

modalità di realizzazione dei sistemi di illuminazione notturna

- devono essere adottati sistemi ad elevata efficienza (es. lampade ai vapori di sodio ad alta pressione), con corpi illuminanti totalmente schermati, in cui la lampada è completamente incassata in una armatura montata orizzontalmente, che impedisce la propagazione di radiazioni luminose verso l'alto o al di sopra della linea dell'orizzonte;
- in caso di utilizzo di torri-faro deve essere evitato l'impiego di fari simmetrici montati inclinati che disperdono grandi quantità di luce a bassi angoli sopra l'orizzonte, mentre possono essere utilizzati proiettori asimmetrici montati orizzontalmente, che non producono inquinamento luminoso.

piantumazioni accessorie finalizzate all'inserimento paesaggistico degli interventi edilizi

- le piantumazioni accessorie possono interessare le vie di ingresso, le fasce perimetrali e le superfici di pertinenza dell'area interessata dall'intervento, ma non devono interferire in nessun modo con gli elementi vegetazionali naturali eventualmente presenti nelle zone limitrofe;
- nel caso in cui le opere siano visibili da punti di osservazione privilegiati (strade, percorsi ciclo - pedonali sentieristica, ecc) i sesti di impianto devono essere tali da garantire una rapida mascheratura dell'intervento edilizio e delle eventuali recinzioni ed opere accessorie;
- la selezione delle specie da impiegare, sia per le essenze arboree che arbustive, deve essere indirizzata verso elementi autoctoni già presenti contestualizzando la scelta alle condizioni stazionali riscontrate caso per caso; l'impiego di specie estranee e di specie esotiche è tassativamente escluso.

modalità di interventi nei corridoi per specie di ambiente acquatico

Deve essere previsto il mantenimento o il ripristino della vegetazione spontanea, nella fascia di 20 metri adiacente i corpi idrici, con funzione di filtro, di stabilizzazione delle sponde e di conservazione della biodiversità, da contemperarsi con le esigenze di funzionalità dell'alveo e di sicurezza idraulica ed idrogeologica.

modalità di progettazione e cantierizzazione degli interventi edilizi

- prima dell'apertura del cantiere deve essere effettuato un sopraluogo per valutare l'eventuale presenza nelle aree d'intervento o nelle zone immediatamente limitrofe, di siti di nidificazione delle specie protette riportate nello Studio d'Incidenza allegato al Piano oltrechètutte le specie floro-faunistiche e gli habitat ivi presenti;
- nel caso in cui sia riscontrata la presenza di siti di nidificazione di tali specie deve essere definita la calendarizzazione delle opere di cantierizzazione, in modo da evitare che il cantiere sia attivo nei periodi di nidificazione (generalmente periodo primaverile-estivo);
- devono essere predisposti idonei siti di nidificazione artificiali (es cassette nido e simili) nel caso in cui quelli esistenti possano essere danneggiati dagli interventi in progetto;
- gli interventi edilizi (sia sul nuovo che sull'esistente) non devono prevedere la realizzazione di nuove vetrate di dimensioni superiori a 3 mq, poste a livello del suolo sopra i 3 metri; in alternativa può essere prevista la sostituzione dei vetri trasparenti o riflettenti con altri opachi, traslucidi, disegnati, scanalati, rigati, sabbiati oppure la predisposizione di persiane, tende, grate a rete o simili che rendano visibile l'ostacolo all'avifauna;

- deve essere impedito l'intrappolamento ed il ferimento di animali in camini e canne fumarie mediante la sistemazione di una rete metallica a maglia elettrosaldata da 2 cm intorno alle aperture del comignolo in modo da evitare agli uccelli di entrare nella canna fumaria e nidificare.

modalità di realizzazione di nuove linee elettriche

- per le linee elettriche a bassa e media tensione, qualora non sia possibile l'interramento dei cavi, devono essere installati posatoi e dissuasori sulle linee:
  - posatoi di tipologia semplice, costituita da due barre verticali unite tra di loro da una barra orizzontale; la distanza tra il posatoio ed i conduttori deve essere di almeno 0,75m
  - dissuasori consistenti nel collocamento di elementi verticali costituiti da barre o punte smussate, da posizionarsi sulla cima dei pali; lo spazio di manovra deve essere ridotto in maniera consistente; varianti alle barre possono essere "ventagli" di punte, oppure triangoli in legno o PVC.
- per eventuali linee elettriche ad alta tensione devono essere disposti segnalatori lungo la linea tra quelli di seguito elencati:
  - spirali in polipropilene di colore rosso, bianco e/o giallo, disposte sui conduttori neutri ogni 10 metri in posizione alternata (effetto visivo laterale ogni 5 metri);
  - sfere colorate in poliuretano di colore bianco e rosso, oppure giallo con striscia verticale nera; le sfere devono avere un diametro di circa 30 cm ed essere disposte ogni 60 metri intervallate su due fili (effetto visivo laterale ogni 30 m);
  - bande e/o strisce nere in neopropene di dimensioni indicative 35x5 cm, dotate di una striscia fosforescente di 5x4 cm;

trattamento dei reflui civili

Per gli impianti di depurazione di nuova realizzazione devono essere utilizzati i seguenti sistemi: fitodepurazione con flusso sub-superficiale, fosse settiche o vasche Imhoff; sono, invece, da evitare i sistemi di dispersione per sub irrigazione.

stoccaggio dei reflui zootecnici

- le aziende agricole devono essere dotate di platee impermeabilizzate per il deposito del letame, in grado di consentire una capacità minima di stoccaggio per tempistiche adeguate, nel rispetto delle norme regionali vigenti in materia; la platea deve avere le seguenti caratteristiche:
  - essere posta ad almeno 10 metri di distanza da fossi impluvi e collettori di drenaggio
  - essere impermeabilizzata e dotata di cordolo o cunetta di sgrondo su tre lati di altezza pari ad almeno 1 metro
  - essere provvista di pozzetto per lo stoccaggio del percolato e delle acque meteoriche (lo stoccaggio delle acque meteoriche può avvenire anche con aspirazione periodica dal pozzetto della platea e trasporto nel sistema di stoccaggio liquame se presente, purché quest'ultimo risulti sovradimensionato di tale volume);
  - se necessario in relazione alla tipologia ed alle caratteristiche dell'attività zootecnica considerata, le aziende agricole interessate da interventi di riorganizzazione o potenziamento devono essere dotate anche di bacini di stoccaggio liquame; questi devono essere in grado di garantire una capacità minima di stoccaggio per tempistiche adeguate, nel rispetto delle norme regionali vigenti in materia; gli eventuali tetti spioventi su paddock e/o su vasche liquami devono essere dotati di pluviali per la raccolta separata e l'allontanamento di tali acque rispetto al sistema di raccolta liquameArt. 108 – Impianti per l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili.

Art. 108 – Impianti per l'utilizzo delle fonti energetiche rinnovabili.

In applicazione delle disposizioni e delle linee di indirizzo vigenti in materia di energie rinnovabili al fine di favorire l'utilizzo delle fonti di energia rinnovabili, è sempre consentita, in tutti gli Ambiti purchè sussistano le condizioni di ammissibilità di cui alle linee guida regionali in materia, l'installazione di impianti per la produzione di energia elettrica e per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria, dei seguenti tipi:

- **Impianti solari termici,** costituti da collettori solari installati sul terreno o sulle falde di copertura, esposti a sud, sud-est, sud-ovest, est e ovest, e con dimensione tale da coprire almeno il 50% del fabbisogno energetico annuo di acqua calda sanitaria (per alloggi compresi tra 50 e 120 mq di superficie lorda, fabbisogno specifico MJ/mq/giorno= 0,262);

- **Impianti solari fotovoltaici**, isolati (stand-alone) o connessi alla rete elettrica di distribuzione (grid-connected), per la produzione di energia elettrica, costituiti da celle solari e relativo impianto, installati sulle falde di copertura degli edifici (possibilmente integrati con essa), o su terreno nel rispetto delle disposizioni delle linee guida regionali sopra citate; sono fatte salve, comunque, le disposizioni a carattere paesistico-ambientale.

- **Impianti micro e minieolici** nel rispetto delle disposizioni delle linee guida regionali sopra citate

- **Impianti mini-idro** (mini-idro di potenza inferiore tra 100 e 1000 Kw) **e micro** impianti inferiori a 100 Kw) alle condizioni di ammissibilità stabilite dalle linee guida regionali sopra citate

- **Sistemi di microgenerazione** proveniente dalla combustione di materiali non di origine petrolifera, riciclabili e di provenienza locale quali impianti che impiegano bio-masse prodotte da processi agricoli, cippato, pellets o scarti di lavorazione del legno esistenti a livello locale o biogas e reti di teleriscaldamento per servire più unità edilizie

L'installazione degli impianti indicati, anche in applicazione degli artt. 3, 4, 6, 7, 8, 11, 12 del D.Lgs.192/2005, come modificato con D.Lgs. 311/2006, e dei relativi allegati tecnici, nonché della L.R. n.22/2007 "Norme in materia di energia", comporta l'obbligo di adottare tutti gli accorgimenti per massimizzare il rendimento energetico delle costruzioni e le prestazioni dell'involucro edilizio, segnatamente:

- soleggiamento e protezione solare: impiego di opportune schermature e/o dispositivi mobili o rimovibili, per evitare il surriscaldamento estivo od in alternativa o in aggiunta con vegetazione decidua
- orientamento degli edifici: da privilegiare la posizione dell'asse longitudinale principale lungo la direttrice est-ovest con tolleranza del 30%
- prestazione dei serramenti: da impiegare vetri doppi con cavità contenente gas a bassa conduttività, per tutte le esposizioni;
- contenimento delle dispersioni e isolamento termico degli edifici

- isolamento acustico mediante corretto posizionamento ed orientamento dell'edificio, disposizione degli ambienti interni ed elementi di isolamento sull'involucro esterno dell'edificio
- tetti ventilati o schermi orizzontali sul tetto dotati di superfici riflettenti per l'abbattimento dell'irraggiamento nel periodo estivo
- illuminazione naturale mediante vetrate verticali, lucernari, guide di luce
- sistemazioni esterne a verde e/o con superfici drenanti
- materiali bioecologici impiego di materiali che garantiscano il rispetto dei requisiti di biocompatibilità ed eco-sostenibilità riferiti a:
  - isolanti
  - legni ed essenze locali
  - malte per intonaci e sottofondi
  - impregnanti per legno, resine, colori e vernici
  - tubazioni per la distribuzione e lo scarico dell'acqua
- tecniche di ingegneria naturalistica per la sistemazione delle aree esterne e per la realizzazione di barriere e strutture di protezione
- riduzione consumi acqua potabile mediante:
  - recupero delle acque meteoriche provenienti dalle coperture degli edifici per usi compatibili (irrigazione, cassette servizi igienici), al fine di ridurre il consumo di acqua potabile e/o di falda
  - impiego di contabilizzazione individuale dei consumi di acqua potabile c) adozione di dispositivi per la regolazione del flusso di acqua dalle cassette di scarico dei servizi igienici
- sistemi solari passivi (serre solari, muri solari, sistemi a guadagno diretto ed indiretto, ecc)
- coperture e terrazzi verdi finalizzati al conseguimento di un maggiore isolamento acustico e termico, incremento dell'inerzia termica delle strutture, riduzione delle polveri sospese e riduzione dell'effetto "isola di calore".
- dotazione di percorsi ciclabili e pedonali e relative aree di sosta attrezzate per il collegamento degli insediamenti con i principali nodi di interscambio e reti di trasporto pubblico

TITOLO IV – DISPOSIZIONI PER LA FLESSIBILITA', L'AGGIORNAMENTO E LE VARIANTI NON SOSTANZIALI DEL PIANO

Art. 109 – Flessibilità del Piano: contenuti vincolanti e contenuti a carattere di direttiva

I contenuti del Piano a carattere vincolante, non sono suscettibili di interpretazione e di applicazione diversa da quella indicata nelle presenti Norme, fatte salve le disposizioni di cui al precedente Art. 70.

I contenuti del Piano a carattere di direttiva non hanno valore vincolante nei termini di cui al precedente comma, a condizione che gli eventuali scostamenti siano puntualmente indicati e debitamente motivati nei relativi progetti degli interventi ammessi dal Piano, i quali devono, comunque, garantire esiti formali coerenti con i caratteri costruttivi locali.

Sono contenuti vincolanti del Piano i seguenti:

1. Le disposizioni di cui al Titolo I, II, III Capo I , II, comprese le disposizioni relative ai parametri tipologico/costruttivi concernenti: - tipologia edilizia; - conformazione della copertura; - porticati e logge; - balconi; - cornici di gronda, ove indicati nella disciplina

degli Ambiti di Piano, Capo III limitatamente all'art.106, nonché le disposizioni di cui al Titolo IV e V delle presenti Norme;
2. La cartografia di struttura del Piano, con l'individuazione degli Ambiti di Conservazione e di Riqualificazione, fermo restando che sono ammesse limitate rettifiche delle relative perimetrazioni, al fine della trasposizione sulla cartografia catastale, comunque non superiori a 3 metri;
3. La cartografia e le relativa normativa geologica.

Hanno carattere di direttiva, i seguenti contenuti del Piano:
1. Le disposizioni di cui al Titolo III, Capo II, relative ai parametri tipologico/costruttivi, ove indicati nella disciplina degli Ambiti del Piano, fatta eccezione per quelli avente carattere vincolante delle presenti Norme;
2. Le disposizioni di cui al Titolo III, Capo III, in materia di disciplina paesistica di Livello Puntuale delle presenti Norme, escluso l'art.106 i cui contenuti hanno carattere vincolante.

Art. 110 – Contenuti oggetto di aggiornamento periodico Art. 43 L.R. 36/1997

Sono oggetto di aggiornamento periodico, fermo restando quanto previsto dall'art. 43 della L.R. 36/1997 e s.m., i seguenti contenuti del Piano:
1. L'attribuzione della pertinente disciplina della conservazione agli Ambiti di riqualificazione ARO-TE e AR-TR ID, dei quali sia accertata la completa attuazione;
2. L'attribuzione della pertinente disciplina degli Ambiti di Conservazione, AC-TNI di cui all'art.94 agli Ambiti AR- TNI DS ove sono stati realizzati gli interventi di riqualificazione paesaggistica ed ambientale di cui all'art. 94.

Art. 111 – Varianti non sostanziali Art. 44 L.R. 36/1997

Costituiscono varianti non sostanziali del Piano, fermo restando quanto previsto dall'Art.44 della L.R. 36/1997 e s.m., le seguenti modifiche alla struttura del Piano ed alle presenti Norme:
1. Gli interventi per i quali è stata accertata l'applicabilità delle disposizioni di cui al precedente Art. 70, secondo le modalità ivi indicate;
2. L'approvazione della variante di specificazione ex art. 44 della L.R. 36/1997 prescritta per gli Ambiti di tipo ARO-TE, di cui all'Art. 89.4 e di tipo AR- TNI DS di cui all'art. 94.

Art. 112 – Interventi ammissibili negli Ambiti soggetti a vincoli urbanistici decaduti

Negli Ambiti di tipo AI-SP/PC, destinati alla realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici e privati convenzionati, di cui all'Art. 96 delle presenti Norme, i cui vincoli siano decaduti ai sensi e per gli effetti dell'art. 2 della L. 1187/1968, 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 presente disciplina;
d) volti alla realizzazione di parcheggi pertinenziali ai sensi dell'articolo 9 della l. 122/1989 e successive modifiche e integrazioni, non comportanti la realizzazione di nuove costruzioni nel sottosuolo.

Art. 113 – Disposizioni derogatorie per il superamento delle barriere architettoniche

Per gli interventi volti al superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati, di cui all'Art. 78 del D.P.R. n. 380/2001, si applicano le disposizioni derogatorie della disciplina urbanistica del Piano, nei limiti di cui all'Art. 79 del medesimo D.P.R. 380/2001.

Per gli interventi volti al superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici e privati aperti al pubblico, di cui all'Art. 82 del predetto D.P.R. 380/2001, si applicano le disposizioni ivi indicate.

TITOLO V – DISPOSIZIONI FINALI E NORME DI RACCORDO

Art. 114 – Titoli abilitativi rilasciati in base alla disciplina del Programma di Fabbricazione

Dalla data di entrata in vigore del Piano, di cui al successivo Art. 119, i titoli abilitativi rilasciati sulla base della disciplina del previgente Programma di Fabbricazione, decadono, salvo che i relativi lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio; sono fatti salvi i titoli abilitativi rilasciati nell'ambito di procedimenti concertativi conclusisi prima dell'adozione del Piano.

Art. 115 – Tabella di raccordo tra gli Ambiti del P.U.C. e le zone omogenee del D.M. 2.4.1968

In attuazione delle disposizioni di cui all'Art. 27, comma 3, della L.R. 36/1997 e s.m. (Struttura del Piano), è definita la seguente correlazione tra le zone omogenee, di cui all'Art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, e gli Ambiti individuati dal Piano, ai sensi dell'Art. 28 della predetta L.R. 36/1997:

- **Ambiti di Conservazione AR-TE:** corrispondenti alla zona omogenea di **tipo A**;
- **Ambiti di Riqualificazione ARO-TE:** corrispondenti alla zona omogenea di **tipo B;**
- **Ambito di Riqualificazione AR-TR-ID:** corrispondenti alla zona omogenea di **tipo C** o di **tipo D**, in funzione delle destinazioni d'uso ammesse dal Piano;
- **Ambiti di Conservazione AC-TNI e Ambiti di Riqualificazione AR-TR IS, AR-TR S e AR-TNI DS:** corrispondenti alla zona omogenea di **tipo E.**

Art. 116 – Destinazioni d'uso non compatibili

Le destinazioni d'uso degli edifici esistenti, di porzioni degli stessi o di aree, in contrasto con le destinazioni d'uso ammesse dal Piano nei rispettivi Ambiti, possono essere

mantenute a condizione che gli eventuali interventi da realizzare sugli stessi edifici ed aree, non eccedano quelli di cui all'Art. 14 delle presenti Norme.

Art. 117 – Costruzioni e destinazioni d'uso in contrasto con la normativa urbanistica previgente

Le costruzioni e le destinazioni d'uso di edifici ed aree in contrasto con la normativa urbanistica vigente al momento della loro realizzazione, fatta salva l'eventuale avvenuta conclusione dei procedimenti di legge in materia di condono edilizio, possono essere conservate ove non in contrasto con la struttura del Piano e con le disposizioni delle presenti Norme.

Art. 118 – Prevalenza della normativa geologica sulle disposizioni di cui al Titolo III, Capo II.

Le disposizioni contenute nella Normativa geologica del Piano, integra e prevale sulle norme di conformità e disciplina paesistica di livello puntuale, di cui al Titolo III, Capo II, delle presenti Norme, per quanto concerne agli interventi ammessi nelle porzioni degli Ambiti ricadenti entro le relative perimetrazioni.

Art. 119 – Misure di salvaguardia ed entrata in vigore del Piano.

A salvaguardia delle indicazioni contenute nel progetto preliminare ed in quello definitivo del Piano, è fatto obbligo di applicare, a far data dalla rispettiva adozione, le ordinarie misure previste dalla Legge 3 novembre 1952, n. 1902 e s.m., fino all'entrata in vigore del Piano stesso e, comunque, per un periodo non superiore a quattro anni dalla data di adozione del progetto preliminare.

Il Piano entra in vigore a partire dal giorno iniziale del deposito a libera visione del pubblico del progetto definitivo, presso la segreteria comunale e previo avviso da pubblicare sul B.U.R.L., divenuto attuabile a seguito del controllo esperito dalla Provincia di Genova, ai sensi dell'Art. 40, comma 6,7 e 8 della L.R. 36/1997 e s.m..