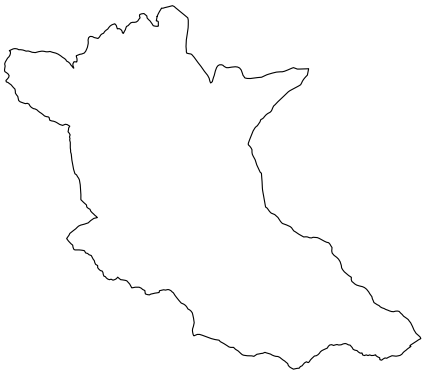
COMUNE DI CESIO

Provincia di Imperia



PUC

PIANO URBANISTICO COMUNALE

PROGETTO DEFINITIVO

NORME DI ATTUAZIONE

Data	Scala	Tavola
Luglio 2013	–	–

Progettista Enrica Fresia

Consulente aspetti geologici: Mauro Enotarpi

Consulente aspetti paesaggistici: Daniela Cavalleri

Titolo I - Disposizioni generali
Capo I - Generalità
Art.1 - Principi e finalità
Art.2 - Contenuti delle norme e articolazione del Puc
Art.2.1 Disciplina paesistica
Art.3 - Elaborati del Puc
Art.4 - Principi interpretativi ed efficacia

Capo II - Attuazione del Puc
Art.5 - Indici e definizioni urbanistico-ecologiche
Art.6 - Definizioni edilizie
Art.7 - Distanze
Art.8 - Modalità di attuazione degli interventi
Art.9 - Categorie di interventi edilizi
Art.10 - Requisiti igienico - sanitari negli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari
Art.11 - Utilizzazione degli indici - Superficie asservita
Art.12 - Destinazioni d'uso
Art.13 - Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati
Art.14 - Margini di flessibilità e aggiornamento periodico del Puc

Titolo II Limitazioni alle trasformazioni e all'attività edificatoria
Capo I - Limiti di ordine geologico
Sono oggetto di trattazione in allegato

Capo II - Limiti di ordine ambientale
Art.15 - Disposizioni applicative
Art.16 - Disposizioni relative alle industrie a rischio od insalubri
Art.16 bis - Disposizioni relative al rendimento energetico degli edifici ed alla valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili.
Art.17 - Disposizioni relative alle radiazioni non ionizzanti
Art.18 - Nulla osta all'esercizio di attività specifiche

Capo III - Limiti di ordine giuridico
Tutela storico-ambientale
Art.19 - Generalità
Art.19 bis - Modalità generali di intervento
Art.20 - Limiti di natura paesaggistica
Art.21 - Studio Organico d'Insieme
Art.22 - Tutela ecologica - Generalità
Art.23 - Individuazione delle zone di rispetto cimiteriale
Art.24 - Disciplina delle zone di rispetto ai cimiteri
Art.25 - Campo di applicazione e contenuto delle norme di protezione dei campi acquiferi
Art.26 - Aree percorse dal fuoco
Art.27 - Tutela funzionale. Generalità
Art.28 - Classificazione delle vie di comunicazione
Art.29 - Distanze minime dalle vie di comunicazione
Art.30 - Disciplina delle fasce di rispetto

Titolo III - Disciplina dei caratteri strutturali
Art.31 - Disciplina degli organismi territoriali elementari
Art.32 - Articolazione del territorio comunale in unità insediative
Art.33 - Viabilità storica
Art.34 - Beni territoriali di interesse storico-testimoniale

Titolo IV - Sistema delle infrastrutture per la mobilità e dei servizi
Art.35 - Elementi principali del sistema delle infrastrutture per la viabilità e dei servizi
Art.36 - Infrastrutture per la viabilità
Art.37 - Servizi di quartiere
Art.38 - Margini di flessibilità e aggiornamento periodico

Titolo V - Ambiti di conservazione e riqualificazione (Norme di conformità)
Art.39 - (TUS) Tessuto urbano seriale continuo e aperto
Art.40 - TUL 1 Tessuto urbano a lotti con edifici aggregati per distacco eterogenei a impianto prevalentemente irregolare Colle San Bartolomeo
Art.41 - Tessuto urbano a lotti estensivo (TUL 2)
Art.41/BIS - Quadro dispositivo paesistico da applicare sulle costruzioni insistenti nei tessuti agricoli di cui agli art 40 e 41

Art.42 - Sub ambito con destinazione turistico-ricettiva di tipo alberghiero (TUL/TA)
Art.43 Aree di produzione agricola
Art 43 4.5 - TAL 1 Subambito per colture legnose agrarie a elevata produttività
Art 43 4.6 - TAL 2 Subambito per colture legnose agrarie
Art.44 - (TNI) Tessuto agricolo estensivo non insediabile
Art.44/BIS - Quadro dispositivo paesistico da applicare sulle costruzioni insistenti nei tessuti agricoli di cui agli art 43 e 44

~~Titolo VI - Norme di congruenza~~
Art.45 – Ambiti di riqualificazione produttiva
Art.46 - Criteri distributivi
Art.47 - Attuazione del Puc negli Ambiti di Riqualificazione Produttiva
Art.48 - Attuazione anticipata di opere pubbliche
Art.49 - Ambiti di Riqualificazione produttiva (ARD)
Art.50 - Margini di flessibilità

Titolo VII - Interventi sull'ambiente
Art.51 -Tutela e sviluppo del verde urbano
Art.52 - Compatibilità ambientale delle infrastrutture tecnologiche

Titolo VIII - Norme speciali e finali
Art.52/BIS - Indicazioni relative ad interventi di ERP ai sensi della LR 38/2007 e smi
Art.53 - Edifici in contrasto con il Puc
Art.54 - Edifici condonati
Art.55 - Usi transitori delle aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche
Art.56 - Trascrizione in mappa

Allegato A Incremento della capacità ricettiva comunale e sua ripartizione

Allegato B Ripartizione della capacità ricettiva comunale residua

Titolo IX – Norme geologico-tecniche di attuazione
Art.57 - Oggetto e scopo delle norme
Art.58 - Articolazione delle norme
Art.59 - Prescrizioni generali
59.1 Ambito di applicazione
59.2 Interventi in zone miste
59.3 Progetti urbanistici operativi di attuazione del PUC
59.4 Vincolo Idrogeologico
59.5 Elaborati geologici del PUC e prescrizioni geologiche
59.6 Norme di attuazione del Piano di Bacino
59.7 Norme antisismiche
59.8 Terre e rocce da scavo
59.9 Tutela delle fasce di pertinenza dei corsi d'acqua
Art.60 - Ampiezza dell'indagine geologico-tecnica
Art.61 - Documentazione geologico-tecnica
61.1 Relazione geologico-tecnica
61.2 Elaborati grafici da allegare alla relazione geologico-tecnica
Art.62 - Natura e tipologia dell'indagine geologico-tecnica
Art.63 - Norme geologico-tecniche
Art.64 - Disposizioni finali

INDICE DELLE ABBREVIAZIONI

A	Densità arborea
AC	Aministrazione Comunale
Ar	Densità arbustiva
art.	articolo
ASL	Azienda Sanitaria Locale
CC	Consiglio Comunale
Cc	Codice Civile
Pc	Permesso di costruzione
Pcc	Permesso di costruzione convenzionato
CE	Commissione Edilizia
CEI	Commissione Edilizia Integrata
Cost	Costituzione
Df	Descrizione fondativa
Dia	Dichiarazione di Inizio Attività
DL	Decreto Legge
Dm	Decreto Ministeriale
Do	Documento degli obiettivi
Dpcm	Decreto del Presidente Consiglio dei Ministri
Dpr	Decreto del Presidente della Repubblica
EdV	Esercizi commerciali di vicinato
Erp	Edilizia Residenziale Pubblica
Gr	Giunta Regionale
Gu	Gazzetta Ufficiale
Ip	Indice di permeabilità
IUI	Indice di utilizzazione insediativa
LLPP	Ministero dei Lavori Pubblici
l.r.	legge regionale
LU	Legge Urbanistica
ml	metro lineare
mdu	modifica destinazione d'uso
Mo	Manutenzione ordinaria
Ms	Manutenzione straordinaria
Msv	Medie strutture commerciali di vendita
NC	Nuova costruzione e interventi di trasformazione territoriale
NO	Nulla Osta
Nta	Norme Tecniche di Attuazione
Ptc	Piano Territoriale di Coordinamento
Ptcp	Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico
Puc	Piano Urbanistico Comunale
Puo	Piano Urbanistico Operativo
R	Restauro
Rc	Risanamento conservativo
Re	Ristrutturazione edilizia
Rcf	Rapporto di copertura fondiario
Rd	Regio Decreto
Rdl	Regio Decreto Legge
RE	Regolamento Edilizio
RSA	Residenza Sanitaria Assistenziale
RU	Ristrutturazione urbanistica
SCIA	Segnalazione Certificata di Inizio Attivita'
SdP	Struttura del piano
Se	Sostituzione edilizia
Sf	Superficie fondiaria
Sm	Superficie minima diintervento
s.m.i.	successiva modificazione e integrazione
Soi	Studio Organico d'Insieme
SSA	Strudio di sostenibilità ambientale
Sua	Strumento Urbanistico Attuativo
SNV	Superficie netta di vendita
TU	Testo Unico
TULS	Testo Unico Legge Sanitaria
Utc	Ufficio Tecnico Comunale
Ve	Verde privato
Vp	verde pubblico
VIA	Valutazione di Impatto Ambientale

Titolo I - Disposizioni generali
Capo I - Generalità
Art.1 - Principi e finalità

1. Le presenti norme di attuazione del Puc del Comune di Cesio perseguono le finalità indicate nel Do che è parte integrante del Puc stesso e si ispirano a:

- i criteri di imparzialità, economicità, efficacia e pubblicità dell'azione amministrativa, affermati nell'art.97 Cost. e nell'art.1 della legge n.241/1990
- il principio di semplificazione amministrativa e, segnatamente, di agevolazione del processo di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente mediante lo snellimento e l'accelerazione dei relativi procedimenti urbanistico-edilizi nel rispetto delle esigenze pubbliche di disciplina degli usi e delle trasformazioni del territorio comunale
- il principio di tutela del paesaggio e del patrimonio storico, affermati nell'art.9 della Costituzione e, segnatamente, di garanzia della tutela e della pertinente qualificazione dei più significativi elementi formali e tipologici che concorrono a caratterizzare le diverse componenti del paesaggio, assunto come condizione di ogni ammissibile scelta di trasformazione, fisica o funzionale, del territorio
- il principio di tutela dell'ambiente come condizione dello stesso e al contempo, anche alla luce della nozione di urbanistica di cui allíart.80 del Dpr n.616/1977, come obiettivo comunque da perseguire in sede di pianificazione comunale del territorio
- il rispetto dei principi di eguaglianza tra i cittadini, anche in relazione al lavoro, di attivazione delle risorse e delle opportunità di fruizione dei servizi sociali, tutelati dagli artt.2, 3 e 4 Cost.

Art.2 - Contenuti delle norme e articolazione del Puc

1. Le presenti norme dettano la disciplina urbanistica ed edilizia per l'attuazione del Puc del Comune di Cesio, ai sensi della legge 17.08.1942 n.1150 e s.m.i., della legge 28.01.1977 n.10 e della l.r. 04.09.1997 n.36, dal DPR 380/01 e della Legge 6 giugno 2008 n. 16 e s.m.i., e nel rispetto delle altre norme legislative vigenti, statali e regionali, e, in quanto compatibili, delle norme dei regolamenti e degli atti amministrativi a contenuto generale, ivi compresi i piani territoriali di coordinamento.

2. Le trasformazioni fisiche e degli usi ammesse sugli immobili compresi nel territorio comunale devono essere conformi a quanto complessivamente disposto dalle articolazioni della disciplina di Puc.

Art.2.1 - Disciplina paesistica

1. L'attuazione delle previsioni e disposizioni del Piano dovrà sempre conformarsi alle prescrizioni della disciplina paesistica e, particolarmente, sia di quella regionale, sia di quella locale costituente il livello puntuale del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico predisposta ai sensi della L.R. n. 6/91, che è parte integrante dello stesso strumento urbanistico generale.

2. In forza del principio di cui al precedente comma, la progettazione degli interventi, sia a livello di Progetto Urbanistico Operativo, sia a livello di titolo edilizio diretto, S.C.I.A., D.I.A., dovrà uniformarsi alla suddetta disciplina paesistica, in riferimento alla localizzazione dei fabbricati ed alle loro caratteristiche compositive, architettoniche, formali, nonché alla scelta dei particolari architettoniche e del tipo di finiture.
La disciplina di Livello Puntuale (LP) costituisce attuazione del PTCP e opera come specificazione e integrazione delle indicazioni espresse dai Livelli Territoriale e Locale dell'Assetto Insediativo.

3. Le disposizioni costituenti la disciplina paesistica del PUC sono contenute e specificate attraverso i seguenti elaborati:
• le presenti Norme;
• le tavole dove alla Struttura del PUC è sovrapposta la suddivisione in ambiti del PTCP;
• sono correlate alle presenti NCC le tavole della Descrizione fondativa dove i tematismi affrontati sono cogenti al fine della definizione della DisciplinaPaesistica;
• la tavola d'Individuazione specificativa delle Proposte di Varianti introdotte con l'adozione della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

Art.3 - Elaborati del Puc

1. Gli elaborati del Puc sono:
Descrizione fondativa (Df)
Relazione generale
Tavv. A.1 e A.2 - Ptcp assetto insediativo (scala 1:5.000)
Tavv. B.1 e B.2 - Ptcp assetto vegetazionale (scala 1:5.000)
Tavv. C.1 e C.2 - Ptcp assetto geomorfologico (scala 1:5.000)
Tavv. D.1 e D.2 - Limiti di tutela ecologica (scala 1:5.000)
Tavv. E.1 e E.2 - Limiti di tutela ecologica: Aree percorse dal fuoco (scala 1:5.000)
Tavv. F.1 e F.2 - Fasce di rispetto stradale (scala 1:5.000)
Tavv. H.1 e H.2 - Rete dei servizi: acquedotti e smaltimento delle acque reflue (scala 1:5.000)
Allegato 1 Analisi conoscitiva di livello puntuale
Indagine geologica
Allegato 2 Rapporto ambientale preliminare (verifica di assogettabilità ex art.12 del D.Lgs. n. 4/2008)
Relazione generale
Tavv. A.A e A.B – Caratteristiche del Piano (scala 1:5.000)
Carta sintetica dei vincoli – tutele –rischi – opportunità del territorio
Tavv. B.A e B.B - Caratteristiche degli impatti (scala 1:5.000)
Sovrapposizione limiti di tutela ecologica e ambientale/scelte di piano
Tavv. C1.A e C1.B - Caratteristiche degli impatti (scala 1:5.000)
Sovrapposizione PTCP Assetto insediativo/scelte di piano
Tavv. C2.A e C2.B - Caratteristiche degli impatti (scala 1:5.000)
Sovrapposizione PTCP Assetto vegetazionale/scelte di piano
Tavv. C3.A e C3.B - Caratteristiche degli impatti (scala 1:5.000)
Sovrapposizione PTCP Assetto geomorfologico/scelte di piano
Tavv. D.A e D.B - Caratteristiche degli impatti (scala 1:5.000)
Verifica PTCP Assetto insediativo/Proposta di variante

Documento degli obiettivi (Do)
Relazione
Struttura del piano (Sdp)
Relazione generale
Tavv. 1.1 e 1.2 - Zonizzazione su base catastale (scala 1:5.000)
Tavv. 2.1 e 2.2 - Zonizzazione su carta tecnica regionale (scala 1:5.000)
Tavv. 3.1 3.2 3.3 - Indicazioni planimetriche da rispettare nelle zone ARD1-ARD2-ARD3 su base catastale (scale varie)
Tavv. 4.1 e 4.2 – Verifica delle superfici vincolate a standard su base catastale (scala 1:5.000)
Norme

Art.4 - Principi interpretativi ed efficacia

1. In caso di non corrispondenza tra tavole a scale diverse fa sempre testo la tavola a scala più dettagliata ed in particolare la tavola su base catastale prevale sulla tavola su base tecnica regionale.

2. In caso di contrasto fra elaborati grafici e le presenti norme, prevalgono queste ultime.

3. Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistico-edilizia vigente, e in particolare del RE, che risulti in contrasto con il Puc, è sostituita con quanto previsto dalle tavole e dalle presenti norme.

4. Le presenti norme non sono applicabili retroattivamente agli interventi edilizi oggetto di convenzioni già stipulate alla data di adozione del progetto preliminare del Puc, se non in caso di previsione espressa.

5. Le presenti norme non si applicano all'interno degli Strumenti Urbanistici Attuativi dei tre centri storici principali (S.U.A.) già adottati e approvati che vengono riproposti in toto.

Capo II - Attuazione del Puc

Art.5 - Indici e definizioni urbanistico-ecologiche

5.1 - Ogni trasformazione urbanistica ed edilizia è regolata con riferimento ai seguenti parametri, elementi definitori e criteri:

5.1.1 St Superficie territoriale
Per St, sulla quale si applica Iut, si intende un'area appartenente al medesimo ambito o distretto, sulla quale il Puc si attua mediante Puo o, ove le norme lo prevedano, con intervento diretto ed è comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e di quelle per l'urbanizzazione secondaria, anche non indicate nelle planimetrie, che fosse necessario reperire nel corso dell'attuazione. La St va misurata al lordo della viabilità esistente e delle sedi stradali previste dal Puc, delle fasce di rispetto stradale, dei parcheggi e delle strade di penetrazione a servizio esclusivo della zona.

5.1.2 Sf Superficie fondiaria
Per Sf, sulla quale si applica IUI, si intende un'area a destinazione omogenea sulla quale il Puc si attua mediante intervento diretto, successivo o meno a Puo, ed è comprensiva delle aree per urbanizzazione primaria non indicate nella planimetria, ma previste parametricamente dalle norme. La Sf va misurata al netto delle aree destinate alla viabilità dal Puc e delle strade pubbliche eventualmente esistenti.

5.1.3 S1 Superficie per opere di urbanizzazione primaria
Le superfici per opere di urbanizzazione primaria comprendono le aree destinate alle seguenti opere:
a) strade veicolari e pedonali costituenti la rete urbana e relativi spazi complementari;
b) spazi pubblici di sosta e parcheggio non pertinenziali ma direttamente funzionali e come tali asserviti a un intervento edilizio;
c) rete di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, delle telecomunicazioni;
d) pubblica illuminazione.

5.1.4 S2 Superficie per opere di urbanizzazione secondaria
Le superfici per opere di urbanizzazione secondaria comprendono le aree destinate alle seguenti opere:
a) attrezzature per l’istruzione (asilo nido, scuola materna, scuola dell'obbligo e scuola superiore)
b) attrezzature civiche a carattere pubblico (centri civici, culturali, sociali, attrezzature sanitarie, assistenziali, ricreative, annonarie, sedi comunali, ecc.)
c) attrezzature collettive religiose
d) aree per il verde pubblico attrezzato e naturali, per il verde sportivo e i relativi impianti a livello di quartiere
e) spazi pubblici di sosta e parcheggio ad accesso libero o gestiti da privati in base a convenzione con il Comune
f) arredo urbano
g) cimiteri.

5.1.5 I.U.I. indice di utilizzazione insediativa = S.A. / Sf
Tale indice definisce la massima S.A. espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di Sf, determina l’edificabilità nei singoli lotti sia nel caso di attuazione di Puo approvati, sia nel caso

di edificazione in zone soggette ad intervento edilizio diretto; esso specifica le superfici agibili edificabili su ciascun lotto. In caso di esistenza di fabbricati da conservare, la relativa S.A. deve essere detratta da quella complessiva.

5.1.6 Rct Rapporto di copertura territoriale (S.C./St)
Tale rapporto è misurato dal rapporto tra la S.C. e la St.

5.1.7 Rcf Rapporto di copertura fondiaria (S.C./Sf)
Tale rapporto è misurato dal rapporto tra la S.C. e la Sf .

5.1.8 Peso insediativo
Ai fini della determinazione del peso insediativo, in riferimento alle destinazioni d'uso di cui all'art.12, si assumono i seguenti parametri di riferimento:
(U1) 1 ab. = 35 mq Su per alloggi con Su > 50 mq
(U1) 1 ab. = 25 mq Su per alloggi con Su < 50 mq
(U2.1) 75 mq Sv = 100 mq Su
(U2.2) 75 mq Sv = 100 mq Su

5.1.9 Sm Superficie minima di intervento
La Sm è l'area minima, richiesta dalle norme dei diversi ambiti o distretti e/o predeterminata graficamente nelle tavole di Puc, per l'attuazione degli interventi. Non sono ammessi interventi diretti o soggetti ad obbligo di Puo che non interessino una estensione superficiale almeno pari a quella della Sm prescritta dalle norme. E' fatta eccezione per gli interventi che esauriscono l'edificabilità degli ambiti o distretti, che debbono avere dimensione minima eguale a quella della superficie residua.

5.1.10 Ve Verde privato
Ve è un'area con valenza ecologica libera da qualsiasi costruzione, sistemata a prato, con presenza di alberature e arbusti; sono ammesse costruzioni in sottosuolo, nei limiti prescritti dalle norme, destinate ad autorimesse purchè ricoperte da strato di terreno atto alla formazione del verde di spessore non inferiore a cm 70.
Le relative rampe ed i volumi tecnici per l'accesso e l'aerazione non sono da scomputare dalla superficie a verde privato se coperti da uno strato di terra di almeno cm 70.

5.1.11 A densità arborea
A è il numero di alberi d'alto fusto da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie del lotto di riferime nto specificata dalle presenti norme.

5.1.12 Ar densità arbustiva
Ar è il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme.

5.1.13 Organismo territoriale elementare
L'organismo territoriale elementare è il luogo delle relazioni che definiscono una parte organica di un insieme territoriale unitario e sono caratterizzate da una specifica struttura antropica (insediamenti, tracciati, colture, ecc.) risultante dal processo storicamente consolidato riconoscibile nelle forme di organizzazione del territorio.

5.1.14 Unità insediativa
L'unità insediativa è la porzione di territorio costituita dagli insediamenti e dalle rispettive aree di pertinenza, strutturalmente e morfologicamente uniti, ove è possibile individuare, nelle forme dell'uso del suolo, nelle caratteristiche quantitative delle componenti della struttura insediativa, regole di diverso livello di organizzazione (eterogeneità, ripetizione, linearità e polarizzazione più o meno accentuate).

5.1.15 Tessuto edilizio
Il tessuto edilizio è l'insieme degli elementi che compongono l'insediamento costituito da percorsi, lotti, edifici, relazionati secondo regole strutturali che ne connotano i caratteri e le modalità di sviluppo.
Il tessuto edilizio è definito dalle diverse modalità con le quali gli edifici appartenenti al tessuto stesso si pongono in relazione con il lotto, con il percorso, con gli altri edifici.

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

5.1.17 Filo edilizio o allineamento
Per filo edilizio o allineamento si intende il limite della fascia non edificabile su cui devono attestarsi gli edifici, ove prescritto.

5.1.18 P1
Spazio di sosta e di parcheggio pertinenziale. Per gli usi U6, tale spazio potrà essere altresì valutato come opera di urbanizzazione primaria, quale parcheggio di uso pubblico non pertinenziale ma direttamente funzionale e come tale asservito allo specifico intervento edilizio.

5.1.19 P2
Spazio di sosta e di parcheggio pubblico ad accesso libero o gestito da privati in base a convenzione con il Comune, da considerare quale opera di urbanizzazione secondaria.

Art.6 - Definizioni edilizie

6.1 - S.A. e S.Acc. Superficie agibile e superficie accessoria

1. Si definisce superficie agibile (SA) la superficie di solaio, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei muri divisori fra unità immobiliari o interni ad esse.
2. Non sono da ricomprendere nella SA:
a) le coperture piane di uso comune e quelle sistemate a verde pensile, le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa ed i

passaggi di uso
comune negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici e ad attività turistico- ricettive;
b) i locali tecnici per impianti tecnologici quali ascensori, montacarichi, impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, e simili, nonché le intercapedini non eccedenti le dimensioni prescritte dalle pertinenti normative;
c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità, quali cantine e ripostigli, purché ricompresi entro
il sedime della costruzione e non comportanti la realizzazione di più di un piano in sottosuolo o
nel piano terra limitatamente agli edifici aventi destinazione residenziale ~~e tipologia diversa da quella condominiale~~ e tipologia monofamiliare, bifamiliare e trifamiliare;
d) i sottotetti a falda inclinata privi dei requisiti richiesti per l'agibilità aventi altezza ~~all'intradosso del colmo~~ media interna netta non superiore a metri 2,10;
e) le autorimesse private interrate e seminterrate con un solo lato fuori terra di cui all'articolo 19, della LR 16/08, quelle fuori terra di cui al comma 1 del medesimo articolo
assoggettate a vincolo di pertinenzialità e non eccedenti i limiti dimensionali ivi
indicati, quelle fuori terra al servizio di nuove strutture ricettive alberghiere nei
limiti di cui all'articolo 19, comma 8, quelle interrate o al piano terreno, di cui all'articolo 9, comma 1, della l. 122/1989 e successive modifiche ed integrazioni, nei limiti dimensionali di cui all'articolo 19, comma 3, della L.R.16/08 nonché le autorimesse interrate, fuori terra o su coperture piane negli edifici a destinazione commerciale nelle quantità prescritte dalla vigente normativa in materia;
f) i porticati e gli spazi ad uso pubblico;
g) i locali e gli spazi destinati a servizi pubblici o di uso pubblico con vincolo
permanente di destinazione d'uso.
3. Costituiscono superficie accessoria (S Acc.) da non ricomprendere nella SA sempreché contenuta
entro il limite massimo del 30 per cento della SA per edifici aventi SA non superiore a 160 metri quadrati ed entro il limite massimo del 20 per cento per la parte di SA 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 ~~all'intradosso del colmo~~ media netta interna superiore a metri 2,10, ma privi dei requisiti richiesti per l'agibilità;
c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità non riconducibili nella 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 e ad attività turistico-ricettive realizzate ai sensi dell'articolo 19 della LR 16/08.

6.2 - S.C. Superficie coperta

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

2. Non sono considerati ai fini del computo della superficie coperta gli elementi di cui all'articolo precedente nei limiti dallo stesso indicati.

6.3 - H Altezza delle costruzioni

1. L'altezza dei fabbricati si calcola a partire dal punto più basso del perimetro dell'edificio sul terreno sistemato, intendendosi per tale il profilo preesistente con uno scostamento massimo di un metro, con esclusione delle aperture di accesso ai piani interrati, fino alla linea di gronda, ovvero, per gli edifici a copertura piana, fino all'estradosso dellíultimo solaio, posto a copertura di vani abitabili o agibili.
2. Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non vengono computati nell'altezza massima:
a) i tamponamenti orizzontali di copertura e i solai intermedi che comportino spessori complessivi superiori a 30 centimetri, fino ad un massimo di 25 centimetri per i tamponamenti orizzontali di copertura e di 15 centimetri per i solai intermedi;
b) i tamponamenti orizzontali di copertura funzionali alla realizzazione di manti di copertura vegetale con essenze di medio e alto fusto.
3. Nel caso di edifici a gradoni non è consentita la misurazione per singoli corpi di fabbrica. Il regolamento edilizio può contenere una disposizione volta a dettare una specifica disciplina della misurazione dell'altezza per questi tipi di costruzione.
Nel caso di copertura a falde inclinate, che non potranno, in nessun caso, avere una pendenza superiore a 30°, l'altezza sarà misurata all'estradosso dell'ultimo solaio totalmente piano oppure alla linea di gronda, qualora questa sia a quota superiore a detto estradosso.
Nel caso di terreno in declivio a fasce, nell'altezza del fabbricato saranno computati anche eventuali terrapieni previsti in progetto, aderenti o circostanti la costruzione, quando si verifichi almeno una delle seguenti condizioni:
il ciglio del muro di sostegno disti dal perimetro della costruzione meno di tre metri, fatti salvi i passaggi di accesso al piano interrato che non superino ml 3,00 di larghezza e che non siano in misura superiore ad uno ogni 100 mq coperti o frazione di essi se minore, l'altezza del muro di sostegno superi ml 2,50.
Eventuali volumi tecnici (extracorsa e locale macchine degli ascensori, vano scala, camini, serbatoi idrici, ecc.) non possono superare l'altezza massima per più di ml 3,50.
Eventuali parapetti piani di coronamento non possono superare l'altezza massima per più di 110 cm.
Non è ammessa, in nessun caso, la costruzione di muri di sostegno del terreno, che non prospettino su intercapedini, aventi altezza superiore a ml 2,50. E' fatta eccezione per le opere pubbliche o di interesse pubblico, realizzate da soggetti pubblici o dai soggetti istituzionalmente competenti. Nel caso di muri di contenimento formanti fasce è ammessa la misurazione separata dell'altezza dei muri solo nel caso in cui planimetricamente distino più di ml 3.

6.4 - Sottotetti

1. Si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici compresi nella sagoma di copertura.

6.5 - Pertinenze di un fabbricato

1. Le pertinenze sono i manufatti adibiti al servizio esclusivo di un fabbricato aventi sedime distinto da esso e non destinabili alla permanenza continuativa di persone, che, come tali, non rilevano ai fini del calcolo della superficie agibile di cui all'articolo 6.1 delle presenti norme
2. Detti manufatti sono caratterizzati da:
a) mancata incidenza sul carico urbanistico;
b) oggettivo rapporto di strumentalità rispetto alle esigenze dell'immobile principale;
c) ridotta dimensione sia in senso assoluto, sia in relazione a quella dell'immobile principale, sia in relazione alla superficie su cui insistono;
d) individuabilità fisica e strutturale propria;
e) non utilizzabilità giuridica ed economica in modo autonomo.
3. Le pertinenze, sia di tipo condominiale che singolo, comprendono i locali adibiti a cantina, a ripostiglio, gli impianti tecnologici, le cabine idriche, le centrali termiche, i locali adibiti a lavatoi o stenditoi nonchè i ricoveri per i veicoli e le opere di sistemazione, arredo e recinzione.
~~4. La dimensione delle pertinenze non può eccedere il 20 per cento della superficie agibile (SA) dell'edificio principale nè, comunque, risultare superiore a 20 mq. di superficie complessiva.~~
4. Le dimensioni delle pertinenze, ove si tratti di volumi chiusi, non possono eccedere il 20 per cento del volume geometrico dell'edificio principale, come definito all'articolo 70 della L.R.16/08 e s.m.i., né, comunque, risultare superiori a 45 metri cubi

6.6 - SNV Superficie netta di vendita

1. Si definisce superficie netta di vendita (S.N.V.) di un esercizio commerciale l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, aree di esposizione se aperte al pubblico. ~~Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi e spazi collocati oltre le casse. La superficie di vendita di una aggregazione di esercizi singoli di un Centro Commerciale o di un Distretto Commerciale Tematico è pari alla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa che lo compongono.~~
Non costrituisce superficie netta di vendita l'area di esposizione destinata alle merci speciali di cui alla lettera c) del comma 1 dell'articolo 14 della l.r. 1/2007 e successive modificazioni ed integrazioni cioè merci che, per loro caratteristiche intrinseche e dimensione necessitano di aree distributive ampie e delle quali il venditore non èi n grado di effettuare la consegna immediata ovvero non può essere effettuato il prelievo diretto da parte del consumatore .
Esse sono le seguenti:
a) mobili con complementi di arredamento;
b) attrezzature e macchine per l'industria e l'agricoltura;
c) materiali per l'edilizia comprensivi di complementari quali porte, finestre, pavimenti e similari;
d) legnami e derivati o semilavorati quali pannelli, recinzioni e similari;
e) auto, natanti, motoveicoli;
f) prodotti per l'agricoltura e il giardinaggio solo qualora presenti materiali ed attrezzature di grandi dimensioni quali terricci, attrezzi e similari;

g) materiali termoidraulici e sanitari.
Ai fini dell'applicazione del regime abilitativo e degli standard urbanistici e di viabilità trova applicazione quanto stabilito nella programmazione commerciale ed urbanistica per il commercio al dettaglio in sede fissa di cui all'articolo 3 della L.R. 1/2007.

6.7 - Volume virtuale

1. Si definisce volume virtuale, ai fini della valutazione di impatto ambientale o di altre prescrizioni di legge, il prodotto della S.A. per un'altezza virtuale di metri 3,50.

6.8 - Lotto asservibile

1. Si definisce lotto asservibile la porzione di terreno nella disponibilità del proponente destinata all'edificazione.
2. Non è consentito líasservimento di superfici già asservite a costruzioni, salvi i casi in cui il PUC attribuisca all'area un'edificabilità maggiore.
3. E' consentito l'asservimento di lotti non contigui o la traslazione dell'asservimento preesistente su altra area all'interno delle aree omogenee del PUC; è consentita inoltre la traslazione dell'asservimento fra aree non omogenee nei casi espressamente indicati nelle norme di PUC.

6.9 - Linea di gronda

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

6.10 - Numero dei piani

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

6.11 - Locali tecnici

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

6.12 - Sagoma

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

Art.7 - Distanze

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

7.1.1. 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 bow windows, le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

7.1.2. La distanza è quella intercorrente fra:
a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D);
b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc);
c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds). Il ciglio della strada è quello definito dall'articolo 2 del decreto ministeriale 1 aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui allíarticolo 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765); il confine della strada è quello definito dal decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e successive modifiche e integrazioni.

7.2 Distanze tra edifici da osservare negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione
1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, ivi compresi gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti, possono essere realizzati nel rispetto dell'allineamento dell'edificio preesistente, purché non comportanti sopraelevazioni che determinino la creazione di un nuovo piano della costruzione.

7.3 Distanze nei tessuti di cui art. 41
1. Nei tessuti di cui all'art.41 le distanze minime tra i fabbricati sono indicate nelle tavole di PUC o nelle norme di attuazione.

7.4 Distanze fra pareti finestrate
1. In tutti gli altri tessuti è prescritto che la distanza minima tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti sia di ml 10,00. Questa norma non si applica per pareti prospicienti non finestrate, in questo caso la distanza minima è di ml 6,00. E' inoltre ammessa la costruzione in aderenza. Una parete è considerata finestrata quando in essa sono praticate aperture atte a garantire il rapporto aeroilluminante prescritto dal Regolamento Edilizio, o da altre disposizioni igienico-sanitarie, per i locali dell'edificio.

7.5 Distanze dai confini e dai fabbricati
1. Le distanze dai confini si misurano in senso normale rispetto alle linee di confine.
2. Le distanze dei fabbricati dai confini e da altri fabbricati si misurano ortogonalmente al filo di fabbricazione ed al confine.

7.6 Distanza dalle strade
1. La distanza minima dalle strade che ogni opera edilizia deve rispettare dal ciglio (limite di proprietà pubblica o comune) delle strade esistenti o previste dal Puc o dai Puo o comunque realizzate a servizio di una pluralità di fondi, che non siano strade interne di

servizio di singoli edifici o insediamenti è definita dal disposto dell'art. 29 delle presenti norme.
Nei casi non disciplinati dall'art. 29, la distanza minima dalle strade che ogni opera edilizia deve rispettare dal ciglio (limite di proprietà pubblica o comune) delle strade esistenti o previste dal Puc o dai Puo o comunque realizzate a servizio di una pluralità di fondi, che non siano strade interne di servizio di singoli edifici o insediamenti, è fissata in ml 5,00.

Art.8 - Modalità di attuazione degli interventi

1. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste dal Puc si attuano:
a) mediante Puo di iniziativa pubblica o privata in tutti i casi in cui le specifiche norme del piano lo prevedano in via esclusiva o sostitutiva,
b) mediante Pcc in tutti i casi in cui le specifiche norme del Puc lo prevedano in via esclusiva o sostitutiva,
c) mediante singolo Pc e altri titoli abilitativi previsti dalla legge.

2. Nei casi in cui il Puc si attua mediante Puo la presentazione di un progetto edilizio per l'approvazione è subordinata alla preventiva approvazione, secondo la procedura prevista dalle vigenti leggi in materia e dalle norme di attuazione, del Puo stesso, avente contenuti, modalità e Sm prescritti dalle presenti norme. Il Puo, ove del caso, assume anche il carattere di Soi ai sensi dell'art.28.

3. Nel caso le particolari caratteristiche del frazionamento fondiario, le esigenze di urbanizzazione o la sussistenza di particolari problemi attuativi nell'Ambito di conservazione e riqualificazione soggetto a intervento lo rendano opportuno, è facoltà del Comune imporre il Pcc o anche la formazione del Puo, ovvero formare direttamente quest'ultimo, anche laddove questa modalità attuativa non sia espressamente prevista dal Puc.

4. L'attuazione delle previsioni di Puc sulle aree demaniali è soggetta alla disciplina di cui al Rd 18/11/1923 n∞2440. Su tali aree sono sempre consentiti interventi finalizzati alla realizzazione di opere destinate alla difesa nazionale.

Art.9 - Categorie di interventi edilizi

9.1 - In attuazione delle leggi statali e regionali attualmente vigenti le categorie unitarie degli interventi riguardano le modalità di intervento su un edificio o un gruppo di edifici e le opere o interventi particolari.

9.2 - Le modalità d'intervento sono le seguenti:
Mo manutenzione ordinaria
Ms manutenzione straordinaria
R restauro
Rc risanamento conservativo
Re ristrutturazione edilizia
Mdu mutamento di destinazione d'uso senza opere
Se sostituzione edilizia
NC nuova costruzione e interventi trasformazione territoriale
RU ristrutturazione urbanistica

9.2.1 Mo Manutenzione ordinaria

1. Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purchè non comportino alterazioni all'aspetto esterno del fabbricato e delle sue pertinenze.
2. Sono considerati di manutenzione ordinaria i seguenti interventi:
all'interno degli edifici:
a) riparazioni e rifacimenti di pavimentazioni;
b) rifacimenti e riparazioni di intonaci, tinteggiature, rivestimenti interni;
c) riparazione e sostituzione di serramenti interni;
d) riparazione o sostituzione di impianti idraulici, elettrici, di riscaldamento, di ventilazione, per la fornitura del gas;
e) riparazione o sostituzione di canne fumarie;
f) riparazione, rinnovamento o sostituzione di servizi igienico - tecnologici (senza alterazione delle caratteristiche distributive, volumetriche e di destinazione) dell'edificio o delle singole unità immobiliari;
g) inserimento e sostituzione di elementi di coibentazione termica, di impermeabilizzazione, di isolamento;
h) risanamento o costruzione di vespai;
i) rifacimento o riparazione della condotta condominiale o della braga allíinterno 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 terrazzo e dei balconi o loro sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti;
d) riparazione, sostituzione, rinnovamento delle decorazioni e finiture esterne (quali ad esempio lesene, frontalini, cornicioni, piattabande, spalline, mostrine), con soluzioni formali e materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti;
e) riparazione, sostituzione con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti: dei manti di copertura, delle pavimentazioni delle coperture piane, delle pavimentazioni di cortili o di cavedi, delle pavimentazioni di atri condominiali, scale e ballatoi, delle pavimentazioni esterne degli elementi di arredo esterno;
f) riparazione o sostituzione, con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti, di singoli elementi della piccola orditura del tetto;
g) riparazione o sostituzione di infissi, grondaie, pluviali, camini, canne fumarie e simili con gli stessi colori e tipologie preesistenti, e con materiali che non comportino alterazione degli aspetti estetici;
h) riparazione o sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti di recinzioni, parapetti, ringhiere e simili;
i) installazione di tende da sole, insegne, targhe, impianti tecnologici o elementi di arredo urbano non comportanti opere edilizie;
j) installazione di recinzioni nel terreno non comportanti líesecuzione 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 purchè collocati entro la sagoma dell'edificio.
n) installazione di impianti di allarme, di rinforzi agli infissi comprese grate o blindature ed, in genere, le strutture relative alla sicurezza passiva dell'edificio ricadenti nella sagoma dello stesso.
3. Per gli edifici ed impianti adibiti ad attività industriali e artigianali o al servizio delle stesse sono compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi di seguito indicati volti ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico degli impianti produttivi esistenti, sempre che tali interventi non ne mutino le caratteristiche dimensionali, siano interni al loro perimetro e non incidano sulle loro strutture e sulla loro tipologia edilizia:
a) riparazione, sostituzione ed adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonchè installazione di impianti telefonici, televisivi e telematici diversi da quelli disciplinati dall'articolo 27 della L.R. 16/2008 purchè tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;
b) riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonchè realizzazione delle necessarie opere edilizie, semprechè non comportino modifiche esterne dei locali nè aumento delle superfici agibili;
c) realizzazione di passerelle o strutture in metallo per l'attraversamento aereo delle strade interne con tubazioni.
3bis Per le infrastrutture viarie sono comprese nella manutenzione ordinaria le opere di mantenimento, riparazione, ripristino, parziale rinnovamento ed adeguamento necessarie a conservare in efficienza il sistema stradale e le sue pertinenze, impianti, attrezzature e servizi e che non ne comportino modificazioni delle caratteristiche dimensionali e strutturali.

9.2.2 Ms Manutenzione straordinaria

1. Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonchè 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.
2. Sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:
a) le opere necessarie per conservare la stabilità della costruzione mediante il rinnovamento o la sostituzione di alcuni degli elementi strutturali dell'edificio;
b) le sistemazioni di spazi aperti anche mediante modifiche alle quote del terreno preesistente e la realizzazione di muri di contenimento di natura pertinenziale o la demolizione di manufatti e costruzioni;
c) il rifacimento totale dei manti di copertura, con modifica del tipo di materiale esistente, compresa la struttura del tetto;
d) la riparazione e il ripristino delle facciate con diverse caratteristiche e materiali, il rinnovo dell'intonaco esterno con demolizione dell'esistente fino al vivo della muratura e rifacimento esteso almeno ad un intero prospetto, nonchè la tinteggiatura e ripulitura delle facciate con colori diversi da quelli originari;
e) l'adeguamento, il rinnovo e la sostituzione dei servizi igienico - sanitari e degli impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, ventilazione, aspirazione, impianto di ascensori e di sollevamento in genere, con le opere ad essi funzionalmente complementari ed indispensabili) quando comportano alterazione delle caratteristiche distributive;

f) gli interventi volti al superamento delle barriere architettoniche e al risparmio energetico quando richiedano la creazione di locali tecnici esterni di cui all'articolo 81 della L.R.16/08 o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio o la realizzazione delle opere di cui all'articolo 67, comma 5, L.R.16/08;
g) l'installazione di recinzioni con opere murarie fino a 50 cm.;
h) la riparazione o sostituzione degli infissi con diverso colore e tipologia.
3. Per gli edifici adibiti ad attività industriali e artigianali sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:
a) l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici agibili di calpestio, nè mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi locali tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purchè non configurino incremento della superficie agibile destinata allíattività produttiva;
b) tutte le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessarie per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento;
c) la realizzazione di basamenti, incasellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti.
3bis Per le infrastrutture viarie sono compresi nella manutenzione straordinaria gli interventi eccedenti quelli di manutenzione ordinaria volti a garantire la protezione e la funzionalità delle infrastrutture e dei relativi pertinenze, impianti, attrezzature e servizi e che richiedono un insieme sistematico di opere anche di natura strutturale purché non comportanti modifiche delle caratteristiche funzionali.

9.2.3 R Restauro

1. Si definiscono interventi di restauro quelli consistenti in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dellíedificio, quali definite all'articolo 83, L.R.16/08, 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 dellíarticolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modifiche e integrazioni, o dichiarati di valore storico, culturale o architettonico dallo strumento urbanistico generale e dal PTCP.
2. Gli interventi di restauro possono interessare l'intero organismo edilizio, parti dell'edificio o singole unità immobiliari.
3. Detti interventi possono comportare le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche nonchè quelle per realizzare locali tecnici che si rendono indispensabili per líinstallazione degli impianti tecnologici necessari agli usi previsti per gli immobili.
4. Sono considerati di restauro i seguenti interventi:
a) il recupero degli elementi storici, architettonici o artistici o il ripristino delle parti alterate dei fronti esterni ed interni e degli ambienti interni;

b) la ricostruzione filologica di parti dellíedificio 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) l' eliminazione delle superfetazioni costituenti parti incongrue dell'impianto originario;
g) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari nonchè per l'efficienza energetica dell'edificio nel rispetto dei caratteri storici, culturali o architettonici.
5. Nel caso di immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente il restauro può comprendere interventi di miglioramento strutturale ai sensi della normativa di settore.

9.2.4 Rc Risanamento conservativo

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

9.2.5 Re Ristrutturazione edilizia

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

9.2.6 Mdu Mutamento di destinazione d'uso senza opere

1. Si definiscono mutamenti di destinazione d'uso funzionale gli interventi volti a trasformare, senza esecuzione di opere edilizie, la destinazione d'uso in atto di una unità immobiliare o di un edificio comportanti il passaggio a diverse categorie di funzioni come definite dalla legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 (Disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia) e successive modifiche e integrazioni.
2. Per destinazione d'uso in atto si intende quella risultante dal pertinente titolo abilitativo ovvero, in mancanza di esso, da diverso

provvedimento amministrativo rilasciato ai sensi di legge ovvero, in difetto o in caso di indeterminatezza di tali atti, quella in essere alla data di approvazione dello strumento urbanistico generale vigente o, in subordine, quella attribuita in sede di primo accatastamento, quella risultante da altri documenti probanti ovvero quella desumibile dalle caratteristiche strutturali e tipologiche dell'immobile esistente.

9.2.7 Se Sostituzione edilizia

~~1. Si definiscono interventi di sostituzione edilizia quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di un volume pari o inferiore a quello esistente, non riconducibili nella definizione di cui all'articolo 10, comma 2, lettera e), L.R.16/08.~~
~~2. Tali interventi semprechè esplicitamente ammessi dallo strumento urbanistico generale e realizzati nella stessa zona o ambito omogeneo dello strumento urbanistico generale e del PTCP in cui è localizzato l'immobile originario sono da considerare di nuova costruzione ai fini del rispetto dei parametri urbanistico – edilizi dello strumento urbanistico comunale, fatta eccezione per quello relativo all'indice di edificabilità o di utilizzazione insediativa.~~
~~3. Per gli edifici aventi destinazione residenziale qualora la ricostruzione del volume esistente avvenga nello stesso sedime o fino a una distanza di 10 metri, è ammessa la realizzazione della volumetria preesistente maggiorata dell'eventuale incremento "una tantum" previsto dallo strumento urbanistico vigente in caso di ristrutturazione edilizia.~~

1. Si definiscono interventi di sostituzione edilizia quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di edifici esistenti che necessitano di riqualificazione sotto il profilo urbanistico, paesistico, architettonico ed ambientale, non riconducibili nei limiti di cui all'articolo 10, comma 2, lettera e), e comportanti eventuale incremento della volumetria originaria.
2.Tali interventi: a) sono disciplinati dallo strumento urbanistico generale alla stregua degli interventi di nuova costruzione, fatta eccezione per l'indice di fabbricabilità o di utilizzazione insediativa, previa definizione dei parametri urbanistico-edilizi e dell'entità dell'eventuale incremento della volumetria esistente ammissibile entro soglie percentuali predeterminate dallo strumento urbanistico generale nei limiti di cui all'articolo 10, comma 2, lettera f), delle modalità di attuazione e delle prestazioni di opere di urbanizzazione da osservare nella ricostruzione. La ricostruzione può essere prevista nello stesso lotto di proprietà, ovvero nella zona o ambito omogeneo in cui è localizzato l'immobile originario, o in altra specifica zona o ambito individuati come idonei dallo strumento urbanistico e comunque in conformità alle indicazioni del vigente PTCP;
b) devono rispettare le normative in materia igienico-sanitaria, di risparmio energetico, di stabilità e di sicurezza degli edifici e ogni altra normativa di settore prescritta per gli interventi di nuova costruzione.

9.2.8 NC Nuova costruzione ed interventi di trasformazione territoriale

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

a) la realizzazione di edifici e di manufatti edilizi fuori terra ed interrati con esclusione delle pertinenze se disciplinate dallo strumento urbanistico comunale a norma dellíarticolo 17, comma 4, L.R.16/08;
b) gli ampliamenti di edifici esistenti eccedenti quelli ammessi dallo strumento urbanistico generale in deroga ai parametri urbanistico - edilizi;
c) l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
d) la realizzazione di impianti che non siano al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
e) l'installazione di manufatti leggeri, di strutture di qualsiasi genere, anche prefabbricati e anche non infissi stabilmente al suolo (quali roulottes, campers, case mobili, cabine e attrezzature balneari, chioschi, bungalows), che siano utilizzati come abitazione o altre funzioni che prevedano la permanenza di persone oppure che siano utilizzati come depositi, magazzini e simili, e che siano diretti a soddisfare esigenze non meramente temporanee con esclusione dei manufatti di cui all'articolo 21 della L.R 16/08 e s.m.i. 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 all'attività cantieristica navale di cui all'articolo 21, comma 2, lettera a), L.R.16/08 se finalizzate a soddisfare esigenze non temporalmente circoscritte e comunque di durata superiore a due anni.

9.2.9 RU Ristrutturazione urbanistica

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

Art.10 - Requisiti igienico - sanitari negli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari

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

Art.11 - Utilizzazione degli indici - Superficie asservita

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

2. Per area di pertinenza fondiaria degli edifici esistenti si intende quella calcolata in base agli indici volumetrici o agli altri parametri

edilizi vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo. Nel caso di edifici realizzati in precedenza per i quali non esista agli atti dellíufficio tecnico comunale il progetto approvato, si intende asservita una fascia minima di metri 5,00 attorno al perimetro dell'edificio e, comunque, non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale.

3. L'asservimento dei terreni alle nuove costruzioni come individuati nell'estratto di mappa del nuovo catasto terreni consegue quale effetto naturale del rilascio del relativo titolo abilitativo o al decorso dei termini per l'inizio dei lavori di cui all'articolo 26 della LR 16/08 nel caso di DIA.

4. In ogni caso tali asservimenti devono essere riportati in apposito repertorio,composto di planimetria e registro, tenuto dal Comune.

5. E' sempre ammesso il trasferimento di superfici edificabili tra aree di uno stesso ambito, mentre tra aree di ambiti diversi è ammesso solo nei casi specificamente indicati nelle presenti norme

Art.12 - Destinazioni d'uso

1. Le varie destinazioni d'uso previste dalle presenti norme per gli Ambiti di conservazione e riqualificazione e i Distretti di trasformazione, sono articolati nei sei raggruppamenti di categorie funzionali seguenti:

Funzione abitativa (U1)
- (1) Abitazioni residenziali
- (2) Case per ferie, ostelli per la gioventù, affittacamere
- (3) Case per vacanze
- (4) Casa albergo, comunità alloggio, residenza servita, comunità educativo-assistenziale

Funzioni terziarie (U2)
- (1) EdV commerciali di prodotti alimentari (SNV fino a 150 mq)
- (2) EdV commerciali di prodotti non alimentari (SNV fino a 150 mq)
- (3) Pubblici esercizi (con esclusione di locali per il tempo libero)
- (4) Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato, sportelli bancari)
- (5) Artigianato di servizio (lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, idraulico, fabbro, falegname, tappezziere)
- (6) Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative
- (7) Commercio all'ingrosso
- (8) Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo

Funzioni produttive manifatturiere (U3)
- (1) Artigianato produttivo e industria
- (2) Depositi e magazzini
- (3) Artigianato di servizio (carrozzerie, officine meccaniche, elettrauto,ecc)
- (4) Deposito di relitti e rottami e attrezzature per la compattazione

Funzioni agricole (U4)
- (1) Abitazioni agricole

- (2) Impianti e attrezzature per la produzione agricola
- (3) Annessi agricoli
- (4) Ricettività agrituristica
- (5) Impianti produttivi agro-alimentari
- (6) Impianti zootecnici intensivi

Funzioni alberghiere (U5)

- (1) Albergo
- (1.1) Albergo diffuso
- (2) Residenza turistico-alberghiera
- (3) Villaggio turistico
- (4) Campeggio
- (5) Agricampeggio

Servizi privati (U6)

- (1) Parcheggi e autorimesse private
- (2) Attrezzature per l'istruzione
- (3) Servizi sociali, assistenziali, sanitari (esclusi ospedali e cliniche), residenze sanitarie assistenziali, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette, centri civici e sedi amministrative decentrate, sedi per l'associazionismo, politiche, sindacali, attrezzature culturali e per il culto
- (4) Attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero

2. La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonchè di parte dei medesimi, deve essere analiticamente indicata nei progetti di intervento diretto e nei Puo.

3. Non potrà essere rilasciata agibilità per costruzioni utilizzate con destinazione d'uso diversa da quella prevista dal titolo edilizio.

Art.13 - Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati

1. Negli edifici di nuova realizzazione aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile e ad uffici è prescritta ai sensi dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche e integrazioni la realizzazione di parcheggi privati, nella misura minima di 35 mq ogni 100 mq di superficie agibile (SA), e comunque con obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.

2. La realizzazione dei parcheggi di cui al comma 1, ~~anche~~ purchè non eccedenti la dotazione minima ivi prescritta, 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 dellíAmministrazione comunale di una garanzia fideiussoria di importo pari al contributo stesso. All'ultimazione dei lavori, perfezionata la trascrizione nei registri immobiliari dell'atto di asservimento a pertinenza dei parcheggi, il richiedente provvede al pagamento della somma eventualmente dovuta, con conseguente estinzione da parte dell'Amministrazione comunale della garanzia fideiussoria.

3. ~~Sono altresì esclusi dalla corresponsione del contributo di costruzione:~~
~~a) i parcheggi realizzabili ai sensi dell'articolo 9, comma 1, della l. 122/1989 e successive modifiche,~~
~~b) i parcheggi realizzabili in sottosuolo, nelle zone e nei casi espressamente previsti dallo strumento urbanistico generale, purchè assoggettati a vincolo di pertinenzialità con le modalità di cui al comma 2~~.
Le dimensioni dei parcheggi pertinenziali realizzabili ai sensi dell'articolo 9, comma 1, della l. 122/1989 e successive modificazioni ed integrazioni e dei parcheggi realizzabili in sottosuolo, nelle zone e nei casi espressamente previsti dallo strumento urbanistico generale, assoggettati a vincolo di pertinenzialità con le modalità di cui al comma 2, non devono eccedere la superficie di 35 metri quadrati per ogni unità immobiliare al netto degli spazi di accesso e di manovra. Tali parcheggi sono esclusi dalla corresponsione del contributo di costruzione.

4. In assenza dell'atto di asservimento di cui al comma 2, la realizzazione dei parcheggi di cui al comma 1 è soggetta al contributo di costruzione da determinarsi ai sensi della l.r. 25/1995 e successive modifiche e integrazioni. Il Comune con apposito atto deliberativo può fissare valori maggiorati, rispetto a quelli stabiliti in base alla l.r. 25/1995 e successive modifiche e integrazioni.

5. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che prevedano aumento delle unità immobiliari, la relativa dotazione deve essere garantita mediante l'atto di asservimento di cui al comma 2; laddove non sia oggettivamente possibile reperire la quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore di mercato relativo alla quota di parcheggio dovuta, da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione.

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

7. La realizzazione di nuove strutture ricettive alberghiere comporta il reperimento di parcheggi al servizio della struttura nella misura minima di un posto auto per ogni camera ovvero per ogni locale destinato al pernottamento. Nelle strutture ricettive esistenti è ammessa la realizzazione di parcheggi nei modi di cui all'articolo 9, comma 1 della l. 122/1989 e successive modifiche.

8. La dotazione di parcheggi privati al servizio delle attività produttive è determinata dal Pcc o dallo
strumento attuativo.

9. In tutte le nuove costruzioni e nelle demolizioni con ricostruzione vanno previsti spazi di parcheggio P1 nelle quantità non inferiori a quanto indicato per le diverse destinazioni delle aree e degli edifici nella tabella successiva. In tale tabella sono riportate anche le

dotazioni minime di parcheggi pubblici P2 da ricavare all'interno dei Puo o da reperire, prioritariamente, nelle aree di cui all'art.37 nel caso di interventi soggetti a Pcc. Le dotazioni di parcheggi P1 per le Attrezzature pubbliche di interesse generale e per i Servizi di quartiere sono indicate nelle specifiche norme .

10. I parcheggi P1 possono essere ricavati nelle costruzioni stesse ovvero in aree di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente, o anche su aree che non facciano parte del lotto purchè siano asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio. Per funzioni abitative può essere computata anche la SA delle autorimesse.

11. Nei casi di impianti sportivi e di impianti scoperti (cinema all'aperto, piste da ballo, campi da gioco e simili) per cui sono richiesti solo parcheggi P1, questi non devono essere inferiori ad un posto-macchina per ogni tre posti di capacità dell'impianto.

12. Le quantità di cui sopra sono da considerarsi dotazioni minime ai sensi del presente Puc; dovranno comunque essere rispettate eventuali disposizioni specifiche di settore previste da norme regionali e/o nazionali vigenti.

Usi	P1	P2
Funzione abitativa	35 mq/100 mq SA	1 mq/10 mq SA
Funzioni terziarie		
EdV	20 mq/100 mq SA	1 mq/2,5 mq SA
Pubblici esercizi	20 mq/100 mq SA	1 mq/2,5 mq SA
Terziario diffuso	40 mq/100 mq SA	1 mq/2,5 mq SA
Artigianato di servizio	20 mq/100 mq SA	1 mq/2,5 mq SA
Commercio all'ingrosso	10 mq/100 mq SA	1 mq/2,5 mq SA
Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo	10 mq/100 mq SA	1 mq/1 mq SA
Funzioni produttive manifatturiere		
Artigianato produttivo e industria	20 mq/100 mq SA	5% Sf
Depositi e magazzini	10 mq/100 mq SA	5% Sf
Artigianato di servizio	20 mq/100 mq SA	1 mq/2,5 mq SA
Funzioni agricole		
Impianti produttivi agro-alimentari	10 mq/100 mq SA	5% Sf
Impianti zootecnici intensivi	10 mq/100 mq SA	5% Sf
Funzioni alberghiere e congressuali		
Alberghi – Alberghi diffusi	un posto auto per ogni camera ovvero per ogni	

	locale destinato al pernottamento	
Residenza turistico-alberghiera	30 mq/100 mq SA	
Villaggio turistico	30 mq/100 mq SA	1 mq/4 mq SA
Campeggio – Agricampeggio	1 mq/4 mq SA	1 mq/4 mq SA
Servizi privati		
Attrezzature per l'istruzione	1 mq/10 mq SA	
Servizi sociali	1 mq/4 mq SA	
Attrezzature sanitarie	1 mq/4 mq SA	
Attrezzature sportive	1 mq/10 mq SA	

Art.14 - Margini di flessibilità e aggiornamento periodico del Puc

1. Si definiscono margini di flessibilità del Puc, oltre alle fattispecie riportate nei diversi articoli delle presenti norme, i seguenti elementi:

- l'esatta individuazione del perimetro degli ambiti di conservazione e riqualificazione e del sistema delle infrastrutture per la viabilità e dei servizi derivante dagli adeguamenti tecnici resi necessari alla trasposizione delle previsioni del Puc in elaborati di maggior dettaglio rispetto alle tavole della Struttura del Piano,
- le modifiche alla potenzialità edificatoria e/o ai perimetri di ambiti di conservazione e riqualificazione che non prevedano, nell'arco di validità del piano, incrementi complessivi del peso insediativo residenziale maggiori del cinque per cento (5%) e garantiscano nel contempo il rispetto delle dotazioni di standards urbanistici,
- l'incremento della dotazione minima di parcheggi pubblici e privati,
- la monetizzazione delle aree da cedere per urbanizzazioni, che sarà ammessa soltanto dopo aver documentato la difficoltà o l'inopportunità di reperire aree idonee e organiche per la fruibilità collettiva.

2. Per quanto attiene la monetizzazione delle aree da cedere per urbanizzazioni, fatto salvo il criterio della verifica puntuale delle condizioni che consentono il raggiungimento dellíinteresse pubblico, viene definita una soglia dimensionale dell'intervento sopra la quale non si ammette il ricorso alla monetizzazione. In particolare, in relazione alle differenti partizioni del territorio comunale e quindi alle diverse problematiche urbanistiche connesse, viene stabilito il seguente criterio:

- nei TUS è sempre ammissibile la monetizzazione delle aree per urbanizzazioni dovute;

- negli altri ambiti di conservazione e riqualificazione o nei distretti di trasformazione in caso di intervento a seguito di asservimento di lotti inferiori o uguali a 3.000 mq, è ammissibile la monetizzazione totale o parziale delle aree a standard dovute.

3. Al fine di motivare l'assenza di interesse pubblico alla cessione è necessario che sia dimostrata almeno una delle seguenti condizioni:

- che la completa cessione all'interno dell'area dello standard dovuto renda di fatto impossibile una corretta impostazione planovolumetrica, e quindi non consenta di perseguire l'obiettivo di qualificare l'inserimento dell'intervento nel contesto circostante
- che l'area per l'urbanizzazione secondaria di possibile cessione, in relazione agli obiettivi del piano, sia compromessa dalla presenza di servitù o preesistenze, impianti tecnologici, che ne limitino il pieno utilizzo
- che la cessione sia qualitativamente insufficiente, cioè non sia possibile ricavare un'area di urbanizzazione secondaria che prospetti per una parte significativa del suo perimetro sullo spazio pubblico esistente, o se interna che non sia possibile renderla effettivamente passante.

4. La previsione o meno di aree di cessione per urbanizzazione secondaria andrà rapportata alle caratteristiche del tessuto urbano circostante, valutando fattori quali:

- la necessità di rispettare una determinata morfologia urbana
- la possibilità di integrare le aree di urbanizzazione con i servizi esistenti
- la necessità di controbilanciare una dotazione di servizi e aree verdi in una zona fortemente deficitaria.

5. La determinazione del valore di monetizzazione si identifica con líindennità di espropriazione dovuta per l'acquisizione di altre aree a standard.

6. Le somme provenienti dalla monetizzazione delle aree a standard sono introitate su apposito capitolo di bilancio con destinazione vincolata all'acquisizione di aree a standard e all'esecuzione di interventi pubblici, garantendo la correlazione anche temporale tra gli interventi edilizi e la realizzazione delle opere a servizi attraverso gli strumenti di programmazione generale delle opere pubbliche.

7. Sono suscettibili di dare corpo alle procedure di variazione di cui all'art.43 della l.r. n.36/1997, esclusivamente i seguenti elementi, che concorrono a definire la Parte II delle presenti norme:

- la localizzazione di infrastrutture e aree destinate a impianti e servizi pubblici o di interesse pubblico di rilevanza locale, conseguenziali alle necessità emergenti all'atto della loro progettazione esecutiva
- la localizzazione di infrastrutture e aree destinate a impianti e servizi pubblici o di interesse pubblico di carattere igienico-sanitario, conseguenziali alle necessità emergenti all'atto della loro progettazione esecutiva
- le modifiche alla localizzazione di infrastrutture e aree destinate a impianti e servizi pubblici o di interesse pubblico

conseguenti alle necessità emergenti allíatto della loro progettazione esecutiva, che eccedano i margini di flessibilità di cui all'art.46, comma 1

- le modifiche alla potenzialità edificatoria e/o ai perimetri di ambiti di conservazione e riqualificazione che non prevedano, nell'arco di validità del piano, incrementi complessivi del peso insediativo residenziale maggiori del venti per cento (20%) e garantiscano nel contempo il rispetto delle dotazioni di standards urbanistici
- la classificazione funzionale della rete viaria nel territorio comunale
- le modifiche alle altezze e alla disciplina delle distanze che non comportino un aumento del peso insediativo del Puc, purchè non in contrasto con disposizioni programmatorie o legislative emanate da enti sovraordinati e tali da determinare uno scostamento con quanto disciplinato nel Progetto preliminare del Puc contenuto all'interno del 20%
- la maggior articolazione dei raggruppamenti di categorie funzionali, purchè non inducano un maggior fabbisogno di opere di urbanizzazione, ferma restando l'individuazione delle categorie funzionali stesse
- le modifiche o la maggior articolazione dei casi e degli ambiti territoriali in cui le trasformazioni della destinazione díuso di edifici esistenti, da effettuarsi senza l'esecuzione di opere, sono assoggettate a quanto disposto dalla normativa vigente in materia
- le variazioni tecniche degli elaborati del presente Puc necessarie per il recepimento di disposizioni immediatamente prevalenti e direttamente operative dettate da leggi o da atti amministrativi della Provincia di Imperia, della Regione Liguria e dello Stato, nonchè le ulteriori variazioni tecniche strettamente derivanti dalle prime e necessarie per riconferire agli elaborati del presente piano caratteri di sistematicità e di unitarietà
- la modifica allíindividuazione del perimetro aggiornato dei centri abitati,
- la modifica dellíindividuazione del perimetro aggiornato delle zone di recupero ai sensi dell'art.27 della legge n.457/1978
- l'individuazione o delimitazione degli ambiti di territorio ai sensi e per gli effetti della legge 26 ottobre 1995, n.447 e individuazione degli interventi necessari per il contenimento dell'inquinamento acustico
- la definizione di ogni altra disposizione volta alla tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio, anche relativa a componenti non considerate dalla pianificazione sovraordinata e dalle norme del Puc, purchè non in contrasto con queste ultime
- la definizione delle disposizioni relative alle parti del territorio comunale per le quali eventualmente non fosse ancora stata definita la disciplina
- la definizione delle fattispecie per le quali, a cura dei titolari delle istanze finalizzate a trasformazioni edilizie ed urbanistiche, deve essere documentata la compatibilità con l'ambiente in rapporto alle proposte modificazioni del territorio e/o delle attività e funzioni conseguentemente da insediarsi.

Titolo II Limitazioni alle trasformazioni e all'attività edificatoria
Capo I - Limiti di ordine geologico

Le indicazioni relative al titolo II capo I sono inserite in trattazione allegata alle presenti norme.

Capo II - Limiti di ordine ambientale

Art.15 - Disposizioni applicative

1. Il presente Capo detta disposizioni volte a perseguire la tutela dell'integrità fisica del territorio e, più in generale, a mettere in atto le condizioni di verifica della compatibilità ambientale del complesso delle trasformazioni e degli interventi previsti dal Puc.

2. L'attuazione del Puc può dichiarare ammissibili le trasformazioni fisiche e le utilizzazioni di immobili, solamente in riferimento alle limitazioni e alle condizioni dettate dalle disposizioni di cui ai successivi articoli del presente Capo.

3. Per ciascuno degli impatti eventualmente evidenziati dalla verifica rispetto alle limitazioni e alle condizioni di cui al presente Capo, dovranno essere descritti e, se del caso, imposti i dispositivi tecnologici o gli accorgimenti operativi per attenuarne gli effetti e dovranno essere documentati i risultati attesi.

Art.16 - Disposizioni relative alle industrie a rischio od insalubri

1. E' vietato l'insediamento nel territorio comunale di aziende a rischio classificate alla Categoria A che utilizzino gli impianti e i processi industriali elencati nell'allegato 1 al Dm 5 settembre 1994 salvo che in aree appositamente situate a una distanza non inferiore a 300 ml dal limite degli ambiti di conservazione e riqualificazione TUS e TUL.

Art.16 bis - Disposizioni relative al rendimento energetico degli edifici ed alla valorizzazione delle fonti energetiche rinnovabili.

1. La progettazione e la realizzazione degli edifici di nuova costruzione e delle opere di ristrutturazione degli edifici esistenti deve avvenire rispettando i dettami normativi della L.R. 22/2007 e s.m.i. ed in particolare gli art.26 e 27.

Art.17 - Disposizioni relative alle radiazioni non ionizzanti

1. Nella disciplina delle trasformazioni fisiche definite e prescritte, ovvero dichiarate ammissibili, deve essere assicurato il rispetto delle distanze di sicurezza dagli elettrodotti e dei limiti di esposizione per la popolazione, fissati dalla normativa vigente in materia, con particolare riferimento al Dpcm 23 aprile 1992, recante "Limiti massimi di esposizione ai campi elettrico e magnetico generati dalla frequenza industriale nominale (50 Hz) negli ambienti abitativi e nell'ambiente esterno", attuativo dell'art.2, comma 2 della legge 18 luglio 1986 n.349.

2. Nella costruzione di linee elettriche aeree esterne dovranno essere adottate le seguenti distanze di rispetto ai fabbricati adibiti a funzione abitativa o ad altre attività che comportino tempi di permanenza prolungati:
linee a 132 kV 10m
linee a 220 kV 18m
linee a 380 kV 28m
le distanze sono calcolate dall'elemento conduttore più vicino e, per linee a tensione nominale diversa, la distanza di rispetto verrà calcolata mediante proporzione diretta tra quelle sopra indicate.

3. In presenza di fabbricati adibiti ad attrezzature per l'istruzione dell'obbligo, residenze sanitarie protette, residenze sanitarie assistenziali e in genere ad attrezzature ove, a giudizio del Comune, vengano svolte attività umane da tutelare in modo particolare, le distanze sopra indicate dovranno essere raddoppiate.

4. Ai fini di una efficace azione preventiva il Puc, in linea con quanto stabilito dal Dm 10.9.1998 n.381 e altre disposizioni integrative o modificative, impone l'obbligo, in caso di posizionamento di nuovi sistemi fissi delle telecomunicazioni e radiotelevisivi, di valutare in via preliminare i livelli dei campi elettromagnetici, che non potranno superare in alcun caso quelli fissati dalla tabella 1) di cui all'art.3 dello stesso decreto.

5. La valutazione dei campi elettromagnetici dovrà essere fatta in tutti gli edifici esistenti nei pressi della sorgente dove si prevede una permanenza non inferiore a 4 ore, con le seguenti modalità:
misura del livello preesistente di campo elettromagnetico, eseguita secondo la norma CEI ENV 50166-2, relazione di calcolo del campo elettromagnetico, indicante la metodologia utilizzata, ottenuto come somma di quello prodotto dalla sorgente funzionante alla massima potenza e di quello preesistente, valutato con le modalità descritte in precedenza. Il campo deve essere calcolato negli stessi punti utilizzati per la misura.

6. Inoltre, con l'obiettivo di minimizzare l'esposizione della popolazione e per il raggiungimento di effettivi obiettivi di qualità, i valori del campo elettromagnetico non devono superare, in corrispondenza di edifici adibiti a permanenze non inferiori a 4 ore, quelli stabiliti all'art.4, comma 2, del citato D.M. 381/1998.

7. Viene inoltre stabilito che, qualora nei tessuti caratterizzati prevalentemente da funzioni abitative o alberghiere e congressuali, e nelle sedi di attività produttive per lavoratori non professionalmente esposti o nei tessuti comunque accessibili alla popolazione si registri il superamento dei limiti imposti, devono essere attivate azioni di risanamento a carico del gestore dell'impianto, con le modalità che, a norma di legge, sono fissati dalla Regione.

Art.18 - Nulla osta all'esercizio di attività specifiche

1. La destinazione di edifici di nuova realizzazione, o loro porzioni, o l'utilizzazione di edifici preesistenti per l'esercizio delle attività di cui al successivo comma 3 è subordinata ad apposito preventivo NO all'esercizio dell'attività specifica, distinto dalla certificazione di abitabilità relativa alle opere edilizie, rilasciata dal Sindaco.

2. Alle medesime prescrizioni sono subordinate le modificazioni di attività già esistenti che le assimilino alle suddette.

3. Il preventivo conseguimento del NO all'esercizio è prescritto per le seguenti attività :

- attività e reparti di lavorazione riconducibili agli elenchi delle industrie insalubri di prima e seconda classe ai sensi del DM 5 settembre 1994 e s.m.i., limitatamente alle attività di cui alle tabelle C "Attività industriali" e alle fasi di "produzione" e "deposito" per quanto concerne le tabelle A "Sostanze chimiche" e B "Prodotti materiali"
- aziende a rischio di incidenti rilevanti di Categoria A, corrispondenti alle aziende che effettuino le lavorazioni elencate o detengano i materiali indicati nei quantitativi previsti dagli allegati al Dpcm 17 maggio 1988 n∞175, ed in tal senso subordinati all'obbligo di notifica o di dichiarazione di cui agli artt.4 e 6 del medesimo Dpcm
- aziende a rischio di incidenti rilevanti di Categoria B, corrispondenti alle aziende che effettuino lavorazioni o detengano materiali che, anche se non rispondenti ai requisiti previsti dagli allegati al Dpcm 17 maggio 1988 n.175, siano classificate a rischio (in forza della tipologia produttiva, dell'ubicazione e/o della natura e dei quantitativi dei materiali detenuti) con provvedimenti dell'Autorità regionale e/o provinciale
- attività di servizio alle funzioni abitative, non compatibili con le stesse
- attività rumorose, come da declaratorie degli appositi regolamenti.

4. Apposite disposizioni regolamentari comunali determinano modalità e procedure per il conseguimento dell'autorizzazione di che trattasi per le diverse classi di attività elencate al comma precedente del presente articolo.

Capo III - Limiti di ordine giuridico
Tutela storico-ambientale

Art.19 - Generalità

1 . L'attuazione delle previsioni del Puc è subordinata alle seguenti limitazioni di tutela storico-ambientale, rappresentate per forma ed estensione nelle tavole dell'analisi conoscitiva di livello puntuale che tendono a garantire il rispetto delle preesistenze storiche, monumentali, paesaggistiche, archeologiche, di particolare interesse ambientale:

- vincoli di tutela delle cose di interesse artistico e storico di cui alla legge n.1089/1939
- vincoli di protezione delle bellezze naturali di cui alla legge n.1497/1939;
- vincoli di tutela delle zone di particolare interesse ambientale di cui alla legge 08.08.1985 n.431
- particolari disposizioni del Ptcp.

Art.19 bis - Modalità generali di intervento

1 . In caso di lavori privati che comportino ~~spostamenti di terreno che modifichino l'attuale stato dei luoghi,~~ interventi nel sottosuolo di qualunque entità è opportuno che se ne dia – in sede di rilascio dei prescritti provvedimenti autorizzativi – avviso alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Liguria, per programmare eventuali sopralluoghi.
2 . In caso di rinvenimento di beni di interesse archeologico nel sottosuolo è fatto obbligo di darne immediata comunicazione alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Liguria (D.L. 12/2002 artt. 90-91).
3 . In caso di interventi di scrostamento di intonaci su murature di edifici storici è fatto obbligo di darne comunicazione alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Liguria in modo da poter verificare l'eventuale presenza di stratificazioni murarie sulle facciate.
4 . Per tutte le opere pubbliche è fatto obbligo di programmare nel progetto preliminare (ai sensi dell'art. 95,comma 1 del D.L. 163/2006) indagini ed accertamenti archeologici

Art.20 - Limiti di natura paesaggistica

1. I contenuti della limitazioni di cui alla legge 26 giugno 1939 n.1497 e alla legge 8 agosto 1985 n. 431 e sm.i., si applicano all'interno delle aree contrassegnate nella cartografia di Puc.

2. Il vincolo di cui sopra non si applica agli interventi da realizzare negli ambiti di conservazione e riqualificazione TUS e TUL. Negli altri ambiti e distretti, non si applica agli interventi ubicati nel centro edificato.

3. La tutela e le limitazioni di cui al presente articolo sono concorrenti rispetto agli altri vincoli e alle altre prescrizioni dettati sia dal Ptcp, sia dal Puc.

Art.21 - Studio Organico d'Insieme

1. Gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione dovranno essere definiti sulla scorta anche di uno Soi ai sensi dell'art.32 bis delle Norme di Attuazione del Ptcp ed il relativo rilascio di titolo abilitativo è subordinato alla presentazione di Soi nel caso in cui l'intervento preveda:

- la costruzione di infrastrutture o impianti a rete o quant'altro comporti decorticazione del terreno per una superficie complessiva superiore a 3.000 mq o abbattimento di alberi oltre le 30 unità
- la costruzione di nuove strade veicolari, o le modifiche di tracciato di quelle esistenti, comportanti alterazioni del naturale andamento del suolo e opere di contenimento del terreno di altezza superiore a 4 ml o di lunghezza superiore a 20 ml
- la costruzione di arginature del corsi d'acqua di altezza superiore a 4 ml o di lunghezza superiore a 20 ml
- la costruzione di impianti tecnologici che comportino trasformazioni del paesaggio, quali gli impianti di trattamento o smaltimento di rifiuti solidi o liquidi, le linee elettriche ad alta tensione, gli oleodotti, i gasdotti e simili.

2. Lo Soi consiste in una documentata analisi dello stato dei luoghi, con particolare riguardo ai caratteri storici, paesistici e ambientali, e in una valutazione delle caratteristiche dellíintervento in relazione alla sua compatibilità con l'ambiente; esso deve contenere almeno i seguenti materiali ed elaborati:

- planimetria in scala 1:500 (o di maggior dettaglio, secondo i pareri preventivi degli uffici comunali o della Commissione Locale del Paesaggio, in funzione del tipo e delle dimensioni dellíintervento) che comprenda il lotto di intervento e una fascia perimetrale estesa per almeno 100 ml intorno a esso; nella planimetria saranno riportati gli usi del suolo e i caratteri delle costruzioni esistenti (destinazioni, modalità d'uso e caratteristiche dimensionali degli edifici, tipi di colture e alberature esistenti)
- documentazione fotografica a colori dello stato dei luoghi e degli edifici
- descrizione delle attività di cui si propone il nuovo insediamento; in particolare, in caso di lavorazioni artigianali, di impianti di serre o di allevamento intensivo, lo Soi deve specificare il tipo di produzione, degli scarti e delle sostanze depositate, il tipo e la quantità delle emissioni e degli scarichi, dei rifiuti da smaltire, delle eventuali fonti di rumore, nonchè i sistemi che saranno adottati per contenere l'impatto sull'ambiente nei limiti consentiti dalla vigente legislazione
- descrizione dei materiali e delle finiture che saranno impiegati nelle nuove costruzioni
- tavola in scala 1:500 (o di maggior dettaglio), relativa al progetto edilizio, con indicazione delle colture e delle alberature di nuovo impianto e del tipo di sistemazione delle superfici decorticate; devono essere specificate líestensione e la tipologia di eventuali manti impermeabilizzanti di nuova realizzazione
- sezioni del terreno, in scala 1:500 (o di maggior dettaglio), con indicazione degli scavi e dei reinterri previsti dal progetto, e

con allegata tabella che ne specifichi l'entità in volume e la superficie di suolo interessata

3. Per gli interventi per i quali occorre l'ottenimento del P.c., lo Soi è da considerare quale integrazione alla documentazione allegata alla domanda di permesso di costruire e deve essere presentato contestualmente a essa.

Art.22 - Tutela ecologica - Generalità

1 . L'attuazione delle previsioni del Puc è subordinata alle seguenti limitazioni di tutela ecologica, rappresentate per forma ed estensione nelle tavole D.1 ed D.2, che tendono a garantire la qualità e la sicurezza degli insediamenti, nonchè le preesistenze naturalistiche significative:

- vincolo idrogeologico
- fasce di rispetto delle sponde dei torrenti ai sensi dell'art.26 della l.r. n.9/1993
- fasce cimiteriali di cui al TU n.1265/1934 e alla legge n.83/1957 e s.m.i.
- fasce di rispetto alle captazioni idropotabili di cui al DPR 24 maggio 1988 n.236
- tavole E.1 e E.2, limitazioni relative alle zone boscate distrutte o danneggiate dal fuoco ai sensi dell'art.57 della l.r. 16.04.1984 n.22 e s.m.i..

Art.23 - Individuazione delle zone di rispetto cimiteriale

1. I perimetri delle zone di rispetto dei cimiteri sono individuati dalla cartografia di Puc.

Art.24 - Disciplina delle zone di rispetto ai cimiteri

1. All'interno della zona di rispetto di cui all'articolo precedente sono vietati gli interventi di NC e di Re comportanti opere di ampliamento o incrementi della SA di qualsiasi tipo di edifici preesistenti.

2. La disciplina di cui all'articolo precedente si somma alla disciplina urbanistica dettata da altre norme e prescrizioni senza sostituirla.

Art.25 - Campo di applicazione e contenuto delle norme di protezione dei campi acquiferi

1. Le aree di rispetto dei pozzi e delle sorgenti utilizzati per l'attingimento delle acque destinate al consumo umano, riportati dalla cartografia di PUC, sono determinate in applicazione dell'art.6 del Dpr n.236/1988.

2. All'interno di tali aree sono vietati i seguenti interventi e destinazioni:

- realizzazione di nuove fognature e pozzi perdenti
- apertura di cave e pozzi
- discariche di qualsiasi tipo, anche se controllate

- stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive
- centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli
- impianti di trattamento di rifiuti
- pascolo e stazzo di bestiame.

3. La disciplina di cui al presente articolo si somma alla disciplina urbanistica dettata da altre norme e prescrizioni senza sostituirla.

Art.26 - Aree percorse dal fuoco

1. Ai sensi dell'art.57 della l.r. n.22/1984 e s.m.i., le aree distrutte o danneggiate dal fuoco, non possono avere una disciplina urbanistica diversa da quella vigente al momento dell'incendio qualora questa comporti lo sfruttamento edificatorio delle aree distrutte o danneggiate dal fuoco, fatta eccezione per i mutamenti di destinazione d'uso che si rendano necessari per la realizzazione di opere pubbliche od opere volte all'antincendio boschivo nonchè per la realizzazione di impianti tecnologici, in condotta o in cavo, compresi quelli aerei, anche se realizzati da soggetti privati. Le aree vengono cartografate nelle tavole E.1 ed E.2 allegate al PUC. In caso di mappali parzialmente percorsi dal fuoco sarà cura del proprietario verificare nelle sedi opportune la parte di appezzamento interessata, in caso intenda operare sulle aree stesse.
   Sarà inoltre cura dell'Ufficio Tecnico Comunale aggiornare almeno annualmente tali tavole.

Art.27 - Tutela funzionale. Generalità

1. L'attuazione delle previsioni del Puc è subordinata alle seguenti limitazioni di tutela funzionale, che tendono a garantire il coerente uso del suolo nonchè l'efficienza tecnica delle infrastrutture:

- fasce zone di rispetto dei nastri e degli incroci stradali di cui al Dpr n.495/1992 e s.m.i., al Dpr n.753/1980 e s.m.i.

Art.28 - Classificazione delle vie di comunicazione

1. Le vie di comunicazione sono classificate, conformemente all'art.2 del Dlgs 30 aprile 1992 n.285 e s.m.i., al regolamento di esecuzione e successivi provvedimenti attuativi, nei seguenti tipi:

A autostrade
B strade extraurbane principali
C strade extraurbane secondarie
D strade urbane di scorrimento, suddivise a loro volta in:

- strade di scorrimento veloce
- strade interquartiere
- strade locali interzonali

E strade urbane di quartiere
F strade locali.

Art.29 - Distanze minime dalle vie di comunicazione

1. Rispetto al perimetro dei centri abitati, sono stabilite le seguenti distanze minime a protezione del nastro stradale, da misurarsi in proiezione orizzontale a partire dal ciglio della strada:

- strade di tipo A: ml 60,00
- strade di tipo B: ml 40,00, fuori dei centri abitati
- strade di tipo C: ml 30,00, fuori dei centri abitati
- strade di tipo D: ml 20,00, all'interno dei centri abitati
- strade di tipo E: nessuna prescrizione
- strade di tipo F: ml 20,00, fuori dai centri abitati; per le strade vicinali di cui alla lettera F, così come definite dall'art.3, comma 1 del decreto legislativo 30 aprile 1992 n.285 e successive modificazioni ed integrazioni: ml 10,00.

2. Fuori dai centri abitati, ma all'interno dei distretti di trasformazione previsti dal Puc, direttamente e quando su tali aree sia esecutivo il Puo, le distanze sono le seguenti:

- strade di tipo B: ml 20,00
- strade di tipo C: ml 10,00
- strade di tipo F: nessuna prescrizione.

A tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

3. In caso di assenza della classificazione delle vie di comunicazione si applica la disciplina prevista dall'art.9, comma 2 del Dm 02.04.1968 n∞1444 all'interno dei centri abitati di cui all'art.19 della legge 06.08.1967 n765, e quella del Dm 01.04.1968 n∞1404 al di fuori di essi.

Art.30 - Disciplina delle fasce di rispetto

1 . Ferme restando le disposizioni di cui al Dl 30.04.1992, art.2, 16, 17 e 18, nelle fasce di rispetto individuate dai precedenti articoli sono consentite le costruzioni ammesse per le infrastrutture per la viabilità di cui all'art.36 delle presenti norme.

2 . Sugli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi di Ms, R, Rc e anche Re, solo all'interno del perimetro del centro urbano, senza opere di ampliamento o incrementi della SA di qualsiasi tipo. E' inoltre consentita la demolizione e ricostruzione non fedele in rapporto al sedime (NC), la cui nuova localizzazione dovrà essere all'esterno dei perimetri.

3. Il rilascio del titolo abilitativo è inoltre subordinato a un preventivo atto di sottomissione registrato e trascritto, con il quale il proprietario rinuncia, in caso di esproprio, a qualsiasi indennizzo per le opere concesse e realizzate.

4 . La perimetrazione delle aree di cui al presente articolo si somma alla disciplina urbanistica dettata da altre norme e prescrizioni senza sostituirla.

5. L'asservimento delle aree di cui al presente articolo a iniziative edilizie, ove ammesso, comporta l'assunzione dei seguenti obblighi:

- impegno a estendere gli impianti arborei

- impegno a cedere gli spazi o, comunque, a consentire la realizzazione degli interventi previsti in relazione al sistema delle infrastrutture per la viabilità e dei servizi.

Titolo III - Disciplina dei caratteri strutturali

Art.31 - Disciplina degli organismi territoriali elementari

1. Il territorio comunale è convenzionalmente suddiviso, ai fini della presente disciplina, in due organismi territoriali elementari:
Organismo territoriale di versante
Organismo territoriale di fondovalle.

2. La disciplina degli organismi territoriali elementari di cui al presente articolo riconosce la presenza di alcuni peculiari caratteri distintivi, quali:
l'ampia disponibilità di spazi incontaminati
l'abbondanza della copertura vegetale
la ricchezza e la sostanziale integrità degli ecosistemi
la presenza vitale delle memorie storiche diffuse nel paesaggio
la prevalenza di un rapporto significante fra insediamenti e sito naturale
i caratteri tipologici della rete insediativa locale che ne definiscono il modello insediativo.

3. La connessione dei caratteri di cui al precedente comma contribuisce a definire il sistema delle invarianti da tutelare e riprodurre al variare dei processi di sviluppo.

4. Ulteriore invariante territoriale è riconoscibile nella qualità diffusa, la cui valorizzazione e promozione necessita il rispetto dei seguenti principi:

- intangibilità delle emergenze paesistiche e di tutti gli elementi che a vario titolo sono suscettibili di costituire le invarianti territoriali sia sotto il profilo insediativo, che in ragione degli aspetti geomorfologici e vegetazionali
- mantenimento del modello insediativo a bassa densità
- mantenimento dell'integrità ambientale, con speciale riferimento agli aspetti percettivi
- congruenza morfologica delle nuove costruzioni alla tematica autoctona
- selezione di programmi realizzativi e gestionali capaci di trascinare lo sviluppo di un'imprenditoria locale.

5 Organismo territoriale di versante
5.1 La parte del territorio comunale denominata Organismo territoriale di versante, presenta una prevalenza di caratteri rurali. In essa è tuttora leggibile il rapporto tra insediamenti e coltivazioni (ortive, arboree, forestali, pascoli) e supporto fisico.

5.2 Gli interventi ammessi, fermo restando quanto analiticamente specificato dalla presente disciplina, dovranno conformarsi alle esigenze di mantenimento dei caratteri paesistici senza comprometterne la logica insediativa (insediamenti, colture, viabilità).

5.3 Salvo quanto di diverso esplicitamente previsto, non sono ammessi interventi di NC in:

- ambiti di crinale se non previa dimostrazione grafica che la differenza di quota fra il punto più alto della costruzione e la quota di crinale risulti > = 15 ml

- aree a bosco, come definite ai sensi dell'art.2 della l.r. n.22/1984 e s.m.i.

5.4 Negli ambiti di crinale di cui al precedente punto 5.3, per una profondità di ml 50 dagli spartiacque è consentita l'apertura di nuovi tracciati stradali senza la realizzazione di nuovi muri di sostegno di qualsiasi natura - a eccezione di quelli realizzati con elementi prefabbricati in C.A. di piccola dimensione, posti in opera ad incastro, in modo da formare un paramento permeabile e discontinuo, o con altri simili elementi posti in opera sempre a secco - ma solo attraverso la sistemazione del terreno a scarpata naturale di altezza non superiore a 150 cm rispetto al profilo preesistente. E' viceversa ammessa la ristrutturazione dei tracciati esistenti con il consolidamento di preesistenti muri di sostegno ma senza aumento delle altezze esistenti.

6. Organismo territoriale di fondovalle
6.1 La parte di territorio denominata Organismo territoriale di fondovalle, in cui si snoda la viabilità sovracomunale, deve essere tendenzialmente riorganizzata al fine di consentire un uso delle aree a contorno onde evitare l'attuale "effetto autostrada".

6.2 Gli interventi ammessi, fermo restando quanto analiticamente specificato dalla presente disciplina, dovranno conformarsi alle esigenze di mantenimento dei caratteri paesistici senza comprometterne la logica e, in particolare:

- ogni nuovo insediamento dovrà assestarsi in modo rispettoso dei caratteri paesistici, curando la definizione di un margine, sia edificato che naturale
- un'adeguata dotazione di spazi verdi dovrà separare il tracciato viabilistico dalle eventuali nuove funzioni

Art.32 - Articolazione del territorio comunale in unità insediative

1. Gli Organismi territoriali elementari di cui al precedente articolo sono suddivisi in unità insediative, delimitate con appositi segni sulle tavole di Puc e articolate, a loro volta, in Ambiti di conservazione e riqualificazione e in Distretti di trasformazione, per i quali le disposizioni attuative di cui alle presenti norme definiscono la configurazione dei servizi e delle infrastrutture pubbliche o di uso pubblico e le modalità della loro realizzazione.

2 . I singoli Ambiti di conservazione e riqualificazione e i tessuti che li individuano, e i Distretti di trasformazione, nonchè il sistema delle infrastrutture per la viabilità e dei servizi, per quanto non previsto nelle schede delle unità urbanistiche, sono disciplinate dalle presenti norme.

Art.33 - Viabilità storica

1. Gli elementi della viabilità storica sono desunti dal Catastale storico in scala 1: 5000 del quale di riporta copia nell'Analisi di livello puntuale

2. Per quanto attiene gli elementi della viabilità storica, sono tendenzialmente da evitare le trasformazioni che ne alterino gli aspetti strutturali.

3 . Il reticolo idraulico storico e i percorsi storici, debbono essere mantenuti nei relativi aspetti strutturali, quali il tracciato, la giacitura, e, ove non ostino particolari esigenze non altrimenti soddisfacibili, le caratteristiche dimensionali essenziali, essendo comunque vietata, nei casi di trasformazioni fisiche di qualsiasi genere, l'alterazione sia del tracciato che della giacitura.

4 . In particolare, i percorsi storici sono destinati a un utilizzo prevalentemente pedonale, ciclabile ed equestre, ove possibile e opportuno. E' vietato l'uso di pavimentazioni che alterino lo stato naturale dei percorsi. In caso di itinerari di nuova realizzazione ovvero di connessione tra tratti discontinui, i progetti possono prevedere scostamenti dalle indicazioni cartografiche contenute nelle tavole del Puc.

5. La realizzazione e la manutenzione della viabilità storica è affidata al Comune e/o all'azione dei soggetti privati, con esso concordata. In particolare, si prevede che la partecipazione dei soggetti privati possa avvenire nei seguenti modi:

- per iniziativa di associazioni, sportive e di categoria, che abbiano interesse al mantenimento del presidio del territorio
- contestualmente a interventi trasformativi, come esecuzione di opere da computare in sostituzione degli oneri di urbanizzazione.

Art.34 - Beni territoriali di interesse storico-testimoniale

1. Sugli edifici specialistici con rilevanza monumentale, sono ammessi unicamente interventi attuati sotto il diretto controllo dei competenti organi della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici della Liguria.

Titolo IV - Sistema delle infrastrutture per la mobilità e dei servizi

Art.35 - Elementi principali del sistema delle infrastrutture per la viabilità e dei servizi

1. Gli elementi che costituiscono la configurazione del sistema delle infrastrutture per la viabilità e dei servizi sono:

- l'indicazione della configurazione delle infrastrutture della viabilità
- l'indicazione del sistema dei servizi pubblici o di interesse pubblico e privati di interesse generale.

Art.36 - Infrastrutture per la viabilità

1. Le aree di cui al presente articolo comprendono le sedi stradali e le relative fasce di rispetto ai sensi dell'art.28 e seguenti.

2. Fatto salvo quanto più specificamente disposto da programmi e/o progetti settoriali, gli interventi generali e specifici relativi alla rete viaria di cui al presente articolo sono finalizzati a migliorare la fluidità del traffico veicolare attraverso eventuali rettifiche delle geometrie e/o delle sezioni stradali, a contenere il rischio attraverso l'eliminazione dei punti di conflitto per attraversamento, delle strettoie, delle curve difficili o pericolose, ad adottare soluzioni planialtimetriche e impianti vegetali idonei a contenere gli impatti.

3. Le indicazioni del Puc relative alla viabilità saranno ulteriormente precisate e specificate in sede di progettazione esecutiva delle singole opere. Le zone di rispetto stradale sono quindi destinate alla realizzazione di nuove strade, all'ampliamento di strade esistenti, alla realizzazione di percorsi pedonali e di piste ciclabili, alla sistemazione a verde, alla rimodellazione del suolo in funzione paesaggistica ed ecologica e alla realizzazione di barriere antirumore.

4. Nelle superfici interessate dalle infrastrutture e dalle relative fasce di rispetto di cui al presente articolo, possono essere inoltre definite ammissibili:

- manutenzione, ristrutturazione, ampliamento e NC degli impianti e delle attrezzature tecnologiche, di servizio e di arredo, complementari e connesse, con particolare riferimento ai manufatti volti a mitigare l'impatto ambientale, in termini di inquinamento idrico, atmosferico, acustico e visivo, delle infrastrutture e del loro utilizzo
- manutenzione e ristrutturazione di strutture per il commercio al dettaglio di carburanti e per l'assistenza automobilistica, ove conformi ad ogni pertinente disposizione delle leggi e dei conseguenti atti amministrativi
- manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, NC delle autorimesse interrate realizzate ai sensi della legge n.122/1989
- manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, NC, all'esterno dei centri edificati, come perimetrati ai sensi della legge 22.10.1971 n.865, e dei Distretti di trasformazione di cui al Titolo V, delle vasche, dei pozzi per uso agricolo e delle serre, edificabili ai sensi e nei modi di cui alla l.r. 01.06.1976 n.17.

5. Per quanto riguarda gli impianti di distribuzione carburante devono essere rispettati i criteri generali dettati dalla normativa in materia di rilascio delle autorizzazioni alla installazione di distributori di

carburanti nonchè le seguenti prescrizioni per quanto compatibili con tali criteri:
- altezza massima del fabbricato m 5,00 con un solo piano
- IUI = 0,10 mq/mq.

6. I progetti esecutivi per la realizzazione delle opere di cui al presente articolo sono redatti nel massimo rispetto della vegetazione esistente e dei valori paesaggistici ed ambientali del territorio comunale, nonchè sulla scorta delle indagini geognostiche di cui alle vigenti leggi e, in generale, di un'accurata definizione delle opere accessorie e delle sistemazioni, finalizzate al rapido recupero di soddisfacenti condizioni di equilibrio ecologico ed al rafforzamento dell'identità urbana. In particolare i progetti devono contenere elaborati atti a prefigurare accuratamente l'inserimento dell'opera nell'ambiente e le sistemazioni relative.

7. La dimensione trasversale delle corsie e delle carreggiate, ove non risulti dalle disposizioni del Codice della Strada, viene definita sulla scorta dei progetti esecutivi.

Art.37 - Servizi di quartiere

1. Le aree di cui al presente articolo, destinate alle attrezzature di seguito specificate e individuate nelle planimetrie del Puc con apposita simbologia, sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione mediante cessione gratuita o esproprio da parte del Comune o degli Enti istituzionalmente competenti; è consentita anche l'attuazione da parte dei proprietari delle aree, con le modalità di cui al comma successivo.

2. La realizzazione e la gestione di tali attrezzature spettano al Comune, ovvero agli Enti per le opere di loro competenza, o a soggetti privati proprietari dell'area o individuati dal Comune, con concessione a questi ultimi dell'area in diritto di superficie o con trasferimento in proprietà con apposita convenzione solo ove l'area non sia pervenuta al Comune a mezzo di esproprio.

3. Nelle zone destinate a servizi di quartiere il Puc si attua per intervento edilizio diretto. Il progetto delle singole opere dovrà prevedere una adeguata dotazione di parcheggi P1 prescritta dai successivi commi, la cui realizzazione potrà essere prevista all'interno dell'area di pertinenza, in superficie o nel sottosuolo, ovvero in aree limitrofe.

4. Le aree acquisite per compensazione in base al meccanismo attuativo perequativo delle Aree suscettibili di trasformazione di cui al Titolo VI, sono destinate a verde pubblico e a parcheggi pubblici. La realizzazione di eventuali altri servizi di cui al presente articolo Ë subordinata alla predisposizione di un progetto unitario relativo all'intera area, che ne preveda, in ogni caso, la complessiva sistemazione a verde.

4bis. Sugli edifici esistenti, ricadenti in tutto o in parte in aree destinate a servizio di cui al presente articolo, se in contrasto con le destinazioni di Puc, sono ammessi esclusivamente gli interventi di Ms, R ed Rc ed Re senza aumento della superficie utile e mutamento della destinazione d'uso. Il rilascio del titolo abilitativo è inoltre subordinato a un preventivo atto di sottomissione registrato e

trascritto con il quale il proprietario rinuncia, in caso di esproprio, a qualsiasi indennizzo per le opere concesse e realizzate.

5. Le aree di cui al presente articolo si distinguono in:

5.1 Istruzione dell'obbligo (ICQ/1)
5.1.1 Le aree così classificate sono destinate agli asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo.
Nelle NC si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi privati:
Ip = 40%
P1 = 1 mq / 5 mq SA
A = 20 alberi/ha
Ar = 40 arbusti/ha

5.2 Attrezzature di interesse comune (ICQ/2)
5.2.1 Le aree così classificate sono destinate alla costruzione di attrezzature partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, ovvero di altri locali di uso o di interesse pubblico.
5.2.2 Nelle NC, si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi privati:
Ip = 40%
P1 = 1 mq / 5 mq SA
A = 20 alberi/ha
Ar = 40 arbusti/ha

5.3 Attrezzature religiose (ICQ/3)
5.3.1 Le aree così classificate sono destinate ad attrezzature religiose, quali gli edifici per il culto e le opere parrocchiali, gli istituti religiosi educativi ed assistenziali per bambini ed anziani, le attrezzature per attività culturali, ricreative e sportive.
Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici e i seguenti indici edilizi:
Ip = 40%
P1 = 1 mq / 5 mq SA
A = 20 alberi/ha
Ar = 40 arbusti/ha

5.4 Verde pubblico (VSQ/1)
5.4.1 Le aree così classificate sono destinate a parchi naturali, giardini ed aree attrezzate per il gioco dei ragazzi e dei bambini e al tempo libero degli adulti. In queste aree sono ammesse unicamente le aree a parcheggio in fregio a sedi stradali per la profondità di ml. 10 dal filo strada, le attrezzature sportive, i servizi igienici e le attività quali chioschi ed edicole per attività di tipo commerciale. Tali interventi devono essere compresi in uno studio di insieme che permetta di valutare il corretto inserimento dell'intervento rispetto all'ambiente circostante ed essere particolarmente attenti a non alterare le caratteristiche se di pregio.

5.4.2 Si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici:
Ip = 75%

5.4.3 La progettazione degli interventi deve massimizzare le funzioni principali a cui queste aree sono chiamate:

- funzione sociale, cioè essere luogo dove i cittadini e gli ospiti temporanei possono rilassarsi, passeggiare, fare esercizio fisico, godere i colori, i suoni, gli odori della natura;
- funzione ambientale, cioè essere fattore di mitigazione climatica e ambientale, di produttività biologica.

5.4.5 Tutti i percorsi storici, il cui tracciato risulti riconoscibile per tratti significativi, sono ripristinati, con pavimentazioni del tipo originario o comunque proprie della tradizione locale e, per quanto possibile, costituiscono elemento di strutturazione dei progetti di sistemazione delle aree.
I percorsi pedonali e le aree pavimentate saranno, in linea di massima, eseguite con finitura tipo macadam, con lastre di arenaria o di pietra flyshoide, poste in opera a secco, con accoltellato in mattoni, con acciottolato, con elementi prefabbricati in calcestruzzo a forte permeabilit‡, posti in opera a secco.

5.4.6 Tutte le aree verdi sono dotate di sistemi di irrigazione automatici, secondo le esigenze specifiche; le forme e le dimensioni tengono conto di esigenze di massima economicità dei sistemi di lavorazione e irrigazione. Tutte le aree pavimentate, secondo necessità, sono dotate di sistema di smaltimento delle acque meteoriche.

5.5 Verde attrezzato (VSQ/2)

5.5.1 Le aree così classificate sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti.

5.5.1 bis nell'area indicata come MOTOCROSS sono ammesse esclusivamente attività sportive compatibili con una sistemazione idrogeologica e vegetazionale dei suoli estesa a tutta l'area perimetrata e sulla base di uno SOI unitario. Le trasformazioni dello stato di fatto saranno oggetto di uno studio unitario con SOI di iniziativa pubblica o privata che non potrà prevedere costruzioni di servizio connesse alle attività sportive.

5.5.2 Per le superfici destinate a verde attrezzato si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici:
Ip = 30%
P1 = 10 mq/100 mq Sf

5.5.3 Sono, di massima, previsti ampi spazi perimetrali ai campi per lo stazionamento di persone, dotate di pavimentazioni permeabili e alberate con continuità.

5.5.4 Tutti i percorsi storici, il cui tracciato risulti riconoscibile per tratti significativi, sono ripristinati, con pavimentazioni del tipo originario o comunque proprie della tradizione locale e, per quanto possibile, costituiscono elemento di strutturazione dei progetti di sistemazione delle aree.
I percorsi pedonali e le aree pavimentate saranno, in linea di massima, eseguite con finitura tipo macadam, con lastre di arenaria o di pietra flyshoide, poste in opera a secco, con accoltellato in mattoni, con acciottolato, con elementi prefabbricati in calcestruzzo a forte permeabilità, posti in opera a secco. Fanno eccezione le pavimentazioni dei campi da gioco, che saranno realizzate nei materiali più appropriati per la specialità.

5.5.5 Tutte le aree verdi sono dotate di sistemi di irrigazione automatici, secondo le esigenze specifiche; le forme e le dimensioni tengono conto di esigenze di massima economicità dei sistemi di lavorazione ed irrigazione.

5.5.6 Tutte le aree pavimentate, secondo necessità, sono dotate di sistema di smaltimento delle acque meteoriche.

5.6 Parcheggi pubblici (P)

5.6.1 Le aree così classificate sono destinate a parcheggi pubblici da realizzarsi a raso.

5.6.2 I parcheggi pubblici dovranno essere alberati con essenze appartenenti alla vegetazione tipica della zona, con un parametro di densità arborea A = 2 alberi ogni 100 mq di Sf.

5.6.3 Le pavimentazioni delle aree di sosta per parcheggi in sede propria devono essere costituite preferibilmente con finitura tipo macadam, elementi prefabbricati in conglomerato cementizio o altro idoneo materiale, con superficie altamente permeabile, cubetti in porfido. Le pavimentazioni delle aree di manovra per parcheggi in sede propria sono costituite preferibilmente con finitura tipo macadam o in cubetti di porfido.
Le pavimentazioni dei parcheggi disposti lungo le carreggiate, siano essi longitudinali, a pettine o inclinati, sono realizzate preferibilmente in cubetti di porfido.

5.7 Aree per cimiteri

5.7.1 Le aree così classificate sono adibite a cimitero e servizi connessi alla sepoltura. Delle aree così classificate, non fanno parte le relative zone di rispetto, che sono indicate nelle tavole 1.1 ed 1.2 della SdP con apposito perimetro per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.

5.7.2 Gli interventi nelle aree per cimiteri devono avvenire tramite l’osservanza della specifica normativa.

5.7.3 L’ampliamento delle aree per cimiteri può sempre avvenire all’interno delle fasce di rispetto, semprechè queste ultime vengano contestualmente ampliate.

5.7.4 Il Puc si attua per intervento diretto.

Art.38 - Margini di flessibilità e aggiornamento periodico

1. Le disposizioni del Puc relative all’art.36 saranno ulteriormente precisate e specificate all’interno delle fasce di rispetto relative, in sede di progettazione esecutiva delle singole opere, senza che ciò costituisca aggiornamento periodico del PUC ai sensi dell’art.43 della l.r. n.36/1997 nè variante al PUC ai sensi dell’art.44 della l.r. n.36/1997.

2. Le destinazioni specifiche delle attrezzature di cui al precedente art.36 sono riportate nelle planimetrie di Puc con apposite simbologie. Eventuali variazioni a tali destinazioni potranno essere approvate ai

sensi dell'art.43 della l.r. n∞36/1997, configurandosi quali Aggiornamenti periodici del Puc, previa dimostrazione del rispetto degli standard minimi di Legge.

3. Sono suscettibili altresì di dare corpo alle procedure di variazione di cui all'art.43 della l.r. n.36/1997 i seguenti elementi:

- la localizzazione di infrastrutture e aree destinate a impianti e servizi pubblici o di interesse pubblico di rilevanza locale, consequenziali alle necessità emergenti all'atto della loro progettazione esecutiva
- la localizzazione di infrastrutture e aree destinate a impianti e servizi pubblici o di interesse pubblico di carattere igienico-sanitario, consequenziali alle necessità emergenti all'atto della loro progettazione esecutiva
- le modifiche alla localizzazione di infrastrutture e aree destinate a impianti e servizi pubblici o di interesse pubblico conseguenti alle necessità emergenti all'atto della loro progettazione esecutiva, che eccedano i margini di flessibilità di cui al precedente comma 1
- l'esatta individuazione del perimetro del sistema delle infrastrutture per la viabilità e dei servizi derivante dagli adeguamenti tecnici resi necessari alla trasposizione delle previsioni del Puc in elaborati di maggior dettaglio rispetto alle tavole della Struttura del Piano
- la classificazione funzionale della rete viaria nel territorio comunale
- le variazioni tecniche degli elaborati del presente Puc necessarie per il recepimento di disposizioni immediatamente prevalenti e direttamente operative dettate da leggi o da atti amministrativi della Provincia di Imperia, della Regione Liguria e dello Stato, nonchè le ulteriori variazioni tecniche strettamente derivanti dalle prime e necessarie per riconferire agli elaborati del presente piano caratteri di sistematicità e di unitarietà.

4. Non costituiscono variante al PUC gli assestamenti e gli allargamenti della viabilità pubblica contenuti entro una fascia di 5 ml lineari dal ciglio stradale esistente.

Titolo V - Ambiti di conservazione e riqualificazione (Norme di conformità)

Art.39 - (TUS) Tessuto urbano seriale continuo e aperto

1. Classificazione del suolo

1.1 Le parti di territorio di cui al presente articolo comprendono, in prevalenza, tessuti edilizi di formazione anteriore al 1914, nonchè le aree d'ambito, le singolarità colturali o gli elementi di antropizzazione puntuali che rivestono interesse ambientale e culturale.

1.2 Ai sensi dell'art.27, comma 3 della l.r. n.36/1997, le parti di territorio di cui al presente articolo sono classificate ai sensi del Dm n.1444/1968 come zone A e sono considerate come zone di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.

2. Disciplina dei caratteri strutturali

2.1 La disciplina del piano tutela e conserva integralmente i caratteri costitutivi dei nuclei storici a sviluppo organizzato, connotati o meno da polarità, individuati dal capoluogo Cesio e dalle frazioni Arzeno e Cartari, in quanto risorse primarie ai fini della costruzione e mantenimento dell'identità culturale.

2.2 I tessuti edilizi di cui al presente articolo si considerano sostanzialmente saturi, a meno di modesti adeguamenti di ogni unità edilizia, da attuarsi come da indicazioni contenute negli strumenti attuativi già vigenti, che vengono inseriti in toto nel presente progetto di piano.

2.3 Qualsivoglia intervento eseguito negli spazi pubblici (piazze, strade, giardini) deve essere coerente e compartecipe dei caratteri funzionali ed estetici prevalenti e peculiari del tessuto. Le scelte progettuali dovranno essere pertinenti ai principi di salvaguardia e ripristino della globale organicità dell'ambiente tradizionale nel nucleo, recuperando l'identità storica in essere con univoco riferimento alla metodologia del restauro conservativo, da estendersi a ogni singolo elemento componente lo spazio pubblico.

2.4 Tutti gli impianti tecnologici a rete, con particolare riferimento alle linee di distribuzione dell'energia elettrica e di collegamento telefonico, alle tubazioni di approvvigionamento idrico potabile e irriguo, a quelle fognizie e del gas, ivi compresi i serbatoi di uso pubblico e privato, sono prescrittivamente interrati, salvo eccezioni motivate da inderogabili esigenze tecniche, analiticamente motivate e riconosciute dalla Commisione locale per il Paesaggio.

3. Disciplina funzionale

3.1 All'interno degli Ambiti di cui al presente articolo, sono consentiti interventi aventi le seguenti destinazioni:

Funzione abitativa (U1)
- (1) Abitazioni residenziali
- (2) Case per ferie, ostelli per la gioventù, affittacamere
- (3) Case per vacanze
- (4) Casa albergo, comunità alloggio, residenza servita, comunità educativo-assistenziale

Funzioni terziarie (U2): fino ad una quota massima della SA complessiva dell'unità edilizia non superiore alla Sc

- (1) EdV di prodotti alimentari (SNV fino a 150 mq)
- (2) EdV di prodotti non alimentari (SNV fino a 150 mq)
- (3) Pubblici esercizi (con esclusione di locali per il tempo libero)
- (4) Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato, sportelli bancari)
- (5) Artigianato di servizio (lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, idraulico, fabbro, falegname, tappezziere)
- (8) Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo

Funzioni alberghiere (U5) :

- (1.1) Alberghi diffusi

Servizi privati (U6)

- (1) Parcheggi e autorimesse private
- (2) Attrezzature per l'istruzione
- (3) Servizi sociali, assistenziali, sanitari (esclusi ospedali e cliniche), residenze sanitarie assistenziali, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette, centri civici e sedi amministrative decentrate, sedi per l'associazionismo, politiche, sindacali, attrezzature culturali e per il culto
- (4) Attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero

3.2 In ogni caso, nelle zone di cui al presente articolo tutte le attività non residenziali dovranno essere tali da non arrecare molestie per rumori o immissioni di alcun tipo.

3.3 Le modalità di intervento sugli edifici esistenti sono riportate sulle tavole sotto elencate dei piani attuativi:

ARZENO
Individuazione delle aree per servizi n.6
Complesso degli interventi sul patrimonio edilizio esistente n. 9 - n.10
Interventi ammessi sul patrimonio edilizio – progetti edilizi di massima n.12
Norme tecniche di attuazione n.13

CESIO
Individuazione delle aree per servizi n.7
Organizzazione dell'insediamento n.8
Intervento sui servizi: progetti edilizi di massima n. 14
Interventi sul patrimonio edilizio abitativo- progetti edilizi di massima delle unità minime di intervento n.15
Norme tecniche di attuazione n.16

CARTARI
Individuazione delle aree per servizi n.6
Organizzazione dell'insediamento n.8
Complesso degli interventi sul patrimonio edilizio esistente n. 9 - n.10
Intervento sui servizi: progetti edilizi di massima n. 11
Interventi sul patrimonio edilizio – progetti edilizi di massima n.12
Norme tecniche di attuazione n.14

3.4 le modalità di Intervento nella specifica sitemazione delle aree libere, delle aree a verde, dei percorsi pedonali, delle piazze, degli slarghi ed i parametri per la progettazione degli interventi sugli edifici sono inseriti nelle norme dei piani attuativi che si inseriscono in toto nel presente Piano.

4 - Modalità di aggiornamento periodico
4.1 Sono suscettibili di dare corpo alle procedure di variazione di cui all'art.43 della l.r. n.36/1997 i seguenti elementi:

- l'eventuale determinazione dei criteri per la corresponsione delle compensazioni finanziarie in alternativa alla cessione gratuita di aree destinate a opere di urbanizzazione secondaria

Art.40 - TUL 1 Tessuto urbano a lotti con edifici aggregati per distacco eterogenei a impianto prevalentemente irregolare - Colle San Bartolomeo -

1. Si tratta di tessuti che presentano caratteristiche simili a quelli di cui al precedente articolo, ma una minor compattezza, mantenendo ancora spazi residui non saturati e nei quali la stratificazione tipologica appare maggiormente evidente, con una certa eterogeneità delle densità fondiarie, dei tipi, degli allineamenti e delle altezze.

2. Ai sensi dell'art.27, comma 3 della l.r. n.36/1997, le parti di territorio di cui al presente articolo sono classificate, ai sensi del DM n.1444/1968 come zone B e sono soggette a recupero ai sensi dell'art.27 della legge n.457/1978, come zone di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.

3. Le norme del piano, riconoscendo la permanenza degli elementi di disorganicità indicati al comma precedente, disciplinano i tessuti di cui al presente articolo in modo tale da superare i caratteri di eterogeneità e irregolarità con interventi di RU e NC, le cui finalità dovranno tendere a migliorare la dotazione e la funzionalità degli standard urbanistici e la qualità urbana, oltre che la funzionalità delle attrezzature e delle attività pubbliche interessate.

4. Gli interventi ammissibili, in riferimento alle tipologie, ai rapporti edifico lotto, edificio percorso, alle modalità aggregative e ai caratteri funzionali degli edifici devono, per quanto consentito dalla dimensione dell'intervento, conformarsi, a quelli degli edifici prossimi situati sul medesimo lato del percorso, dell'isolato, di un conveniente intorno, in relazione ai caratteri tipologici dominanti o, in caso di impossibilità, prevedere opportuni arretramenti., con la formazione di parcheggi, di ampie aree pedonali e con la messa a dimora di alberi di alto fusto.

5. Dal punto di vista morfologico, gli interventi devono tendere alla ricomposizione dei fronti, contenendo le altezze dei fabbricati in relazione a quelle degli edifici vicini o, in caso di impossibilità, prevedendo opportuni arretramenti.

6. Gli arretramenti dei fronti, se del caso, devono essere posti in relazione con la cessione di aree per parcheggi e per la formazione di marciapiedi, prevedendo, in entrambi i casi, la completa piantumazione degli spazi con alberi di alto fusto.

7. Gli interventi sugli spazi pubblici devono tendere al miglioramento della funzionalità e dell'immagine dell'ambiente urbano mediante la riconversione di superfici a favore delle dotazioni di altri servizi

indispensabili e mediante il compimento o il rifacimento delle urbanizzazioni primarie e il diffuso impiego di alberature.

8. All'interno degli Ambiti di cui al presente articolo sono consentiti interventi aventi le seguenti destinazioni:
8.1 Funzione abitativa (U1)
(1) Abitazioni residenziali
(2) Case per ferie, ostelli per la gioventù, affittacamere
(3) Case per vacanze
(4) Casa albergo, comunità alloggio, residenza servita, comunità educativo-assistenziale
8.2 Funzioni terziarie (U2): fino ad una quota massima della SA complessiva dell'edificio non superiore a due volte la Sc
(1) EdV di prodotti alimentari (SNV fino a 150 mq)
(2) EdV di prodotti non alimentari (SNV fino a 150 mq)
(3) Pubblici esercizi
(4) Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato, sportelli bancari)
(5) Artigianato di servizio (lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, idraulico, fabbro, falegname, tappezziere)
(6) Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative
(7) MSV alimentari con Sv < 600 mq e MSV non alimentari con Sv < 1.000 mq
(9) Banche
(11) Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo
8.3 Funzioni alberghiere e congressuali (U5)
(1) Alberghi
(2) Residenza turistico-alberghiera
(6) Centri congressuali
8.4 Servizi privati (U6)
(1) Parcheggi e autorimesse private
(2) Attrezzature per l'istruzione
(3) Servizi sociali, assistenziali, sanitari (esclusi ospedali e cliniche), residenze sanitarie assistenziali, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette, centri civici e sedi amministrative decentrate, sedi per l'associazionismo, politiche, sindacali, attrezzature culturali e per il culto
(4) Attrezzature per lo spettacolo: teatri, cinema, ecc.
(6) Attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero
(7) Fondazioni culturali

9. In ogni caso, nelle zone di cui al presente articolo tutte le attività non residenziali dovranno essere tali da non arrecare molestie per rumori o immissioni di alcun tipo.

10. Negli Ambiti di cui al presente articolo sono ammessi interventi di Ms, R, Rc, Re, RU e NC, sempre nel rispetto dei parametri del tipo edilizio prevalente.

11. Gli interventi di Re, RU sono ammessi con Pc e di NC sono ammessi con Pcc e sono soggetti al rispetto dei limiti e dei rapporti seguenti:
IUI= 0,175 mq/mq
Hmax < 10 ml
Rcf = 0,15 mq/mq
Ip = 30%

A = 1 albero/100 mq
Ar = 2 arbusti/100 mq
Distanza minima dai confini: 5,00 ml o a confine
Distanza minima dai fabbricati (tra pareti finestrate, oppure tra pareti di cui una finestrata): 10,00 ml
Distanza minima dai fabbricati (tra pareti non finestrate): 5,00 ml

11.1 Potranno essere ammesse le costruzioni a destinazione residenziale fino ad un massimo di 5 nuovi edifici insistenti sulla intera zona TUL1.

12. Si stabilisce che, in queste zone, i soggetti attuatori possono intervenire secondo due modalità: utilizzando il 70 % dell'indice di zona o utilizzando il 100%; in questo secondo caso il 30 % della volumetria eseguibile potrà essere realizzato esclusivamente asservendo nelle zone TAL1, TAL2, TNI una congrua superficie di terreno (cioè quella data dall'applicazione dell'indice trasferibile)

13. Gli interventi di Re e RU comportanti incremento della SA derivante da asservimento o di NC, sono regolati da convenzione o atto unilaterale d'obbligo che disciplina la cessione, oppure la monetizzazione, delle aree nella misura minima pari al 30% della St asservita all'intervento edilizio, e la realizzazione delle opere di urbanizzazione e di quelle di riqualificazione urbana ed ambientale necessarie.

14. Sono inoltre ammessi gli interventi di Re con incrementi non superiori al 20% della SA delle costruzioni regolarmente esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del PUC per adeguamento igienico sanitario e tecnologico. Tali interventi si attuano secondo le modalità prescritte dalla LR 16/08 e smi.

Art.41 - Tessuto urbano a lotti estensivo (TUL 2)

1. Si tratta di tessuti alla periferia dei centri storici principali, in cui la naturale disciplina non consente il superamento delle problematiche che li affliggono, che si presentano con sufficiente infrastrutturazione ma incompletezza nella sistemazione delle aree pubbliche o disponibilità scarsa delle stesse.

2. Ai sensi dell'art.27, comma 3 della l.r. n.36/1997, le parti di territorio di cui al presente articolo sono classificate, ai sensi del DM n.1444/1968 come zone B e sono soggette a recupero ai sensi dell'art.27 della legge n.457/1978, come zone di recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente.

3. Le norme del piano, riconoscendo la permanenza degli elementi di disorganicità indicati al comma precedente, disciplinano i tessuti di cui al presente articolo in modo tale da superare i caratteri di eterogeneità e irregolarità con interventi di NC e ampliamenti, le cui finalità dovranno tendere a migliorare la dotazione e la funzionalità delle urbanizzazioni primarie, degli standard urbanistici e la qualità urbana.

4. Gli interventi ammissibili, in riferimento alle tipologie, ai rapporti edificio lotto, edificio percorso, alle modalità aggregative e ai caratteri funzionali degli edifici devono, per quanto consentito dalla dimensione dell'intervento, conformarsi, a quelli degli edifici

prossimi situati in un conveniente intorno, in relazione ai caratteri tipologici dominanti.

5. E' altresì prescritto il rispetto ed il recupero di tutti gli elementi residui riconducibili alla memoria storica, quali edifici, edicole, pozzi, muri, tracciati viari, allineamenti, ecc.

6. Gli interventi sugli spazi pubblici, consistenti prevalentemente nel reticolo viario, devono tendere al miglioramento della funzionalità e dell'immagine dell'ambiente urbano mediante la riconversione di superfici a favore delle dotazioni di altri servizi indispensabili e mediante il compimento o il rifacimento delle urbanizzazioni primarie e il diffuso impiego di alberature.

7. All'interno degli Ambiti di cui al presente articolo sono consentiti interventi aventi le seguenti destinazioni:
7.1 Funzione abitativa (U1)
(1) Abitazioni residenziali
(2) Case per ferie, affittacamere
(3) Case per vacanze
7.2 Funzioni alberghiere e congressuali (U5): fino al numero di posti letto previsti nell'allegato A
(1) Alberghi e motel
(2) Residenza turistico-alberghiera e villaggio-albergo
(3) Centri congressuali
7.3 Servizi privati (U6)
(1) Parcheggi e autorimesse private
(6) Attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero

8. In ogni caso, nelle zone di cui al presente articolo tutte le attività non residenziali dovranno essere tali da non arrecare molestie per rumori o immissioni di alcun tipo.

9. Negli Ambiti di cui al presente articolo sono ammessi interventi di MS, R, RC, Re, RU e NC, nel rispetto del tipo edilizio prevalente senza alcun incremento volumetrico eccedente quanto ai successivi commi.

10. Gli interventi di Re, RU sono ammessi con Pc e quelli di NC sono ammessi con Pcc e sono soggetti al rispetto dei limiti e dei rapporti seguenti:
IUI = 0,10 mq/mq
Hmax < 7 ml
Rcf = 0,10 mq/mq
Ip = 50%
A = 1 albero/100 mq
Ar = 2 arbusti/100 mq
Distanza minima dai confini: 5,00 ml o a confine
Distanza minima dai fabbricati (tra pareti finestrate, oppure tra pareti di cui una finestrata): 10,00 ml
Distanza minima dai fabbricati (tra pareti non finestrate): 5,00 ml

10.1
a. Nell'Ambito TUL2 – Cartari : Potranno essere ammesse le costruzioni a destinazione residenziale fino ad un massimo di 4 abitazioni sull' intera zona.

b. Nell'Ambito TUL2 – Cesio Porzione a valle del borgo : Potranno essere ammesse le costruzioni a destinazione residenziale fino ad un massimo di 6 abitazioni sull' intera zona.

c. Nell'Ambito TUL2 – Cesio Località Colombera-Campetti : Potranno essere ammesse le costruzioni a destinazione residenziale fino ad un massimo di 4 abitazioni sull' intera zona.

d. Nell'Ambito TUL2 – Arzeno Porzione a monte del Borgo : Potranno essere ammesse le costruzioni a destinazione residenziale fino ad un massimo di 2 abitazioni sull' intera zona.

e. Nell'Ambito TUL2 – Arzeno Porzione a valle del Borgo : Potranno essere ammesse le costruzioni a destinazione residenziale fino ad un massimo di 2 abitazioni sull' intera zona.

11. Si stabilisce che, in queste zone, i soggetti attuatori possono intervenire secondo due modalità: utilizzando il 70 % dell'indice di zona o utilizzando il 100%, in questo secondo caso il 30 % della volumetria eseguibile potrà essere realizzato esclusivamente asservendo nelle zone TAL1, TAL2, TNI una congrua superficie di terreno (cioè quella data dall'applicazione dell'indice trasferibile)

12. Gli interventi di Re e RU comportanti incremento della SA derivante da asservimento o di NC, sono regolati da convenzione o atto unilaterale d'obbligo che disciplina la cessione delle aree, oppure la monetizzazione, nella misura minima pari al 30% della St asservita allíintervento edilizio, e la realizzazione delle opere di urbanizzazione e di quelle di riqualificazione urbana ed ambientale necessarie.

Art.41/BIS - Quadro dispositivo paesistico da applicare sulle costruzioni insistenti nei tessuti di cui agli art 40 e 41

La progettazione dei fabbricati, nell'ipotesi di ristrutturazione con ampliamento del volume esistente, dovrà essere coordinata e ispirata alla tipologia degli edifici preesistenti, interpretando nel modo più consono lo spirito architettonico e ambientale dell'organismo nel suo insieme.
Gli interventi di ampliamento ammissibili dovranno obbligatoriamente essere oggetto di progetto unitario che riguardi l'intero edificio. Detti ampliamenti dovranno essere eseguiti in aderenza al corpo principale e colmare gli eventuali vuoti o differenze di quota tra corpi. Dovranno essere improntati alla massima semplicità formale, con ciò escludendo schemi tipologici avulsi dai contesti di margine.
Non sono ammessi interventi parziali di aggiunta senza che sia rivisitato l'intero complesso dei fronti. I materiali di finitura ammessi dovranno essere ricercati negli elementi della tradizione ligure, manti di copertura con spioventi rifiniti in ardesia, finestre e persiane alla genovese. Non sono ammesse aperture a nastro, gli intonachi esterni saranno del tipo ad arenino finemente frattazzato e colorato nella gamma delle terre.
Per quanto riguarda le nuove costruzioni, negli edifici coperti con tetto a falde, la pendenza massima delle falde è del 30%; il manto di copertura dovrà essere in tegole marsigliesi. Non sono consentite coperture anche parziali di materiali plastici,lamiere ondulate, tegole in cemento. Sono ammesse strutture di copertura in c.a. con soletta

inclinata purchè non sporgenti oltre il filo esterno del muro perimetrale. Le sporgenze oltre il filo della facciata (sporto) devono essere di dimensioni contenute nelle possibilità dei materiali tradizionali (lastre di ardesia con o senza sottostante cornicione in malta). I canali di gronda prescritti sono in lamiera zincata o in rame a sezione rotonda, raccordati con gomiti ai tubi pluviali che devono seguire linee verticali. Non sono ammessi canali di gronda in plastica.
Le coperture a terrazzo devono avere le seguenti caratteristiche: parapetto in muratura in continuità con il muro di facciata, copertina in ardesia; è ammessa la presenza di ringhiere in ferro saldato verniciato.

Art.42 - Sub ambito con destinazione turistico-ricettiva di tipo alberghiero (TUL/TA)

1. I sub ambiti di cui al presente articolo sono destinati esclusivamente al mantenimento e al consolidamento di alberghi (U5/1). Destinazioni a residenze turistico alberghiere (U5/2) e destinazioni diverse sono ammesse entro i limiti di cui alla l.r. n.2/2008 e s.m.i. All'interno delle attività turistico-ricettive di tipo alberghiero sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni connesse agli stessi alberghi:
1.1 Funzioni terziarie (U2)
(3) Pubblici esercizi
(6) Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative
(11) Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo
(12) Discoteche e attrezzature per la musica di massa
1.2 Funzioni alberghiere e congressuali (U5)
(6) Centri congressuali
1.3 Servizi privati (U6)
(4) Attrezzature per lo spettacolo: teatri, cinema, ecc.
(6) Attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero

2. In tali sub ambiti sono ammessi -ferma restando la destinazione d'uso del sub ambito, cui debbono conformarsi tutti gli immobili- interventi di Mo, Ms, R, Rc, RS, Re e RU comportanti anche incremento della SA, come riportato dagli Allegati A e B. Gli incrementi assentibili della SA possono essere realizzati anche su tessuti contigui a quello su cui insiste la struttura turistico-ricettiva di tipo alberghiero oggetto di incremento, con esclusione delle zone di cui al sistema della viabilità e dei servizi.

3. Gli interventi saranno attuati mediante Pcc nel rispetto delle seguenti condizioni:
la previsione di aree di servizio per verde attrezzato e parcheggi pubblici nella misura stabilita per le zone omogenee C dal DM 02.04.1968 n1444, in ragione dei posti letto aggiuntivi
H = non può superare l'altezza degli edifici circostanti, nè può essere superiore a mt. 10
A = 1 albero / 100 mq
Ar = 1 arbusto / 100 mq
fatto salvo il rispetto di tutto quanto sopra, incremento massimo ammissibile non superiore al 50% della Sa regolarmente esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare del PUC
assunzione degli obblighi previsti nel caso di Pcc e rilascio delle relative garanzie, anche in relazione al mantenimento delle specifiche destinazioni ricettivo-alberghiere.

4. Tutti gli interventi sono assentibili alle condizioni delle presenti norme, entro i seguenti limiti di distanza:
Distanza minima dai confini: 5,00 ml o a confine
Distanza minima dai fabbricati (tra pareti finestrate, oppure tra pareti di cui una finestrata): 10,00 ml
Distanza minima dai fabbricati (tra pareti non finestrate): 5,00 ml o in aderenza.

5. Margini di flessibilità
5.1 - Laddove gli interventi di nuova piantumazione cui all'applicazione dei parametri A e Ar non siano realizzabili, dovrà comunque essere privilegiata l'azione perequativa, spostando le dotazioni arboree e arbustive prescritte all'interno di altre aree indicate dall'AC e facenti parte dei seguenti elementi che costituiscono l'apparto protettivo:

- le aree appartenenti al sistema dei servizi, di cui all'art.37
- le aree costituenti pertinenze o integrazioni delle infrastrutture per la viabilità.

6. Modalità di aggiornamento periodico
6.1 - Sono suscettibili di dare corpo alle procedure di variazione di cui all'art.43 della l.r. n.36/1997 i seguenti elementi:

- le modifiche e integrazioni della disciplina degli interventi edilizi come definita dal precedente comma 4, purchè non in contrasto con la disciplina dei caratteri strutturali di cui al comma 2, con la Df e con disposizioni programmatorie o legislative emanate da enti sovraordinati
- le modifiche alle altezze che non comportino un aumento del peso insediativo del Puc, purchè non in contrasto con disposizioni programmatorie o legislative emanate da enti sovraordinati
- l'eventuale determinazione dei criteri per la corresponsione delle compensazioni finanziarie in alternativa alla cessione gratuita di aree destinate a opere di urbanizzazione secondaria

Art.43 Aree di produzione agricola

1. Classificazione del suolo
1.1 I tessuti agricoli di cui al presente articolo, in ragione di fattori geomorfologici, microclimatici e ambientali, sono caratterizzati da suscettività colturali, parzialmente in atto, quali il vigneto, il frutteto, l'oliveto, il bosco ceduo e i seminativi irrigui.

1.2 Le parti di territorio di cui al presente articolo, ai fini della disciplina specifica, sono suddivise in due subambiti:
- subambito TAL1, riferito a colture legnose agrarie a elevata produttività,
- subambito TAL2, riferito a colture legnose agrarie.

1.3 Le parti di territorio di cui al presente articolo, costituite dai tessuti destinati alla produzione agricola nelle forme e con le modalità generali di assetto previste dal Piano Zonale di Sviluppo Agricolo di cui alla l.r. n. 6/1978 concernente le deleghe in agricoltura e delle altre disposizioni statali e regionali vigenti in materia, sono classificate, ai sensi del DM 02.04.1968 n.1444, come zone E.

2. Disciplina dei caratteri strutturali

2.1 Nei tessuti di cui al presente articolo, tutti gli interventi debbono aver luogo nel rispetto dei seguenti elementi invarianti:

- il sistema dei principali percorsi storici: da conservare nei tracciati e nei caratteri ai sensi dell'art.33
- il sistema delle caselle e dei bareghi: da valorizzare, con opere di R e Rc, secondo le modalità del comma 2.7 del presente articolo, nel quadro di nuove funzioni (ad es. opportunità di sosta e pernottamento in circuiti turistici a piedi, a cavallo, ecc.)
- muri di sostegno delle fasce: da conservare per quanto è possibile, salvo moderate rarefazioni e rifacimenti con tecnologie idonee, di cui al presente articolo
- le tessiture degli impianti agrari: da conservare per quanto possibile, almeno per quanto concerne le direzioni, se non la scala
- gli impianti arborei: da conservare per quanto possibile, salvo la trasformazione in colture irrigue intensive di parti limitate di oliveto, la trasformazione in bosco di aree con condizioni extramarginali, l'adozione di diversi, motivati ordinamenti.

2.2 Tutti gli interventi debbono altresì aver luogo nel rispetto dei seguenti criteri generali:

- ubicazione degli interventi nel rispetto della maglia territoriale e poderale esistente e delle tradizioni insediative storicamente consolidate
- localizzazione e configurazione dei nuovi manufatti in modo da conseguire aggregazioni significanti con i fabbricati esistenti
- adozione di tipi edilizi e materiali conformi alle caratteristiche e alle tradizioni costruttive del più ampio contesto ambientale
- favorire la corrispondenza della situazione insediativa e del disegno della rete scolante al sistema delle acque superficiali e sotterranee.

2.3 Le sistemazioni del suolo devono essere obbligatoriamente a gradoni. Di norma i rilevati e gli sbancamenti non debbono superare l'altezza complessiva di 3 ml. Nel caso siano finiti con scarpate con inclinazione inferiore a 45° sono ammesse altezze complessive fino a 4 ml. E' fatta eccezione per gli interventi pubblici attuati da soggetti pubblici.

2.4 I muri di sostegno e controripa, ove non siano eseguiti a secco, con il sistema tradizionale, sono preferibilmente realizzati con elementi prefabbricati in C.A. di piccola dimensione, posti in opera ad incastro, in modo da formare un paramento permeabile e discontinuo, o con altri simili elementi posti in opera sempre a secco.

2.5 Nel caso i muri siano realizzati in conglomerato cementizio, armato o meno, è prescritto il rivestimento faccia vista in pietra locale, con spessore minimo di cm. 20, posta in opera senza stilatura dei giunti.

2.6 Le scarpate debbono essere piantumate con essenze di alto fusto e arbustive stabilizzanti.

2.7 Sui piccoli fabbricati rurali, anteriori al 1942, sulle "caselle" e sui "bareghi" gli interventi devono tendere alla tutela dei caratteri

originari con tecniche e materiali conformi a quelli di impianto o comunque con inserimenti rispettosi della immagine e della riconoscibilità del manufatto.

2.8 L'apertura di nuove strade è ammessa ai soli fini di permettere le pratiche agricole e il collegamento delle abitazioni con la rete veicolare esistente, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- larghezza massima < 2,5 ml
- presenza di piazzole per l'incrocio dei veicoli
- accessibilità riservata ai proprietari dei fondi.

3. Disciplina funzionale

3.1 Negli ambiti e sub ambiti di cui al presente articolo è ammessa la realizzazione di:

~~Funzioni terziarie (U2)~~
~~- (1) Commercio al dettaglio di prodotti alimentari (SNV fino a 150 mq)~~
~~- (2) Commercio al dettaglio di prodotti non alimentari (SNV fino a 150 mq)~~
~~- (3) Pubblici esercizi (con esclusione di locali per il tempo libero)~~

Funzioni agricole (U4)
- (1) Abitazioni agricole
- (2) Impianti e attrezzature per la produzione agricola
- (3) Annessi agricoli
- (4) Ricettività agrituristica
- (5) Impianti produttivi agro-alimentari
- (6) Impianti zootecnici intensivi

Funzioni alberghiere (U5)
- (5) AgriCampeggio (nella zona TAL1 – U5 situata a nord/est dell'abitato di Cesio ed individuata con opportuna campitura sulla tavola grafica)

Servizi privati (U6)
- (6) Attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero - la funzione (U6) è ammessa unicamente nelle zone destinate ad agricampeggio

4. Disciplina attuativa

4.1 In questi Ambiti sono ammessi esclusivamente interventi necessari in funzione delle esigenze della conduzione agraria del fondo e per la realizzazione di impianti e infrastrutture di interesse pubblico.

4.2 In particolare sono ammessi:
a) opere di sistemazione dei terreni
b) realizzazione di impianti idraulici ed energetici
c) opere di bonifica
d) realizzazione di annessi aziendali quali stalle silos, magazzini, depositi attrezzi o prodotti agricoli, ecc. ~~e di pertinenze da destinare a specifiche pratiche sportive, quali piscine e campi da tennis,~~ nel rispetto dei seguenti criteri:

- ubicazione nelle pertinenze dei fabbricati
- definizione di accorgimenti, quali collocazione di siepi e alberature, scelta di aree non percepibili alla visuale, ecc. efficaci per contenere l'impatto paesaggistico

- previsione di forme e materiali adeguati al contesto paesistico-ambientale e quindi con esclusione di elementi standardizzati

e) edificazione di serre, nel solo subambito TAL1, entro i limiti ed i rapporti ~~di cui alla l.r. n.17/1976~~ di seguito specificati:

- 1) la superficie coperta non superi il 30 per cento dell' area disponibile;
- 2) l' altezza misurata al colmo della copertura non superi i metri 3;
- 3) le distanze minime non siano inferiori a: a) metri 6 da fabbricati adibiti a civile abitazione; b) metri 3 dal ciglio delle strade pubbliche di larghezza inferiore a metri 7; c) metri 6 dal ciglio delle strade di larghezza compresa fra i metri 7 e i metri 15; d) metri 10 dal ciglio delle strade di larghezza superiore a metri 15;
- 4) i muri di sostegno e di contenimento non superino l' altezza di metri 2,50; 5) sia prevista nel progetto la realizzazione delle opere necessarie per lo scarico e l' incanalamento delle acque meteoriche e di quelle eventuali derivanti dall' esercizio dell' impianto;
- per la costruzione delle stesse non sia previsto l'abbattimento di alberature.

f) interventi di MS, R, RC e Re degli edifici esistenti, che abbiano luogo nel rispetto dei caratteri tipologici e costruttivi degli edifici
g) Re con incrementi non superiori al 30% della SA dei villini, delle abitazioni agricole e degli altri fabbricati rurali, regolarmente esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare del Puc, che abbiano luogo nel rispetto dei caratteri tipologici e costruttivi degli edifici
h) realizzazione di NC connesse alla conduzione agraria del fondo
i) opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento.

4.2.1 nel sub ambito TAL1- U5 devono essere rispettate le prescrizioni inserite nel punto 2 del presente articolo.
Devono inoltre essere rispettate tutte le indicazioni relative all'agricampeggio previste nel Regolamento Regionale n. 4/2008 DISPOSIZIONI DI ATTUAZIONE DELLA DISCIPLINA DELL'ATTIVITÀ AGRITURISTICA DI CUI ALLA LEGGE REGIONALE 21 NOVEMBRE 2007 N.37 ed in particolare:
1. Per ospitalità negli spazi aperti tipo agricampeggio si intende la messa a disposizione di spazi aziendali all'aperto destinati a:
a) campeggiatori con tende;
b) campeggiatori con caravan;
c) campeggiatori con autocaravan;
d) aree attrezzate per pic-nic.

2. Per l'attività di ospitalità in spazi aperti di campeggiatori o di turisti la superficie da destinare per ogni piazzola o unità di sosta deve essere di almeno 40 metri quadrati.
3. La sistemazione di tale superficie, nel rispetto delle caratteristiche orografiche e vegetazionali del paesaggio, deve assicurare un efficiente drenaggio e limitare la formazione di polvere, anche tramite inerbimento del terreno, o l'utilizzo di materiali compatibili con l'ambiente rurale.
4. Deve essere garantito l'ombreggiamento anche parziale della piazzola con alberi o con apposite coperture realizzate con materiale naturale, quali legno o cannucce.
5. L'area destinata a campeggio deve essere dotata di acqua potabile e

di colonnine per la fornitura di presa elettrica in quantità adeguata rispetto al numero di piazzole esistenti. I servizi igienico-sanitari per i campeggiatori devono essere realizzati per quanto possibile all'interno di strutture edilizie esistenti in aggiunta a quelli, eventualmente già presenti per attività di alloggio e di somministrazione dei pasti. Il servizio igienico, composto da wc, lavabo e doccia deve essere in ragione di almeno uno ogni quattro piazzole. Deve essere previsto un locale multiuso dotato di lavelli e lavatoi.
6. L'area destinata a campeggio per caravan e autocaravan deve essere anche munita di un pozzetto agibile per acque di scarico e uno scarico idoneo per wc chimici.
7. Per gli insediamenti non superiori a due piazzole possono essere utilizzati i servizi igienici e le forniture d'acqua e di elettricità delle strutture ordinarie dell'azienda agricola.
8. La sosta delle tende, caravan, e autocaravan negli spazi aperti deve essere di tipo temporaneo e non può in nessun caso superare i mesi tre nell'arco dell'anno.
9. Non è consentita la recinzione o strutture per caravan o autocaravan che possano configurarsi come ampliamento della zona di preingresso. Negli spazi di cui al comma 1 l'attività agrituristica deve svolgersi nel rispetto delle norme di sicurezza e di antincendio .
10. Anche le aree attrezzate per pic-nic devono essere realizzate in armonia con le caratteristiche orografiche e vegetazionali del paesaggio e, qualora sia necessario eseguire manufatti, questi devono essere assentiti in conformità alle vigenti norme urbanistico-edilizie. In tali zone le accensioni di fuochi è consentita nel rispetto delle norme antincendio.
11. Nell'area aziendale possono essere edificate piscine che sono classificate private ad uso collettivo e sono riservate ai soli ospiti dell'attività, nel rispetto della normativa igienico-sanitaria in materia di qualità delle acque.

4.3 Tutti gli interventi eccedenti quanto previsto dai precedenti commi sono incompatibili con le destinazioni d'uso delle zone agricole.

4.4 Gli Ambiti di cui al presente articolo sono dotati di IUI = 0,01 mq/mq che non può essere utilizzato negli ambiti stessi ma può essere trasferito a favore ambiti TUL1 e TUL2.

Art 43-4.5 - TAL 1 Subambito per colture legnose agrarie a elevata produttività

4.5.1 A servizio di tali coltivazioni, poste in atto sul fondo, sono ammessi gli interventi di cui alla precedente lett. h), con gli indici e i parametri seguenti:
IUI, calcolato rispetto alla sola parte accorpata dell'azienda = 100 mq/ha
H = 7 ml
Rcf = 0,10 mq/mq.

4.5.2 Gli interventi di cui alla precedente lett. d) sono viceversa ammessi con gli indici e parametri seguenti:

IUI, calcolato rispetto alla sola parte accorpata dell'azienda = 100 mq/ha
H = 4 ml
Rcf = 0,15 mq/mq.

Potranno essere ammesse le costruzioni a destinazione residenziale fino ad un massimo di 5 nuovi edifici insistenti sulla intera zona TAL1.

4.5.3 Sono, in ogni caso, ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), e), f), g) ed i) entro i limiti di distanza ed altezza stabiliti dal precedente comma 4.4.1 e dall'art.7 delle presenti norme.

4.5.4 L'attuazione diretta degli interventi riferiti alla lett.h) del precedente comma 4, è subordinata alla stipula con il Comune e alla trascrizione nei registri immobiliari di una convenzione che preveda, a carico del concessionario e dei suoi aventi causa l'esercizio effettivo dell'attività agricola e la conservazione della destinazione residenziale-agricola dell'edificio, nonchè le relative modalità e le garanzie per il suo puntuale adempimento.

Art 43-4.6 - TAL 2 Subambito per colture legnose agrarie

4.6.1 A servizio di tali coltivazioni, poste in atto sul fondo, sono ammessi gli interventi di cui alle precedenti lett. d) ed h), con gli indici e i parametri seguenti:
IUI , calcolato rispetto alla sola parte accorpata dell'azienda = 70 mq/ha
H = 7 ml
Rcf = 0,05 mq/mq.

Potranno essere ammesse le costruzioni a destinazione residenziale fino ad un massimo di 5 nuovi edifici insistenti sulla intera zona TAL2.

4.6.2 Sono, in ogni caso, ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), e), f), g) ed i) entro i limiti di distanza ed altezza stabiliti dal precedente comma e dall'art.7 delle presenti norme.

4.6.3 L'attuazione diretta degli interventi riferiti alla lett. h) del precedente comma 4, è subordinata alla stipula con il Comune e alla trascrizione nei registri immobiliari di una convenzione che preveda, a carico del concessionario e dei suoi aventi causa l'esercizio effettivo dell'attività agricola e la conservazione della destinazione residenziale-agricola dell'edificio, nonchè le relative modalità e le garanzie per il suo puntuale adempimento.

5. Margini di flessibilità

5.1 - In tutti gli edifici e negli annessi aziendali regolarmente esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del Puc è anche ammessa la funzione abitativa (U1).

5.2 E' ritenuto ammissibile uno scostamento inferiore al 20% dell'altezza massima così come definita dal precedente comma 4, a meno che per gli interventi di cui alla lett. h).

6. Modalità di aggiornamento

1 - Sono suscettibili di dare corpo alle procedure di variazione di cui all'art.43 della l.r. n.36/1997 i seguenti elementi:

- le modifiche e integrazioni della disciplina degli interventi edilizi come definita dal precedente comma 4, purchè non in contrasto con la disciplina dei caratteri strutturali di cui al comma 2, con la Df e con disposizioni programmatorie o legislative emanate da enti sovraordinati
- l'integrazione agli obblighi stabiliti dalla convenzione per gli interventi all'interno degli ambiti di cui al presente articolo.

Art.44 - (TNI) Tessuto agricolo estensivo non insediabile

1. Classificazione del suolo

1.1 I tessuti agricoli di cui al presente articolo, in ragione delle limitazioni di ordine idrogeologico e del significato di quinte naturali nel paesaggio di grande scala, sono caratterizzati da suscettività d'uso connesse a forme di conduzione che implicano estese dimensioni aziendali e all'impiego del tempo libero.

1.2 Le parti di territorio di cui al presente articolo sono classificate, ai sensi del DM 02.04.1968 n∞1444, come zone E.

2. Disciplina dei caratteri strutturali

2.1 Tutti gli interventi ammissibili devono aver luogo nel rispetto dei tracciati degli antichi percorsi da tutelare, dell'orientamento prevalente dei reticoli idrogeologici, funzionali e catastali senza apprezzabili variazioni della morfologia, della copertura vegetazionale e delle visuali panoramiche preesistenti.

2.2 Nei tessuti di cui al presente articolo è fatto divieto di attuare trasformazioni comportanti la realizzazione di muri di sostegno e controripa che non siano connessi con evidenza a conseguire gli obiettivi di trasformazione e di tutela forestale.

2.3 Sono fatti salvi, rispetto a quanto disposto dal comma 2.2, gli interventi connessi alla realizzazione di strade integranti le funzioni di cui comma 2.5. I muri sono, di norma eseguiti a secco, con il sistema tradizionale.

2.4 Nel caso i muri vengano realizzati in conglomerato cementizio, armato o meno, è prescritto il rivestimento faccia vista in pietra locale, con spessore minimo di cm. 20.

2.5 Sui piccoli fabbricati rurali, anteriori al 1942, sulle "caselle" e sui "bareghi" gli interventi devono tendere alla tutela dei caratteri originari con tecniche e materiali conformi a quelli di impianto o comunque con inserimenti rispettosi della immagine e della riconoscibilità del manufatto.

2.6 L'apertura di nuove strade è consentita soltanto al fine di permettere il governo del bosco e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- fondo naturale
- larghezza massima < 2,5 ml

- percorribilità limitata ai mezzi di soccorso, ai controlli da parte del corpo forestale, ai proprietari dei fondi per usi agricoli e silvicoli.

3. Disciplina funzionale
3.1 Negli ambiti di cui al presente articolo è ammessa la realizzazione di:

Funzioni terziarie (U2)
- (1) Commercio al dettaglio di prodotti alimentari (SNV fino a 150 mq)
- (2) Commercio al dettaglio di prodotti non alimentari (SNV fino a 150 mq)
- (3) Pubblici esercizi (con esclusione di locali per il tempo libero)

Funzioni agricole (U4)
- (1) Abitazioni agricole
- (2) Impianti e attrezzature per la produzione agricola
- (3) Annessi agricoli
- (4) Ricettività agrituristica
- (5) Impianti produttivi agro-alimentari
- (6) Impianti zootecnici intensivi

Funzioni alberghiere (U5)
- (4) Campeggio

Servizi privati (U6)
- (6) Attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero

4. Disciplina attuativa
4.1 In questi Ambiti sono ammessi esclusivamente interventi necessari in funzione delle esigenze della conduzione agraria del fondo e per la realizzazione di impianti ed infrastrutture di interesse pubblico.

4.2 In particolare sono ammessi:
a) opere di sistemazione dei terreni nei limiti di cui all'art.6 delle presenti norme
b) realizzazione di impianti idraulici ed energetici
c) opere di bonifica
d) realizzazione di annessi aziendali quali stalle, silos, magazzini, depositi attrezzi o prodotti agricoli, ecc. ~~e di pertinenze da destinare a specifiche pratiche sportive, quali piscine o campi da tennis,~~ nel rispetto dei seguenti criteri:
- ubicazione nelle pertinenze dei fabbricati
- definizione di accorgimenti, quali collocazione di siepi e alberature, scelta di aree non percepibili alla visuale, ecc. efficaci per contenere líimpatto paesaggistico
- previsione di forme e materiali adeguati al contesto paesistico-ambientale e quindi con esclusione di elementi standardizzati

e) interventi di MS, R, RC e Re, che abbiano luogo nel rispetto dei caratteri tipologici e costruttivi degli edifici
f) Re con incrementi non superiori al ~~40% della SA~~ 20% della SA dei villini, delle abitazioni agricole e degli altri fabbricati rurali, regolarmente esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare del Puc, che abbiano luogo nel rispetto dei caratteri tipologici e costruttivi degli edifici
g) opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento.

4.3 A servizio delle attività estensive di cui ai Territori non insediabili, poste in atto sul fondo, sono ammessi gli interventi di cui alla precedente lett.d) nel rispetto degli indici e dei parametri seguenti:
IUI, calcolato rispetto alla sola parte accorpata dell'azienda = 50 mq/ha
H = 7 ml.

4.4 Sono, in ogni caso, ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), e), f) e g), entro i limiti di distanza ed altezza stabiliti dal precedente comma e dall'art.7 delle presenti norme.

4.5 Gli Ambiti di cui al presente articolo sono dotati di IUI = 0,003 mq/mq che non può essere utilizzato negli ambiti stessi ma può essere trasferito a favore ambiti TUL1 e TUL2.

5. Margini di flessibilità
5.1 - In tutti gli edifici e negli annessi aziendali regolarmente esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del Puc è anche ammessa la funzione abitativa (U1).

5.2 E' ritenuto ammissibile uno scostamento inferiore al 20% dell'altezza massima così come definita dal precedente comma 4.

6. Modalità di aggiornamento
6.1 Sono suscettibili di dare corpo alle procedure di variazione di cui all'art.43 della l.r. n. 36/1997 i seguenti elementi:

- le modifiche e integrazioni della disciplina degli interventi edilizi come definita dal precedente comma 4, purchè non in contrasto con la disciplina dei caratteri strutturali di cui al comma 2, con la Df e con disposizioni programmatorie o legislative emanate da enti sovraordinati

Art.44/BIS - Quadro dispositivo paesistico da applicare sulle costruzioni insistenti nei tessuti agricoli di cui agli art 43 e 44

Regole insediative di tipo paesistico
Gli interventi dovranno contemplare:

- assenza di logge, balconi e aggetti,
- murature esterne degli edifici in pietra locale a corsi paralleli e regolari secondo le modalità tradizionale o intonacate e tinteggiate ad affresco o con intonaco a base di calce idraulica colorato in pasta con coloranti naturali o cocciopesto,
- copertura a due falde con unico colmo e manto di rivestimento in ardesia o pietra a spacco o tegole marsigliesi con sporti di gronda con semplice lastra non superiori a 10 cm,
- solai e coperture con struttura in legno, metallo e legno, legno e metallo e laterizio
- infissi esterni in legno naturale o tinteggiato bianco, con o senza persiane esterne, grate in ferro battuto a disegno semplice non sporgenti il filo esterno dei muri perimetrali per i piani inferiori, scuri interni,
- gronde e pluviali a sezione tonda in rame o lamiera zincata tinteggiata

- la sistemazione dei terreni dovrà essere realizzata con muri di contenimento di altezza non superiore a m 3,00 realizzati a secco o in c.a. rivestiti in pietra locale secondo le modalità tradizionali
- le pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate in terra stabilizzata o in pietra locale con il divieto di ricorrere a cemento o asfalto ove già presenti tali materiali sono consentite le sole manutenzioni ordinarie dei manti
- non è consentita la realizzazione di piscine ma la semplice costruzione di vasche per la raccolta irrigua sia interrate sia aperte; in questi casi le superfici a vista dovranno essere rivestite in pietra locale ed essere armonizzate con l'orografia dei luoghi
- è consentita la realizzazione di pergolati in legno o metallo a disegno semplice e il posizionamento di tende di colore uniforme semplicemente appoggiate e non dotate di sistemi di manovra o telai metallici di scorrimento
- non è consentita l'installazione di tensostrutture o altri tipi di strutture prefabbricate leggere anche di tipo temporaneo

Regole di sostenibilità ambientale

Il volume complessivo degli scavi e dei riporti delle opere inerenti l'adeguamento della viabilità esistente non potrà superare il valore di 1 mc. ogni ml. di sviluppo di strada.

Non sono consentiti interventi che:

- modifichino sostanzialmente l'orografia dei luoghi,
- danneggino o modifichino i corsi d'acqua e le sorgenti,
- prevedano il taglio di essenze di alto fusto caratteristiche del luogo.
- Dovranno essere previsti:
- per edifici esistenti sistemi di raccolta, trattamento e smaltimento dei liquami tramite fosse biologiche,
- sistemi di auto raccolta differenziata dei rifiuti con autotrattamento di quelli organici.

Il fabbisogno idrico per usi irrigui dovrà essere garantito autonomamente tramite l'approvvigionamento da corsi d'acqua o il convogliamento in cisterne di acqua piovana.

Analogamente il fabbisogno di energia elettrica dovrà essere garantito ovunque possibile da opportuni sistemi di autogenerazione.

L'attività di allevamento non potrà prevedere l'allevamento di suini; quella di cavalli e bovini non potrà superare il numero di 30 capi per azienda, quella di ovini il numero di 60 capi.

Art.45 - Ambiti di Riqualificazione Produttiva

1. Sono definiti Ambiti di Riqualificazione Produttiva quelle porzioni di territorio connotate da più elevato degrado e marginalità, limitrofe a strade ad alta percorrenza e alle quali è attribuito un ruolo primario nella strategia di strutturazione, riordinamento e qualificazione del territorio.

2. Ad esse spetta sostanziare direttamente gli elementi fondamentali della strutturazione territoriale, accogliendo funzioni di rango più elevato e di maggiore estensione del bacino di utenza.

3. In rapporto alle funzioni da insediare, ai processi di riqualificazione da promuovere, alle implicazioni su estesi intorni territoriali, le aree di cui al presente articolo possono essere oggetto di intervento mediante Pcc, se vengono rispettate le indicazioni planovolumetriche prescritte dal PUC, o possono costituire oggetto di specifici ed unitari approfondimenti della pianificazione mediante la formazione di Puo, in caso di necessità di variazioni alle indicazioni di PUC, ravvisate dai soggetti attuatori.

4. Le indicazioni edilizie e urbanistiche sono da intendersi quale maggiore articolazione dell'offerta insediativa e tipologica, finalità che viene perseguita attraverso la costituzione delle necessarie condizioni di convenienza imprenditoriale per la loro realizzazione.

5. La qualificazione e l'ordinamento delle parti di territorio oggetto del presente articolo sono da perseguirsi principalmente attraverso:

- la concentrazione e la definizione delle funzioni presenti
- il migliore utilizzo degli spazi di pertinenza degli edifici
- l'arricchimento e l'appropriata sistemazione degli spazi pubblici e delle fasce di pertinenza dei nastri stradali che dovranno essere funzionali all'innalzamento della qualità ambientale e alla riqualificazione ecologica degli insediamenti
- la localizzazione delle aree a verde e per servizi, tale da costituire un filtro di separazione fra le diverse funzioni che costituiscono l'unità insediativa

Art.46 - Criteri distributivi

1. Le norme di cui al presente articolo definiscono le regole della perequazione urbanistica e in particolare la partecipazione pro quota dei vari proprietari agli impegni e alle possibilità di insediamento previsti dal Puc.

2. La riqualificazione avverrà in base alle prescrizioni contenute nel presente articolo, indipendentemente dalla struttura proprietaria originaria.

3. I singoli proprietari delle aree comprese nell'Ambito, parteciperanno pro-quota, vale a dire proporzionalmente alla quota di St posseduta, all'edificabilità complessiva dell'ambito; lo stesso rapporto proporzionale sarà applicato agli oneri di Pc e alle cessioni di aree per uso pubblico.

Art.47 - Attuazione del Puc negli Ambiti di Riqualificazione Produttiva

1. Tutti gli Ambiti di Riqualificazione Produttiva sono soggetti a Pcc o a Puo di iniziativa pubblica o privata.
I Puo dovranno attuarsi nel rispetto delle presenti norme.

2. In ogni Ambito di Riqualificazione, fino all'entrata in vigore del Puo o del Pcc sono ammessi esclusivamente interventi di Ms, R, Rc, senza opere di ampliamento o incrementi della SA di qualsiasi tipo.

3. L'attuazione è prevista secondo le modalità seguenti:

3.A) Attuazione unitaria
L'attuazione unitaria deve essere attuata mediante Puo di iniziativa pubblica o privata esteso all'intero Ambito.

3.B) Attuazione per subambiti
L'attuazione può essere consentita anche per parti (submbiti), all'interno dei quali dovrà essere garantito il rispetto, pro-quota parte dei singoli proprietari, di tutti gli indici, parametri e oneri previsti per l'ambito unitario. La formazione dei sub-ambito dovrà garantire il rispetto della realizzazione di una quota minima di SA non inferiore al 35% di quella realizzabile nell'intero Ambito di Riqualificazione. L'area residua di ciascun ambito, anche se inferiore al limite del 35% della SA, deve essere attuata mediante un ultimo progetto unitario esteso alla totalità di tale superficie residua.

4. In caso di mancato conseguimento della quota minima di cui al comma precedente, e comunque per le aree residue fino al 100% dell'area dell'Ambito, il Comune ha la facoltà di procedere all'esproprio, ai sensi delle norme vigenti.

5. Le aree espropriate saranno cedute ai richiedenti attraverso i procedimenti a evidenza pubblica previsti dalle vigenti normative.

6. Nell'avviso di bando saranno precisate le migliori condizioni richieste ai concorrenti ai fini della realizzazione degli interventi edilizi ammessi dal Puc.

7. E' facoltà dell'AC chiedere, all'atto di presentazione del primo progetto o Puo di sub-ambito, un contestuale studio unitario (in scala non inferiore a 1:1.000), esteso a tutto l'Ambito unitario, alla cui approvazione è subordinato l'esame del progetto stesso; i progetti ed i Puo dei successivi sub-ambiti dovranno adeguarsi a tale studio unitario.

8. Lo studio unitario deve definire almeno:
- le aree di concentrazione dell'edificato
- le aree da dismettere per servizi pubblici
- le opere di urbanizzazione primarie e secondarie. In particolare, lo schema della fognatura deve essere accompagnato dall'individuazione dei recapiti finali, delle caratteristiche tecnologiche costruttive delle reti, dei vincoli e delle prescrizioni connesse alle condizioni di carico idraulico del bacino di scolo su cui insiste il previsto intervento
- i parametri urbanistici ed edilizi fondamentali necessari per valutare il disegno e la conformazione urbana proposta
- la perimetrazione dei sub-ambiti, rispettosa della configurazione dell'insieme, intesi come unita' minime di intervento.

9. Costituisce parte integrante dello studio unitario di cui al comma precedente una "convenzione-programma", predisposta dal Comune, anche su proposta dei privati, nella quale siano individuati i criteri generali cui attenersi nell'attuazione degli interventi per sub-ambiti e in linea prioritaria, sia assicurata una azione programmatoria, coordinata anche nel tempo, tra interventi privati, cessioni di aree e opere pubbliche tale da garantire la funzionalità degli insediamenti secondo la progressiva loro attuazione e la complessiva riqualificazione dell'intero Ambito secondo le previsioni del Puc.
Nella convenzione dovranno altresì essere individuati i criteri e le modalità di recupero delle acque meteoriche e le modalità attraverso le

quali verranno ottemperati i dettami e le indicazioni relative al rispetto delle norme in merito alle energie rinnovabili.

10. La cessione di aree per servizi e opere di urbanizzazione deve essere effettuata nell'interno di ciascun sub-ambito oppure entro il perimetro dell'ambito se regolata dalla "convenzione-programma" e attuata contestualmente alla riqualificazione.

11. In alternativa a quanto ai commi precedenti i singoli interventi potranno conformarsi, purché integralmente, nell'edificazione e nelle modalità attuative, alle prescrizioni grafiche, contenute nelle apposite tavole esplicative, ove previste.

12. Nei casi di cui sopra l'attuazione del Puc stesso intali ambiti può avvenire tramite il rilascio di singoli Pcc ai sensi dell'art.49 della l.r. n°36/1997, a condizione che vengano rispettati rigorosamente i contenuti delle tavole esplicative.

13. Nelle tavole esplicative delle indicazioni planimetriche da rispettare nelle zone ARD1, ARD2, ARD3, in caso di attuazione tramite Permesso di costruire convenzionato, vengono indicate le quantità di suolo scoperto ed edificato consentite per i diversi usi, l'organizzazione del verde e quanto altro è giudicato opportuno per l'attuazione di questi particolari interventi di previsti dal Puc.

Art.47/BIS - Quadro dispositivo paesistico da applicare negli Ambiti di Riqualificazione Produttiva

1. Gli interventi di costruzione di nuovi edifici devono essere realizzati secondo le seguenti indicazioni:
a. contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno;
b. impiegare materiali e tecnologie innovative finalizzate al risparmio energetico ed alla produzione di energia da fonti rinnovabili;
c. la copertura degli edifici, deve essere realizzata ricorrendo a soluzioni progettuali in modo da attenuarne l'impatto visivo, nonché utilizzata per la installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, anche non a servizio esclusivo del relativo edificio.
d. Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi tra edifici, gli spazi liberi devono essere adeguatamente sistemati sotto il profilo idrogeologico, realizzati con pavimentazioni drenanti e arredati con verde possibilmente con essenze ad alto fusto e con diaframmi vegetali, da disporsi prevalentemente al contorno.
e. La progettazione dei manufatti produttivi dovrà essere eseguita avendo tra gli scopi prioritari la realizzazione di fabbricati che, seppur aderenti a tipologie diverse dalle usuali, in ragione delle specifiche funzionalità ad esse attribuite, siano in grado di porsi correttamente in relazione agli altri manufatti presenti sul territorio e risultanti dall'evoluzione locale del linguaggio architettonico.
Tale finalità può essere ottenuta attraverso l'adeguamento ai seguenti principi (la cui elencazione ha scopo esemplificativo e può essere ampliata / modificata di volta in volta a seconda del contesto):
- predisporre una progettazione unitaria dell'intervento, evitando la realizzazione di manufatti diversi tra loro per consistenza volumetrica, tipologia, impiego di materiali;
- utilizzare, per quanto possibile, tipologie e tecnologie costruttive

tradizionali, in modo che i modelli architettonici tradizionali possano venire a costituire elementi caratterizzanti e qualificanti;
- individuare dei moduli compositivi (sia planimetrici che in alzato) che siano di guida per l'intero intervento;
- realizzare eventuali impianti speciali (es.: silos, impianti tecnici, cisterne e simili) nelle posizioni più defilate possibili rispetto alle visuali che incrociano gli assi viari principali, provvedendo in ogni caso ad opportune schermature con l'impianto di idonee essenze vegetali;
f. Gli interventi dovranno darsi carico di rinfoltire la vegetazione, specie in prossimità dei confini di zona, di dotare i parcheggi pertinenziali di adeguate alberature, di provvedere a fornire un minimo di arredo vegetale alle aree a margine della viabilità di servizio
g. Le opere devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali che assicurino i migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli edifici.
h. Le opere relative alla accessibilità carrabile ed alla recinzioni degli insediamenti, devono essere progettate unitariamente all□edificio in modo tale da divenire elemento architettonico integrato nel progetto.
i. Gli interventi di realizzazione di nuova viabilità devono costituire oggetto di progettazione unitaria tenendo conto dei tratti carrabili esistenti in modo da adeguarsi alle dimensioni e uniformarsi ai caratteri costruttivi e di finitura.

Art.48 - Attuazione anticipata di opere pubbliche

1. Nei casi in cui il piano individua sulle tavole del Puc, all'interno degli Ambiti di Riqualificazione, la viabilità principale o altre opere pubbliche, e' facoltà dell'AC procedere alla realizzazione della stessa anche prima della approvazione delle riqualificazioni, attraverso le modalitò di esproprio.
2. In alternativa all'esproprio i proprietari, in caso di cessione gratuita delle aree necessarie alla viabilità, possono rimanere titolari della relativa quota di utilizzazioni edificatorie, da utilizzare in sede di attuazione della Riqualificazione d'Ambito.
3. Gli Enti istituzionalmente competenti possono realizzare opere pubbliche su aree già di proprietà pubblica anche prima dell'approvazione dei Puo purchè tali interventi siano compatibili con le prescrizioni contenute nelle tavole di Puc.

Art.49 - Ambiti di Riqualificazione produttivi (ARD 1-2-3)

1. Ai sensi dell'art.27, comma 3 della l.r. n.36/1997, i Ambiti di cui al presente articolo sono delimitati, per forma ed estensione, nelle tavole di Puc e comprendono aree che sono classificate, ai sensi del Dm 02.04.1968 n.1444, come zone D.

2. Negli Ambiti di cui al presente articolo sono ammessi:

- tipi edilizi e attrezzature per le funzioni produttive manifatturiere (U3) a eccezione dei depositi di relitti e rottami e delle attrezzature di compattazione
- funzioni terziarie (U2), esclusivamente in relazione al commercio all'ingrosso (U2/7) e all'artigianato di servizio (U2/5) impianti produttivi agro-alimentari (U4/5).

In questi Ambiti sono vietati gli insediamenti di industrie appartenenti alle classi 2 e 3 della tabella n.3 di cui alla Delib. Com. Tutela Inquinam. 08.05.1980 (G.U. 14.05.80 n.130) in attuazione dell'art.18 della legge n.319/1976.

2.1. In relazione al commercio all'ingrosso (U2/7) dovranno essere rispettati i dettami della LR 1/2007 e smi e gli "Indirizzi di programmazione commerciale e urbanistica elaborati dalla Regione in attuazione al Testo Unico di commercio" ed in particolare la Deliberazione n. 27 del Consiglio Regionale del 29.10.2009 avente per oggetto : Indirizzi e criteri di programmazione commerciale ed urbanistica in materia di distribuzione carburanti stradali ed autostradali. Legge Regionale 2 gennaio 2007, n. 1 (Testo unico in materia di commercio) e successive modifiche ed integrazioni, e la Deliberazione della Giunta Regionale n. 1593 del 22.12.2011: Circolare per applicazione delle disposizioni di cui all'articolo 28 del D.L. 6 luglio 2011, n. 98.

3. Gli insediamenti per magazzini e depositi (U3/2) al servizio tanto di attività industriali e artigianali, quanto di attività commerciali all'ingrosso (U2/7), e quelli per artigianato di servizio (U2/5) sono ammessi nella misura massima del 30% della Sa edificabile di ciascun intervento.

4. Gli Ambiti di Riqualificazione produttivi sono di norma ripartiti nelle seguenti due zone funzionali:

a) una zona all'interno della quale è concentrata l'edificabilità, definita come Se. Oltre alla Sf comprende la viabilità privata relativa agli insediamenti, il verde privato e i parcheggi P1 di pertinenza degli edifici, comprese le eventuali rampe di accesso, qualora gli stessi non siano realizzati a raso
b) una zona Vp, da cedere interamente al Comune. Oltre alla quota di standard per verde pubblico può comprendere anche le altre attrezzature relative agli standard urbanistici e in particolare i parcheggi pubblici P2, in misura non superiore al 50% della stessa superficie Vp.

5.Gli Ambiti di Riqualificazione produttivi sono ripartiti secondo il seguente rapporto:

a) Se = 70% St
b) Vp = 30% St

6. La trasformazione delle aree, per le finalità di cui ai commi precedenti, deve avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

Rct = 0,30 mq/mq
H = 7,5 ml a esclusione dei volumi tecnici
Ip (Se) > 10% Se
Ip (Vp) > 70% Vp
A = 20 alberi/ha
Ar =60 arbusti/ha

Art.50 - Margini di flessibilità

1. Le indicazioni planimetriche delle aree di concentrazione dell'edificato e delle aree per servizi e per opere di urbanizzazione possono essere modificate in sede di Puo senza che ciò costituisca

aggiornamento o variante al Puc, purchè siano rispettate le quantità dell'edificazione e dei servizi, le destinazioni d'uso e, ove specificatamente indicati, la viabilità, gli allineamenti, gli assi direttori, l'inviluppo, la localizzazione delle aree per servizi e gli edifici ed immobili di pregio da salvaguardare.

2. Le modifiche di cui al comma precedente sono consentite purchè dimostrino di conseguire una migliore organizzazione dell'ambiente urbano o in relazione a eventuali mutate condizioni od esigenze.

3. Nell'ambito della formazione di Puo le seguenti modifiche al Puc non costituiscono aggiornamento nè tantomeno variante:

- ~~la parziale o anche totale redistribuzione della potenzialità edificatoria tra distretti di trasformazione differenti, nell'ambito di Puo o di Pcc che comprendano più distretti, purchè non se ne alterino la potenzialità edificatoria globale e non ne venga diminuita la dotazione di aree per servizi e spazi pubblici~~
- l'esatta individuazione del perimetro dell'Ambito derivante dagli adeguamenti tecnici resi necessari dalla trasposizione delle previsioni del Puc in elaborati di maggior dettaglio rispetto alle tavole della Struttura del Piano
- la modesta traslazione della demarcazione tra le varie articolazioni del territorio comunale, conseguenti a variazioni apportate al tracciato delle infrastrutture per la viabilità
- la ripartizione tra le diverse articolazioni degli standard urbanistici di cui al Dm n.1444/1968 della zona Vp di ogni distretto di trasformazione, conseguenziali alle necessità emergenti all'atto della loro progettazione esecutiva
- l'incremento della dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico.

4. Laddove gli interventi di nuova piantumazione cui all'applicazione dei parametri A e Ar non siano realizzabili, dovrà comunque essere privilegiata l'azione perequativa, spostando le dotazioni arboree e arbustive prescritte all'interno di altre aree indicate dall' AC e facenti parte dei seguenti elementi che costituiscono l'apparto protettivo:
le aree appartenenti al sistema dei servizi, di cui all'art.37
le aree costituenti pertinenze o integrazioni delle infrastrutture per la viabilità.

Titolo VII - Interventi sull'ambiente

Art.51 -Tutela e sviluppo del verde urbano

1. L'abbattimento di alberi d'alto fusto (aventi diametro superiore a ml 0,20, misurato a ml 1,00 dal piano di campagna), con esclusione di quelli connessi con le normali conduzioni agricole, è soggetto ad autorizzazione. Tale autorizzazione dovrà essere accompagnata da un progetto di risistemazione ambientale che preveda il ripristino, qualora ciò sia possibile, delle alberature con essenze adeguate.

2. In tutti gli interventi di trasformazione urbanistica (compresa la NC su lotti singoli e l'ampliamento di edifici esistenti) è prescritta la conservazione degli alberi d'alto fusto esistenti.

3. L'abbattimento di alberi d'alto fusto può essere consentito solo in casi di pubblica utilità o per altra motivata giustificazione. Il

prescritto progetto di risistemazione ambientale dovrà prevedere il reimpianto sullo stesso lotto di almeno lo stesso numero degli alberi abbattuti, utilizzando essenze autoctone e alberi di dimensione adeguata, con altezza, misurata al colletto, non inferiore a ml 3.

4. In caso di abbattimento abusivo, gli alberi di alto fusto dovranno essere sostituiti da altrettanti esemplari di dimensione analoghe, se consentito dalle tecniche botaniche e di giardinaggio oggi disponibili.

5. In tutti i progetti edilizi e in tutti i Puo, le alberature esistenti dovranno essere rilevate e indicate su apposita planimetria, con relativa documentazione fotografica. Gli stessi progetti dovranno prevedere il rispetto delle alberature esistenti, avendo cura anche, per le parti interessanti il sottosuolo, di non offenderne l'apparato radicale e di non variarne il drenaggio e il rifornimento idrico.

6. Il progetto di sistemazione a verde degli spazi aperti rappresenta parte integrante del progetto edilizio; esso costituisce espressa prescrizione della concessione edilizia, verificabile in sede di rilascio della licenza di abitabilità o agibilità; in ogni progetto di sistemazione a verde dovranno essere indicate le parti sistemate a prato, a giardino e le zone alberate, con l'indicazione delle essenze utilizzate; non meno dell'80% delle essenze utilizzate dovrà appartenere alle specie autoctone della zona; di queste, almeno il 70% dovrà essere a latifoglie.

7. In tutti gli interventi soggetti a Puo e in tutti gli interventi edilizi diretti, le sistemazioni a verde previste dovranno essere realizzate quale prima fase dei lavori, compatibilmente con le esigenze del cantiere, al fine di garantire, a lavori ultimati, una presenza consolidata di verde.

Art.52 - Compatibilità ambientale delle infrastrutture tecnologiche

1. Gli eventuali sversamenti di acque reflue urbane devono essere soppressi e le acque relative convogliate nel sistema fognario collegato al sistema di depurazione.

2. Fino alla eliminazione degli sversamenti di cui al comma precedente, nel caso che gli stessi superino i limiti di ammissibilità per il carico inquinante generico ~~di cui alla legge n.319/1976 e alla legge n.36/1994~~, non è ammesso alcun intervento edilizio, nè di trasformazione del patrimonio edilizio esistente, nè di NC compresi gli ampliamenti di edifici esistenti, che interagisca in qualsiasi modo con tali sversamenti.

3. Le fognature delle nuove zone produttive e commerciali dovranno essere realizzate con la separazione delle acque bianche da quelle nere. ~~In tali zone dovranno comunque essere attivate misure di carattere tecnico per il convogliamento direttamente in falda delle acque piovane.~~ Dovranno inoltre essere rispettati il Regolamento Regionale n.4 del 10/7/09 avente ad oggetto "Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento edelle acque di lavaggio aree esterne" (LR n.39/2009) ed i dettami della parte terza sezione II della L.152/2006. Si adotteranno norme e misure volte a favorire il riciclo dell'acqua e il riutilizzo delle acque reflue depurate.

4. L'AC incentiva, con la riduzione complessiva fino al 10% degli oneri di urbanizzazione, la realizzazione, all'interno degli interventi di nuova edificazione previsti nel PUC, ~~nei Distretti negli Ambiti di trasformazione Produttiva,~~ di opere e impianti finalizzati alla riduzione del consumo di acqua potabile con la riutilizzazione delle acque piovane per gli usi non idropotabili.

Titolo VIII - Norme speciali e finali

Art.52/BIS - Indicazioni relative ad interventi di ERP ai sensi della LR 38/2007 e smi

1 - All'interno di ogni ambito con destinazione residenziale, suddiviso pro-quota per ogni singolo intervento, il 10% della superficie abitativa deve essere riservata alla realizzazione di interventi di ERP, vincolata senza limite di tempo come disciplinata dalla legislazione vigente.

2 - La quota di ERP può essere monetizzata (secondo le indicazioni ed i valori fissati come da LR 38/07 e smi) fermo restando che le somme corrisposte a titolo di monetizzazione sono strettamente vincolate ad essere utilizzate in interventi di ERP.

3 - Per la realizzazione di tali quote in via prioritaria verranno utilizzati edifici ubicati nei centri storici per i quali risulta difficile il recupero da parte dei privati (proprietà estremamente frazionata, edifici fatiscenti dei quali non siano reperiti i proprietari,..ecc.). In caso di non vengano individuati edifici come sopra, il Comune procederà alla realizzazione di tali quote nell'area denominata ERP individuata sulle tavole grafiche.

Art.53 - Edifici in contrasto con il Puc

1 - Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni definite dal Puc, ove non sia previsto l'intervento mediante Puo o la destinazione di Puc non preveda l'esproprio, possono subire interventi per adeguarsi alle norme.

Art.54 - Edifici condonati

1 - Gli edifici condonati in base alle leggi n.47/1985 e n.726/1994 sono soggetti alla normativa generale e specifica del Puc.

2 - Qualora tali edifici ricadano in zone che prevedano usi diversi da quelli condonati, gli stessi potranno subire interventi finalizzati ad adeguamenti igienici e funzionali che non comportino aumenti della SA, indipendentemente dalle norme del Puc.

Art.55 - Usi transitori delle aree destinate a servizi ed attrezzature pubbliche

1 - In tutte le aree a destinazione pubblica, o di uso pubblico, o per attrezzature generali, che risultano libere, ovvero edificate con destinazione d'uso non conforme alle prescrizioni delle presenti norme all'atto dell'adozione del Progetto Preliminare del Puc, quest'ultimo stabilisce che, in via transitoria, sentita la Ce , il Sindaco può autorizzare eventuali utilizzazioni temporanee private delle aree

stesse, limitatamente ai tipi di utilizzazione ed alle modalità di cui al presente articolo.

2 - Le utilizzazioni che possono essere autorizzate escludono comunque il rilascio di adeguato titolo edilizio.

3 - Tutte le utilizzazioni autorizzate dal Sindaco sono a titolo precario, e si intendono rilasciate alla condizione che l'autorizzazione stessa decada, a tutti gli effetti, con l'atto amministrativo (deliberazione comunale, approvazione di Puo, rilascio di titolo edilizio, ecc.), con il quale il Comune stabilisce di dare avvio all'attuazione del Puc nella zona di cui trattasi.

4 - L'autorizzazione stessa decade automaticamente con la deliberazione di avvio, da parte del Comune, dell'eventuale procedura espropriativa.

5 - In ogni caso il Sindaco, con provvedimento immediato, può procedere alla revoca dell'autorizzazione, qualora l'utilizzazione temporanea contrasti con gli obiettivi del Puc, produca disturbi, intralci la circolazione, comprometta la qualità dell'ambiente, comporti danni al decoro urbano, ai pubblici servizi ed alla salute pubblica.

6 - Il richiedente l'autorizzazione a titolo precario si impegna, alla decadenza, a restituire l'area in ripristino alle condizioni originarie, provvedendo a sua cura e spese alla rimozione di eventuali rottami ed alla risistemazione del terreno.

7 - Gli usi che possono essere autorizzati sono:
il mantenimento dell'utilizzazione attuale, anche mediante operazioni di manutenzione ed eventuali edifici o impianti esistenti, purchè ciò non comporti il rilascio di concessione

- il mantenimento o l'attivazione di attività agricole che comportino normali operazioni colturali e tecniche agronomiche di tipo non molesto, con esclusione dello spandimento di liquami a scopo fertilizzante
- la realizzazione di piccole costruzioni per il ricovero di attrezzi, mezzi o materiali, purchè di tipo leggero, non contrastanti con il decoro urbano, con sole fondazioni superficiali, senza allacciamenti permanenti ai pubblici servizi, di altezza massima non superiore a metri cinque, e nel rispetti dei minimi di distanza previsti dalle presenti norme, con esclusione di qualsiasi NC che possa essere adibita, anche a titolo precario alla residenza
- la realizzazione di parcheggi privati o di uso pubblico, purchè non contrastanti con il decoro urbano, esclusivamente realizzati con pavimentazione permeabile e dotati dei requisiti necessari per assicurare una buona funzionalità alla circolazione ed agli accessi, alla regolazione delle acque meteoriche e al transito pedonale
- la realizzazione di depositi all'aperto, privati o di uso pubblico, purchè di materiali non molesti, non contrastanti con il decoro urbano, esclusivamente con pavimentazione permeabile e con le necessarie sistemazioni per lo smaltimento delle acque meteoriche e per la regolazione degli accessi
- la realizzazione di recinzioni di tipo leggero, con siepe ed eventuale rete interposta, di altezza non superiore a ml 1,5

- la piantumazione di alberature e la realizzazione di giardini privati e di uso pubblico, con eventuali attrezzature mobili per il gioco dei bimbi e dei ragazzi
- la presenza temporanea, e nell'ambito della normativa vigente, di attrezzature per gli spettacoli ambulanti: in tal caso potranno essere predisposte le opere di urbanizzazione primaria necessarie, purchè venga mantenuta una pavimentazione permeabile.

8 - In ognuno dei casi precedenti deve essere salvaguardato l'eventuale patrimonio arboreo di alto fusto esistente.

Art.56 - Trascrizione in mappa

1. Presso l'Utc è conservato un archivio delle mappe catastali vigenti, in scala 1:2000, distinto per particelle, che viene aggiornato a cura di detto ufficio per le opere realizzate.

2. Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di un permesso di costruire deve essere corredato oltre che da un estratto della carta tecnica in scala 1:5000 con le indicazioni prescritte ai sensi di legge, anche da una tavola su base catastale in scala 1:2000 che riproduca la zona interessata dalla richiesta con un congruo intorno, mettendo in risalto i confini dell'area asservita e, a campitura piena, il profilo planimetrico del nuovo edificio.

ALLEGATO A

INCREMENTO DELLA CAPACITA' RICETTIVA A LIVELLO COMUNALE E SUA RIPARTIZIONE

La capacità ricettiva complessiva del comune in strutture alberghiere e all'aria aperta può subire variazioni nella seguente misura:

	P.L. ESISTENTI	P.L. PREVISTI	INCREMENTO NOMIN.	
			ASS.	%
STRUTT. ALBERGH.	14	32	+ 18	25 %
STRUTT. ARIA APERTA	0	50	+ 50	50 %
ALTRE STRUTT.	24	50	+ 26	25 %
TOTALE COMPLESSIVO	38	132	+ 94	100 %

DATI per zone omogenee

	ZONA TUS	ZONA TUL 1 e ZONA TUL 2	ZONA TNI	ZONA ARD	ZONA TAL
STRUTT. ALBERGH.	0	32	0	0	0
STRUTT. ARIA APERTA	0	0	00	0	50
ALTRE STRUTT.	12	38	00	0	00
TOTALE	12	70	00	0	50

Oltre all'insediamento di esercizi alberghieri fino a un massimo di 32 posti letto si prevede la possibilità di esercitare l'esercizio turistico in "altre strutture ricettive" utilizzando il patrimonio abitativo esistente ed in previsione nelle TUL 1 e TUL 2, ad esclusione di quello previsto nelle zone industriali.
Tale disposizione è finalizzata a mantenere una sufficiente fluidità per assestamenti interni al patrimonio edilizio esistente, nella certezza che le trasformazioni verso funzioni alberghiere saranno irrilevanti.

ALLEGATO B

Zonizzaz.		Sottoz.	Denominazione	Mod. Att.	Tipi di intervento	Destinazioni d'uso	SSa max	H max
LUR	DM 68							
TUL	D	TA	Belvedere	P.C.	Mo, Ms, R, Rc, RS, Re, RU	U2: 3,6,11, 12 U5: 1,2	+ 50%	Altezza edifici al contorno e comunque inferiore a mt.10

Caratteri compositivi e tipologici.
L'edificio è posto a diretto contatto con la strada carrabile e ricade in un contesto paesistico di pregio ma ha scarsa intervisibilità, è di forma semplice, non presenta particolari valori tipologico – compositivi.
Quadro Dispositivo Paesistico
La progettazione del fabbricato, nell'ipotesi di ristrutturazione con ampliamento del volume esistente, dovrà essere coordinato e ispirato alla tipologia degli edifici preesistenti, interpretando nel modo più consono lo spirito architettonico e ambientale dell'organismo nel suo insieme.
Gli interventi di ampliamento ammissibili dovranno obbligatoriamente essere oggetto di progetto unitario che riguardi l'intero edificio.
Detti ampliamenti dovranno essere eseguiti in aderenza al corpo principale colmare gli eventuali vuoti o differenze di quota tra corpi.
Dovranno essere improntati alla massima semplicità formale, con ciò escludendo schemi tipologici avulsi dai contesti di margine.
Non sono ammessi interventi parziali di aggiunta senza che sia rivisitato l'intero complesso dei fronti. I materiali di finitura ammessi dovranno essere ricercati negli elementi della tradizione ligure, manti di copertura con spioventi rifiniti in ardesia, finestre e persiane alla genovese, non sono ammesse aperture a nastro, gli intonachi esterni saranno del tipo ad arenino finemente frattazzato e colorato nella gamma delle terre.

Titolo IX – NORME GEOLOGICO-TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 57 OGGETTO E SCOPO DELLE NORME

Le seguenti norme disciplinano, per gli aspetti geologico-tecnici, l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale e costituiscono, a tutti gli effetti, parte integrante delle Norme di Attuazione del Piano stesso.
Scopo delle presenti norme è quello di stabilire, per i casi previsti, i criteri da seguire nell'esecuzione delle indagini geologico-tecniche in modo da fissare delle regole atte a garantire la sicurezza e la funzionalità del complesso opera-terreno e ad assicurare in generale la stabilità del territorio e sui versanti in generale sui quali, attraverso la realizzazione degli interventi, si inducono nuove sollecitazioni e deformazioni.
Le norme sono state elaborate con riferimento particolare ai dettami ~~dell'ex D.M. 11.03.'88 e s.m.i.e~~ delle ~~Nuove~~ Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M. 14.01.2008 e s.m.i..

Art. 58 ARTICOLAZIONE DELLE NORME

La presente normativa è stata strutturata su due diversi livelli:
1°) prescrizioni di carattere generale
2°) norme specifiche corrispondenti alle diverse zone in cui è stato suddiviso il territorio comunale riportate nella cartografia di supporto (tavv. G7A e G7B "Carta zonizzazione geologico-tecnica").

Art. 59 PRESCRIZIONI GENERALI

59.1 Ambito di applicazione

Alla luce dei risultati dell'indagine geologico-tecnica territoriale, si prescrive che, secondo le modalità indicate nelle norme geologiche specifiche relative alle diverse aree omogenee della zonizzazione geologico-tecnica di P.U.C, i progetti urbanistici operativi di attuazione del P.U.C. ed i progetti delle opere pubbliche e private da realizzare nel territorio di Cesio dovranno essere accompagnati da specifica indagine geologico-tecnica e quindi corredati della documentazione di natura geologico-tecnica prevista per legge che ne diventerà parte integrante e che verifichi, tramite opportuni accertamenti, la fattibilità ed il margine di sicurezza degli interventi in ordine agli aspetti geologico "senso lato", geomorfologico, idrogeologico e geologico-tecnico.
Il progetto può non essere corredato della relazione di indagine geologico-tecnica quando riguarda i seguenti interventi (la relazione tecnica di progetto ~~e/o di calcolo delle strutture~~ dovrà comunque contenere riferimenti qualitativi alla situazione geologico-tecnica del contesto di progetto che potrà essere desunta dagli elaborati geologici del presente P.U.C.):

- interventi di manutenzione sul patrimonio edilizio esistente che non comportano aumenti dei carichi sui terreni, purchè gli stessi non interessino:
  - aspetti strutturali dell'immobile e quindi anche sismici di risposta locale ad un eventuale terremoto
  - un immobile con evidenza di segni (es. lesioni della struttura, cedimento e fenditure del terreno di fondazione, ecc) di

problematiche della struttura e/o dei terreni di fondazione o di quelli subito all'intorno dello stesso

- interventi minimi a livello di recinzioni, muri di cinta e cancellate.

Si precisa comunque in tal senso che, per gli interventi ricadenti nelle zone sottoposte al vincolo idrogeologico, sarà competenza dell'Ente preposto ~~(Comunità Montana dell'Olivo-Alta Valle Arroscia e Amministrazione Provinciale di Imperia nei territori di rispettiva competenza)~~ (Comune di Cesio che si avvale, sulla base di specifica Convenzione tra i due Enti, della collaborazione della Provincia di Imperia per la redazione dell'istruttoria) di verificare ed ammettere le condizioni di cui al comma 2 dell'art. 35 della L.R. 4/99 che richiedono, per una casistica di "movimenti di terreno di modesta rilevanza", solamente una denuncia di inizio attività corredata da una perizia sottoscritta da un professionista abilitato che attesti l'ammissibilità delle opere in relazione alla stabilità dei versanti e all'assetto idrogeologico del territorio.

59.2 Interventi in zone miste

Nel caso in cui il progetto da sottoporre ad approvazione insista su terreni appartenenti a più di una zona tra quelle riportate nelle tavv. G7A e G7B, per gli adempimenti di tipo geologico-tecnico dovrà essere fatto riferimento alle prescrizioni più cautelative relative alla zona che presenta le maggiori problematiche geologico-tecniche.

59.3 Progetti urbanistici operativi di attuazione del P.U.C.

I Progetti urbanistici operativi di attuazione del P.U.C. dovranno contenere esplicite indagini e prescrizioni di carattere geologico-tecniche secondo quanto previsto dalla leggi nazionali e regionali vigenti con particolare riferimento a quella urbanistica regionale vigente. Si ricorda che per questi progetti dovrà essere sviluppato il livello 2 della Microzonazione sismica ai sensi della D.G.R. n. 714 del 21-06-2011

59.4 Vincolo Idrogeologico

Per gli interventi previsti nella porzione del territorio sottoposta al vincolo idrogeologico (vedi Tavv. G5A e G5B) si dovrà fare riferimento, oltre a quanto previsto nelle presenti norme, ai contenuti della Legge Regionale n°4/99. Le funzioni amministrative riguardanti il vincolo idrogeologico sono esercitate ~~dalla Comunità Montana dell'Olivo-Alta Valle Arroscia e dall'Amministrazione Provinciale di Imperia nei territori di rispettiva competenza~~ dal Comune di Cesio che si avvale, sulla base di specifica Convenzione tra i due Enti, della collaborazione della Provincia di Imperia per la redazione dell'istruttoria)

59.5 Elaborati geologici del PUC ~~della descrizione fondativa~~ e prescrizioni geologiche

I contenuti della "Relazione geologica" (elab. G1), della "Carta geologica" (elabb. G2A-G2B), della "Carta geomorfologica" (elabb. G3A-G3B), della "Carta idrogeologica" (elabb. G4A-G4B), della "Carta delle indagini" (elab. G5), della "Carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica (elab. G6) e della "Carta zonizzazione geologico-tecnica" (elabb. G7A-G7B) devono essere considerati parti integranti delle presenti Norme geologiche

nel senso che rappresentano la base di informazioni che deve essere consultata prima dello sviluppo delle indagini e studi geologico-tecnici che dovranno accompagnare i progetti urbanistici operativi di attuazione del P.U.C. ed i progetti delle opere pubbliche e private*. Più in particolare è vincolante il rispetto delle prescrizioni geologiche fissate nel capitolo ~~7~~ 8 della Relazione geologica "Analisi e prescrizioni geologiche degli ambiti urbanistici significativi".*

59.6 Norme di Attuazione Piani di Bacino

Il Comune di Cesio ricade principalmente nel territorio di competenza del Piano di Bacino del Torrente Impero ed in parte del Piano di Bacino del Torrente Arroscia.
Le Norme di Attuazione di entrambi i Piani di Bacino, che sovraintendono a quelle di PUC, trattano la Disciplina dell'assetto geomorfologico nella Sezione II facendo riferimento per la specifica zonizzazione alla "Carta della pericolosità o della suscettività al dissesto"
L'art. 16 comma 5 della Disciplina suddetta prevede che "nelle aree a suscettività al dissesto media (Pg2), bassa (Pg1) e molto bassa (Pg0) si demanda ai Comuni, nell'ambito della norma geologica di attuazione degli strumenti urbanistici o in occasione dell'approvazione, sotto il profilo urbanistico-edilizio, di nuovi interventi insediativi e infrastrutturali, la definizione della disciplina specifica di dette aree, attraverso indagini specifiche che tengano conto del relativo grado di suscettività al dissesto. Tali indagini devono essere volte a definire gli elementi che determinano il livello di pericolosità, ad individuare le modalità tecnico-esecutive dell'intervento, nonché ad attestare che gli stessi non aggravino le condizioni di stabilità del versante".
Le presenti Norme geologiche disciplinano quindi tutti gli interventi ricadenti nelle zone Pg2, Pg1 e Pg0 della "Carta della pericolosità" di Piano di Bacino.
Per le aree classificate nella stessa Carta come Pg3a, Pg3b e Pg4 la disciplina è demandata alla Provincia ai sensi delle norme nell'art. 16 commi 2, 3 e 4

59.7 Norme antisismiche

Dal punto di vista sismico il territorio del Comune di Cesio rientra nella classificazione sismica nazionale, di cui all'O.P.C.M. 3274/2003 e s.m.i., in una zona 3.
La nuova classificazione sismica della Regione Liguria, secondo il disposto della D.G.R. n. 1308 del 24.10.2008, fa ricadere il Comune in esame in una zona 3S con pga=0,180g.
Tutti i progetti di nuovi interventi insediativi e infrastrutturali dovranno, di conseguenza, essere sviluppati con criteri antisismici ed in particolare dovranno essere rispettate le Nuove Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M. 14.01.2008 e s.m.i..
La caratterizzazione sismica dei terreni del sito dovrà comprendere lo studio della risposta e amplificazione sismica locale.
Per le aree oggetto di strumento urbanistico operativo di attuazione del PUC dovrà essere sviluppato il livello 2 della Microzonazione sismica ai sensi della D.G.R. n. 471/2010, della D.G.R. n. 714 del 21-06-2011 "Specifiche tecniche relative ai criteri e linee guida regionali per l'approfondimento degli studi geologico-tecnici e sismici a corredo della strumentazione urbanistica

comunale, ad integrazione della D.G.R. n. 471/2010"e e degli indirizzi e criteri della Protezione Civile Nazionale.
Per il progetto di opere pubbliche e/o strategiche è obbligatorio il livello 3 della microzonazione sismica da svilupparsi ai sensi delle D.G.R. appena sopra citate e e degli indirizzi e criteri della Protezione Civile Nazionale; il livello 3 potrà essere applicato anche per le aree in cui possono essere presenti condizioni di pericolosità locale che possono determinare significativi incrementi del rischio

59.8 Terre e rocce da scavo

Nell'ambito di nuovi lavori e costruzioni, le terre e rocce da scavo potranno essere riutilizzate per reinterri, riempimenti, rimodellazioni e rilevati purchè vengano rispettati i dettami dell'art. 186 del D.Lgs. n. 152/2006, come modificato dal punto 1 del comma 23 dell'art. 2 del D.Lgs. 4/2008 e dal D.M. 161 del 10/08/2012 e della D.G.R. Liguria n. 859 del 18.07.2008 "Criteri per la gestione e l'utilizzo delle terre e rocce da scavo" e successiva integrazione di cui alla DGR 22/12/2008 n. 1776.

59.9 Tutela delle fasce di pertinenza dei corsi d'acqua

Tutti i progetti di nuovi interventi insediativi e infrastrutturali dovranno rispettare i dettami, le norme e le prescrizioni del Regolamento Regionale n°3 del 14/07/2011 "Regolamento recante disposizioni in materia di tutela delle aree di pertinenza dei corsi d'acqua":

Art. 60 AMPIEZZA DELL' INDAGINE GEOLOGICO-TECNICA

L'ampiezza dell'indagine sarà stabilita e dimensionata, caso per caso, dal geologo incaricato~~, partendo dalla base minima delle norme generali di cui all'art.7,~~ facendo sì che risulti proporzionata ed adeguata, oltre che naturalmente al livello della progettazione (preliminare, definitivo, esecutivo), alla categoria, dimensioni, tipo, finalità e caratteristiche strutturali dell'opera in progetto, alla complessità geologica-geotecnica del sottosuolo, alle caratteristiche geomorfologiche ed idrogeologiche dell'area di progetto e allo stato delle conoscenze sulla zona in esame.
L'indagine geologico-tecnica deve essere estesa alla parte del sottosuolo influenzata, direttamente o indirettamente dalla costruzione dell'opera in progetto e che influenza il comportamento statico del manufatto stesso (volume significativo di terreno la cui profondità va computata a partire dalla quota più bassa della fondazione); nel caso di presenza di manufatti e/o strade adiacenti o prossimi a quello in progetto l'indagine dovrà valutare la fattibilità geologico-tecnica del nuovo intervento anche in rapporto alla sicurezza e funzionalità degli stessi manufatti/strade già esistenti.
L'indagine dovrà essere comunque estesa oltre che al sito di progetto anche ad un suo contorno significativo in modo da valutare eventuali ripercussioni negative del nuovo intervento sulla stabilità morfologica del contorno, con particolare riferimento al pendio a monte.
Le verifiche dovranno riferirsi per l'insieme manufatto-terreno sia alle fasi transitorie di costruzione (breve termine) sia alla fase definitiva (lungo termine).

Art. 61 DOCUMENTAZIONE GEOLOGICO-TECNICA

61.1 Relazione geologico-tecnica

Ogni progetto urbanistico ed edilizio s.l., presentato all'Amministrazione Comunale da privati o sviluppato dall'Amministrazione stessa, con l'esclusione dei casi riportati nell'art. 59.1 ~~al punto 3.1~~, dovrà comprendere la **"Relazione geologico-tecnica"**, a firma di un geologo abilitato, i cui contenuti dovranno essere congruenti con le presenti Norme.
La "Relazione geologico-tecnica" dovrà contenere e sviluppare, in termini generali ed indicativi, i seguenti argomenti (da decidere nel dettaglio da parte del geologo incaricato):

- riferimenti del richiedente, riferimenti catastali e localizzazione geografica dell'intervento in progetto
- descrizione dell'intervento e delle opere in progetto
- elenco della normativa di riferimento
- indicazione della classe di suscettività al dissesto del Piano di Bacino e presenza o meno del vincolo idrogeologico
- illustrazione delle fasi dello studio geologico
- illustrazione del quadro geologico-geomorfologico e idrogeologico del sito di progetto e di un suo contorno significativo
- illustrazione delle indagini geognostiche-geofisiche in sito e delle prove di laboratorio
- illustrazione del modello geologico e stratigrafico e caratterizzazione dei terreni interagenti con le opere in progetto e di un loro intorno significativo
- illustrazione della caratterizzazione sismica del sito in termini di sismicità e di risposta e amplificazione sismica locale
- illustrazione, se ritenuti da sviluppare da parte del professionista incaricato, degli aspetti relativi alla caratterizzazione delle terre e rocce da scavo ai fini del loro riutilizzo
- definizione delle prescrizioni e raccomandazioni geologiche di esecuzione dei lavori in progetto affinchè possano essere realizzati in condizioni in sicurezza per le maestranze e senza ripercussioni negative sull'attuale grado di stabilità morfologica dei diversi siti e del loro intorno e soprattutto delle eventuali strade e manufatti eventualmente presenti in posizione soprastante.
- conclusioni che dichiarino la fattibilità dell'intervento

Qualora in fase realizzativa dovessero emergere problemi geologici imprevedibili in fase progettuale e che dovessero richiedere soluzioni tecniche diverse da quelle previste, dovrà essere presentata all'ufficio competente una "***Relazione geologico-tecnica di corso d'opera***" che illustri quanto di nuovo è emerso e le nuove soluzioni adottate.

Fermo restando quanto sopra, la Civica Amministrazione, se lo riterrà opportuno e necessario, potrà richiedere che venga presentata, contestualmente alla comunicazione di fine lavori, a firma congiunta del geologo incaricato, del progettista delle strutture e del direttore dei lavori, una "***Relazione geologica e geotecnica di fine lavori"*** che attesti la corretta esecuzione dei lavori sul suolo e nel sottosuolo a garanzie della stabilità delle

opere realizzate e di quelle preesistenti nonché per la tutela dell'equilibrio geomorfologico ed idrogeologico della zona di intervento.

Anche per gli interventi (art. 59.1 ~~3.1~~) per i quali non è prevista l'indagine geologica, l'Amministrazione Civica può, attraverso parere della Commissione preposta, chiedere, nelle situazioni in cui ne ravvede la necessità, l'esecuzione di un'indagine geologico-tecnica con produzione della relativa documentazione di cui al presente articolo.

La relazione tecnico-illustrativa di progetto, la relazione di calcolo delle strutture e gli altri specifici documenti ed elaborati progettuali, dovranno esplicitare le caratteristiche e le modalità esecutive delle opere e dei movimenti di materia (scavi di sbancamento e riporti di terreno), anche di tipo provvisionale, richiamando in maniera precisa le indicazioni e le prescrizioni fornite dalla "Relazione geologico-tecnica" a corredo del progetto stesso.

61.2 Elaborati grafici da allegare alle relazioni geologico-tecniche

La documentazione da allegare alla relazione geologica in termini di elaborati grafici è, in termini generali (da decidere nel dettaglio da parte del geologo incaricato), la seguente:

1 - Elaborati di inquadramento territoriale, estratti delle Carte di Piano di Bacino ("Carta della pericolosità o della suscettività al dissesto", "Carta del rischio geomorfologico"), estratto "Carta del vincolo idrogeologico"
2 - Carte e sezioni geologiche geomorfologiche, idrogeologiche, geologico-tecniche, carta e planimetrie delle eventuali prospezioni geognostiche e prove in sito ed eventuali altre carte tematiche alla scala 1:5000, 1:2000, 1:1000, 1:500 (queste carte dovranno fornire un adeguato inquadramenti del terreno interessato dall'intervento nonché di un conveniente intorno)
3 – Estratti del progetto (planimetria più generale, planimetrie e sezioni) che rendano conto della tipologia e dimensioni dell'intervento per il quale la relazione geologica è stata redatta
4 - Sezioni geologiche e/o geologico-tecniche alla scala del progetto
5 - Stratigrafie di indagini e prove geognostiche geotecniche e/o geofisiche in sito
6 - Risultati di analisi di laboratorio;
7 - Risultanze delle analisi e delle verifiche di stabilità del pendio senza e con l'inserimento del nuovo intervento
8 - Documentazione fotografica.

Gli elaborati grafici e documentali prodotti dovranno essere firmati da un geologo incaricato abilitato ai sensi di legge.

Art. 62 NATURA E TIPOLOGIA DELL'INDAGINE GEOLOGICO-TECNICA

In termini generali, considerando l'insieme delle situazioni rilevate nel territorio di Cesio, il geologo incaricato dell'indagine geologico-tecnica propedeutica al progetto dovrà mirare schematicamente ai seguenti obiettivi elementari di

studio ed accertamento che saranno diversamente sommati e combinati tra loro a seconda della "zona geologico-tecnica" considerata:

a) rilevamento di superficie *geologico, geomorfologico ed idrogeologico del sito di intervento e di un suo contorno significativo da stabilirsi a cura del geologo incaricato. Questo rilevamento dovrà dettagliare nella zona in esame le informazioni di base già contenute nello studio geologico-tecnico di P.U.C.;*

b) caratterizzazione geotecnica dei terreni di copertura *(coltri detritiche e terreni di copertura s.l.) tramite opportune prove in sito (sondaggi meccanici, pozzetti geognostici tramite escavatore, prove penetrometriche, prove di valutazione della permeabiltà, etc.) e di laboratorio su campioni rimaneggiati e/o indisturbati (prove di classificazione generale, etc); si specifica che le penetrometrie dinamiche dovranno essere esclusivamente quelle di tipo superpesante, limitando la possibilità di utilizzo delle penetrometrie medio-leggere/leggere ai soli casi di interventi di modeste dimensioni e in aree a bassa criticità geologica*

c) caratterizzazione geomeccanica degli ammassi rocciosi *tramite opportune rilievi e prove in sito (rilievi stratimetrici-geostrutturali, classificazioni geomeccaniche, sondaggi meccanici, martello di Schmidt etc.) e di laboratorio su campioni di roccia (point-load, prove di rottura, etc.); dovrà essere prestata particolare attenzione all'individuazione degli spessori alterati a comportamento assimilabile a quello delle terre*

d) ricostruzione*, tramite opportune prove in sito,* ***della profondità ed andamento del substrato roccioso*** *mascherato dalle copertura detritica tramite opportune prove in sito (sondaggi meccanici, pozzetti geognostici, prospezioni geofisiche). Questo tipo di ricostruzione permette di impostare con sicurezza, sia in maniera diretta sia indiretta, le fondazioni dell'opera in progetto;*

e) studio e rilievo della falda acquifera *nei terreni di copertura tramite misure piezometriche in pozzi esistenti o in piezometri appositamente realizzati* ***e/o studio di sorgenti e di circolazioni concentrate negli ammassi rocciosi****; questo accertamento oltre a fornire indicazioni ai fini fondazionali e del calcolo delle spinte dei terreni può permettere la previsione di eventuali opere di bonifica idrogeologica (es. trincee drenanti);*

f) analisi e verifica della capacità portante ammissibile del terreno *di fondazione in terra o in roccia e, nel caso di terreni compressibili, dei* ***possibili cedimenti assoluti o differenziali****;*

g) analisi della stabilità di fronti di scavo in roccia o in terra *durante l'esecuzione di sbancamenti in progetto ed eventuale indicazione e/o prescrizione delle modalità esecutive degli scavi;* ***verifica della fattibilità e della stabilità di riporti*** *e studio delle modalità di posa in opera del materiale;*

h) analisi della stabilità del versante in terra o in roccia *prima della realizzazione dell'intervento e durante l'esecuzione degli sbancamenti in progetto ed analisi di stabilità del complesso opera-versante con opera realizzata;*

i) studio e rilievo della regimentazione delle acque superficiali *nella zona retrostante e a monte, con eventuali conseguenti indicazioni e prescrizioni circa le opere necessarie (canalette, trincee drenanti superficiali, drenaggi dietro alle opere di contenimento, etc.) per il raggiungimento di una corretta disciplina e smaltimento delle acque bianche;*

l) valutazione dell'eventuali interferenze della costruzione dell'opera *in progetto sulle condizioni morfologiche di stabilità non solo del sito ma anche di un contorno significativo in rapporto alla presenza dei manufatti e/o strade già esistenti;*

m) caratterizzazione sismica dei terreni del sito *in termini di sismicità e di risposta e amplificazione sismica locale. Per questa attività dovranno essere eseguite, oltre alle indagini più "tradizionali" necessarie per la ricostruzione del modello stratigrafico-geotecnico locale (sondaggi, prove penetrometriche, prove di laboratorio, sismica a rifrazione, geolettrica, ecc), dovranno essere eseguite specifiche indagini di caratterizzazione sismica di sito quali linee sismiche MASW, misure di rumore ambientale H/V, down-hole, ecc.. L'articolazione e il dimensionamento del programma di indagini dovrà essere adeguato alla categoria e tipologia di intervento previsto e alle specifiche problematiche di sito individuate dalla carte delle microzone omognee*

n) caratterizzazione delle terre e rocce da scavo *ai fini del loro riutilizzo*

o) monitoraggio geotecnico *(piezometrico, inclinometrico, topografico, ecc) dei terreni e di eventuali manufatti e strade esistenti nelle aree con segnali evidenti di dissesto idrogeologico in atto o potenziale; tale monitoraggio potrà cioè essere programmato ed eseguito sia per lo studio propedeutico di aree in cui sono previsti nuovi interventi sia per il monitoraggio di situazioni morfologiche in cui, a seguito della realizzazione dei nuovi interventi, potrebbero potenzialmente manifestarsi problemi di dissesto*

p) *stesura "**Relazione geologico-tecnica definitiva"** secondo i criteri di cui all'art. 61.1 ~~5.1~~*

Gli accertamenti geognostici, nel senso di mezzi di indagine, ubicazione degli accertamenti, grado di approfondimento e il numero delle prove in sito e di laboratorio (rilievi geologici di superficie s.l., rilievi stratimetrici-strutturali, pozzetti e saggi geognostici, sondaggi meccanici, prove penetrometriche, prove di laboratorio sulle terre e sulle rocce, rilievi delle falde acquifere e delle acque superficiali, prospezioni geofisiche, monitoraggio esterno e nel sottosuolo etc.) dovranno (come già specificato nell'art. 60 ~~4~~) essere scelti caso per caso dal

geologo incaricato in relazione alla natura ed alla successione dei terreni, alle caratteristiche del sito e della zona evidenziate nello studio geologico di P.U.C. e nella carta delle microzone omogenee in prospettiva sismica, alle finalità ed alle caratteristiche dell'opera in progetto.

Art. 63 NORME GEOLOGICO-TECNICHE DELLA ZONIZZAZIONE

Si elencano le norme generali per le diverse zone omogenee distinte con la zonizzazione geologico-tecnica del P.U.C.; esse sono state elaborate con riferimento particolare ai dettami ~~dell'ex D.M. 11.03.'88 e s.m.i.e~~ delle ~~Nuove~~ Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M. 14.01.2008 e s.m.i..

.

Le norme inquadrano, in termini generali, il livello di criticità della singolo zona e le conseguenti indagini e verifiche geologiche da eseguirsi in fase di progettazione che vengono poi riassunte schematicamente attraverso una diversa combinazione delle possibili fasi elementari di accertamento descritte nel precedente articolo.

La sommatoria di tali fasi costituisce nella forma più completa, ma pur sempre indicativa, l'"Indagine geologico-tecnica" da eseguirsi nella zona in esame; il geologo incaricato deciderà nel dettaglio, sotto la propria responsabilità, le fasi di accertamento da sviluppare che potranno essere anche differenziate e più impegnative rispetto a quanto proposto nel presente articolo.

Per quanto riguarda le modalità di intervento in rapporto ai diversi livelli di criticità emersi di ogni singola zona omogenea si rimanda anche alle prescrizioni geologiche fissate nel capitolo ~~7~~ 8 della Relazione geologica "Analisi e prescrizioni geologiche degli ambiti urbanistici significativi" la cui applicazione è obbligatoria e vincolante e che diventano quindi parte integrante del presente articolo.

Si ribadisce ancora che l'art. 16 comma 5 delle Norme di Piano di Bacino prevede che "nelle aree a suscettività al dissesto media (Pg2), bassa (Pg1) e molto bassa (Pg0) si demanda ai Comuni, nell'ambito della norma geologica di attuazione degli strumenti urbanistici o in occasione dell'approvazione, sotto il profilo urbanistico-edilizio, di nuovi interventi insediativi e infrastrutturali, la definizione della disciplina specifica di dette aree, attraverso indagini specifiche che tengano conto del relativo grado di suscettività al dissesto. Tali indagini devono essere volte a definire gli elementi che determinano il livello di pericolosità, ad individuare le modalità tecnico-esecutive dell'intervento, nonché ad attestare che gli stessi non aggravino le condizioni di stabilità del versante".

Le Norme geologiche di PUC delle Zone 1 e delle Zone 2 disciplinano quindi tutti gli interventi ricadenti nelle zone Pg2, Pg1 e Pg0 della "Carta della pericolosità" di Piano di Bacino.

ZONE 1 Aree di versante con problematiche geologico-tecniche di entità da modesta a media

In queste aree le problematiche geologico-tecniche connesse a nuovi interventi aumentano dalla Zona 1C alla Zona 1A e sono legate, sostanzialmente, a:

- una diminuzione del grado di resistenza meccanica della formazione rocciosa
- ad un incremento del grado di fratturazione-tettonizzazione ed alterazione dell'ammasso con possibile presenza di spessori spessori alterati a comportamento assimilabile a quello delle terre
-

Le indagini ed accertamenti dovranno puntare principalmente alla classificazione e parametrizzazione dell'ammasso secondo gli *usuali metodi della meccanica delle rocce* da applicarsi in superficie preferibilmente su tagli e spaccati naturali di dimensioni significative; in casi di interventi di una certa importanza si dovrà ricorrere ai *sondaggi meccanici, alle prospezioni geofisiche di caratterizzazione stratigrafica e sismica del sito ed eventualmente alle prove di laboratorio*

Più schematicamente, lo studio geologico, attraverso le necessarie indagini, dovrà comunque nel suo insieme mirare ai seguenti obiettivi:
- rilevamento di superficie (art.62 p.to a)
- caratterizzazione geomeccanica substrato roccioso (art.62 p.to c)
- studio delle circolazioni d'acqua nell'ammasso roccioso (art.62 p.to e)
- analisi e verifica capacità portante e cedimenti (art.62 p.to f)
- analisi stabilità fronti di scavo e fattibilità riporti (art.62 p.to g)
- analisi della stabilità del versante in roccia (art. 62 p.to h)
- studio e rilievo delle acque superficiali (art. 62 p.to i)
- valutazione dell'eventuali interferenze dell'opera (art.62 p.to l)
- caratterizzazione sismica (art.62 p.to m)
- caratterizzazione terre e rocce da scavo (art.62 p.to n)
- eventuali monitoraggi geotecnici (art.62 p.to o)
- relazione geologico-tecnica (art.62 p.to p)

ZONE 2 Aree di versante con problematiche geologico-tecniche di entità da media a significativa

In queste aree le problematiche geologico-tecniche connesse a nuovi interventi aumentano dalla Zona 2D alla Zona 2A e sono legate, sostanzialmente, alla presenza di coperture detritiche, da poco potenti (1,0-3,0m) a localmente potenti (>3,0m), di qualità geotecnica medio-bassa, spesso in presenza di circolazioni d'acqua.

Le indagini ed accertamenti dovranno puntare principalmente alla definizione della profondità e dell'andamento del substrato roccioso, alla caratterizzazione delle coltri di copertura e del substrato, allo studio delle circolazioni d'acqua, all'analisi della stabilità delle coperture e del substrato in rapporto agli interventi previsti; tali accertamenti potranno essere effettuati, in funzione della complessità del problema, tramite *rilevamento superficiale, sondaggi meccanici, pozzetti geognostici tramite escavatore, prove penetrometriche superpesanti , prove di valutazione della permeabiltà, prospezioni geofisiche di caratterizzazione stratigrafica e sismica del sito, etc.)* ed eventualmente di

laboratorio su campioni rimaneggiati e/o indisturbati *(prove di classificazione generale, prove di resistenza e deformabilità, etc).*

Più schematicamente, lo studio geologico, attraverso le necessarie indagini, dovrà comunque nel suo insieme mirare ai seguenti obiettivi:

- rilevamento di superficie (art.62 p.to a)
- caratterizzazione geotecnica terreni di copertura (art.62 p.to b)
- caratterizzazione geomeccanica substrato roccioso (art.62 p.to c)
- ricostruzione della geometria del substrato roccioso (art.62 p.to d)
- studio e rilievo della falda acquifera (art. 62 p.to e)
- analisi e verifica capacità portante e cedimenti (art.62 p.to f)
- analisi stabilità fronti di scavo e fattibilità riporti (art.62 p.to g)
- analisi della stabilità del versante in terra e in roccia (art. 62 p.to h)
- studio e rilievo delle acque superficiali (art. 62 p.to i)
- valutazione dell'eventuali interferenze dell'opera (art.62 p.to l)
- caratterizzazione sismica (art.62 p.to m)
- caratterizzazione terre e rocce da scavo (art.62 p.to n)
- eventuali monitoraggi geotecnici (art.62 p.to o)
- relazione geologico-tecnica (art.62 p.to p)

ZONE 3 Aree di versante con problematiche geologico-tecniche di entità da significativa a rilevante

In queste aree le problematiche geologico-tecniche connesse a nuovi interventi aumentano dalla Zona 3A alla Zona 3B e sono legate, sostanzialmente, alla presenza di coperture detritiche, da mediamente potenti a potenti (>3,0m) di qualità geotecnica medio-bassa, spesso in presenza di circolazioni d'acqua.
Le zone 3A, equivalenti alle Pg3b di Piano di Bacino, presentano indicatori geomorfologici diretti ovvero indiretti che individuano un livello di pericolosità delle frane quiescenti.
Le zone 3B, equivalenti alle Pg3a di Piano di Bacino,sono classificabili non in frana quiescente, prive al momento di movimenti gravitativi ma con indicatori geomorfologici indiretti di elevata suscettibilità al dissesto.

Per queste aree valgono le Norme di attuazione delle equivalenti zone di Piano di Bacino e più in particolare:

per le Zone 3A non sono consentiti:

- gli interventi di nuova edificazione
- gli interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia degli edifici, come definita dalla lett. d), comma 1, dell'art. 3 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380, fatti salvi gli interventi pertinenziali, che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione ed al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, non qualifichino come interventi di nuova costruzione, fermo restando che gli interventi ammessi non devono aumentare la vulnerabilità degli edifici e le condizioni di rischio rispetto a fenomeni di dissesto; nel caso di interventi di demolizione con ricostruzione deve essere assicurata la riduzione della vulnerabilità dell'edificio, rendendola maggiormente compatibile con le condizioni di elevata

pericolosità dell'area anche attraverso la messa in opera di tutti gli accorgimenti tecnici e le misure finalizzate a tutelare la pubblica incolumità. Sono fatti salvi gli interventi di viabilità, servizi tecnologici ed aree a verde attrezzato, corredati di progetti supportati dal parere vincolante della provincia e basati su studi che dettaglino le caratteristiche geologiche, geomorfologiche e geotecniche che determinano la suscettività elevata e che verifichino che la realizzazione dell'opera non interferisca negativamente con le condizioni di stabilità dell'intera area

Nelle Zone 3B non sono consentiti interventi di nuova edificazione ed esecuzione di opere ed infrastrutture fatti salvi quelli corredati da indagini geologiche-geognostiche-geotecniche di maggiore dettaglio che accertino se, all'interno delle stesse, siano individuabili aree che presintino un livello di pericolosità più contenuto rispetto all'entità dei parametri geologici, geomorfologici, geotecnici e alla propensione al movimento gravitativo proprio delle frane quiescenti, tali da consentire interventi di tipo edificatorio di maggiore portata rispetto a quelle ammessi nelle stesse aree di frana quiescente e nelle restanti aree ricomprese nella classe 3A. Valgono inoltre per queste zone i commi 4bis, 4ter, 4quater e 4quinques delle Norme di Piano di Bacino; in particolare, nel caso in cui tali aree presentino un livello di pericolosità più contenuto rispetto a quello delle frane quiescenti, le indagini di maggior dettaglio dovranno verificare che:

- l'attuazione degli interventi consentiti non aggravi il grado di sucettività al dissesto della'rea ma permetta il miglioramento delle condizioni di stabilità dell'areale interessato, attraverso le opportune e le possibili opere volte a modificare i fattori geomorfologici e geotecnici, determinanti il relativo grado di suscettività al dissesto
- le condizioni di suscettività del territorio a contorno dell'area di intervento non interferiscano negativamente sull'intervento stesso
- gli interventi prevedano ogni accorgimento tecnico-costruttivo necessario ad assicurare la tutela della pubblica incolumità e il non aumento del rischio.

Nel caso le indagini di maggior dettaglio siano svolte da privati, la Provincia approva il programma di queste indagini ed indica, contestualmente, gli interventi compatibili con le condizioni di suscettività al dissesto accertate.

Le indagini ed accertamenti dovranno puntare principalmente alla definizione della profondità e dell'andamento del substrato roccioso, alla caratterizzazione delle coltri di copertura e del substrato, allo studio delle circolazioni d'acqua, all'analisi della stabilità delle coperture e del substrato in rapporto agli interventi previsti; tali accertamenti potranno essere effettuati, in funzione della complessità del problema, tramite *rilevamento superficiale, sondaggi meccanici, pozzetti geognostici tramite escavatore, prove penetrometriche superpesanti, prove di valutazione della permeabiltà, prospezioni geofisiche di caratterizzazione stratigrafica e sismica del sito , etc.)* ed eventualmente di laboratorio su campioni rimaneggiati e/o indisturbati *(prove di classificazione generale, prove di resistenza e deformabilità, etc).*

Più schematicamente, lo studio geologico, attraverso le necessarie indagini, dovrà comunque nel suo insieme mirare ai seguenti obiettivi:

- rilevamento di superficie (art.62 p.to a)

- caratterizzazione geotecnica terreni di copertura (art.62 p.to b)
- caratterizzazione geomeccanica substrato roccioso (art.62 p.to c)
- ricostruzione della geometria del substrato roccioso (art.62 p.to d)
- studio e rilievo della falda acquifera (art. 62 p.to e)
- analisi e verifica capacità portante e cedimenti (art.62 p.to f)
- analisi stabilità fronti di scavo e fattibilità riporti (art.62 p.to g)
- analisi della stabilità del versante in terra e in roccia (art. 62 p.to h)
- studio e rilievo delle acque superficiali (art.62 p.to i)
- valutazione dell'eventuali interferenze dell'opera (art.62 p.to l)
- caratterizzazione sismica (art.62 p.to m)
- caratterizzazione terre e rocce da scavo (art.62 p.to n)
- monitoraggi geotecnici (art.62 p.to o)
- relazione geologico-tecnica (art.62 p.to p)

ZONE 4 Aree di versante con problematiche geologico-tecniche di entità da rilevante a molto rilevante

Le zone 4, equivalenti alle Pg4 di Piano di Bacino, presentano indicatori geomorfologici diretti di movimenti gravitativi in atto.

Per queste aree valgono le Norme di attuazione delle equivalenti zone di Piano di Bacino e più in particolare non sono consentiti:

- gli interventi di nuova edificazione
- gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria, come definita dalla lett. d), comma 1, dell'art. 3 del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380, salvi quelli di demolizione senza ricostruzione e strettamente necessari a ridurre la vulnerabilità delle opere esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, non comportanti peraltro aumenti di superficie e volume fatti salvi i modesti ampliamenti a fini igienico-sanitari
- l'installazione di manufatti anche non qualificabili come volumi edilizi e la sistemazione di aree che comportino la permanenza o la sosta di persone
- la posa di tubazioni, condotte o similari.

Gli interventi consentiti non possono in ogni caso comportare aumento del carico insediativo.

Le indagini ed accertamenti dovranno puntare principalmente alla definizione della profondità e dell'andamento del substrato roccioso, alla caratterizzazione delle coltri di copertura e del substrato, allo studio delle circolazioni d'acqua, all'analisi della stabilità delle coperture e del substrato in rapporto agli interventi previsti; tali accertamenti potranno essere effettuati, in funzione della complessità del problema, tramite *rilevamento superficiale, sondaggi meccanici, pozzetti geognostici tramite escavatore, prove penetrometriche superpesanti, prove di valutazione della permeabiltà, prospezioni geofisiche di caratterizzazione stratigrafica e sismica del sito , etc.)* ed eventualmente di laboratorio su campioni rimaneggiati e/o indisturbati *(prove di classificazione generale, prove di resistenza e deformabilità, etc).*

Più schematicamente, lo studio geologico, attraverso le necessarie indagini, dovrà comunque nel suo insieme mirare ai seguenti obiettivi:
- rilevamento di superficie (art.62 p.to a)

- caratterizzazione geotecnica terreni di copertura (art.62 p.to b)
- caratterizzazione geomeccanica substrato roccioso (art.62 p.to c)
- ricostruzione della geometria del substrato roccioso (art.62 p.to d)
- studio e rilievo della falda acquifera (art. 62 p.to e)
- analisi e verifica capacità portante e cedimenti (art.62 p.to f)
- analisi stabilità fronti di scavo e fattibilità riporti (art.62 p.to g)
- analisi della stabilità del versante in terra e in roccia (art. 62 p.to h)
- studio e rilievo delle acque superficiali (art.62 p.to i)
- valutazione dell'eventuali interferenze dell'opera (art.62 p.to l)
- caratterizzazione sismica (art.62 p.to m)
- caratterizzazione terre e rocce da scavo (art.62 p.to n)
- monitoraggi geotecnici (art.62 p.to o)
- relazione geologico-tecnica (art.62 p.to p)

Art. 64 Disposizioni finali

Per quanto non esplicitamente contemplato nelle presenti "Norme di attuazione geologico-tecniche" si rimanda ai contenuti ~~dell'ex D.M. 11.03.'88 e s.m.i. e delle~~ delle leggi nazionali e regionali urbanistiche vigenti ed in particolare delle ~~Nuove~~ Norme Tecniche per le Costruzioni di cui al D.M. 14.01.2008 e s.m.i..