COMUNE DI FRAMURA

PROVINCIA DI LA SPEZIA

PIANO URBANISTICO COMUNALE

DEFINITIVO



STRUTTURA DEL PIANO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO
Geom. Corrado BELLOLIO

PROGETTISTA INCARICATO
Dott. Arch. Ulderico CARNIGLIA

CONSULENTI
Dott. Marco ZANICCHI - geologo
Dott. Paola CAFFA - vegetazionalista

COLLABORATORI
Dott.Arch. Elisa GRAMOLAZZO
Dott. Arch. Elena ROSSI
Dott.Arch. Alessandra TEGALDO

N.B.: La presente copia contiene, evidenziate in rosso, le modifiche apportate a seguito delle osservazioni allegate al D.G.R. 758 del 5/7/2011 (voto Comitato Tecnico Regionale per il Territorio, Sezione Pianificazione Territoriale e Urbanistica n° 28 del 16/05/2011) e in blu le modifiche apportate a seguito della relazione istruttoria n° 37 del 26/03/2012 allegata al provvedimento di "Verifica di assoggettabilità del Progetto definitivo del P.U.C. - no V.A.S. con prescrizioni".
In verde le modifiche generate dal "combinato disposto" dei due documenti sopra citati.

INDICE

CAPO I
GENERALITA'

Art. 1 – Obiettivi
Art. 2 - Struttura
Art. 3 - Contenuto
3.a Descrizione fondativa
3.b Documento degli obiettivi
3.c Struttura del Piano

CAPO II

GERARCHIE

CAPITOLO PRIMO – Regole di gerarchia
Art. 4 - Rinvio ad altre norme
Art. 5 - Piani sovraordinati
5.a di livello regionale
5.b di livello provinciale
5.c di livello sovracomunale

CAPITOLO SECONDO – Regole di coordinamento
Art. 6 - Piani di settore di livello locale
6.a Per le attività e lo sviluppo
6.b Per l'ambiente
6.c Per la sicurezza
6.d Per la conservazione dei beni storici
Art. 7 - Verifica di coerenza con la pianificazione nei territori limitrofi

CAPO III

GESTIONE

CAPITOLO TERZO – Regole per la gestione
Art. 8 - Attuazione delle attività edilizie
Art. 9 - Regolamento edilizio
Art.10 - Modalità di attuazione del PUC
10.a Sistema di perequazione
10.b Trasferibilità dell'indice perequato e lotto minimo
10.c Trasferibilità dell'indice perequato in capo a terreni comunali
10.d Piano Urbanistico Operativo (PUO)
10.e Studio Organico di Insieme (SOI)
10.f Destinazioni d'uso e loro modifiche

Art. 11– Definizioni
- 11.a Peso insediativo (Pi)
- 11.b Densità territoriale (Dt)
- 11.c Superficie Lorda (SL)
- 11.d Superficie Agibile (SA) e Superficie Accessoria (S.Acc)
- 11.e Superficie Coperta (SC)
- 11.f Superficie Produttiva (SP)
- 11.g Superficie di Vendita (SV)
- 11.h Unità Minima di Intervento (UMI)
- 11.i Vano Abitabile (VA)
- 11.j Volume vuoto per pieno (Vvxp)
- 11.k Rapporto di incidenza volumetrica (R.V.)
- 11.l Volume Virtuale (VV)
- 11.m Numero dei piani
- 11.n Pertinenze
- 11.o Manufatti Provvisori
- 11.p Servizi e reti tecnologici
- 11.q Distanza tra edifici, Distanza dai confini (Dc), Distanza dalle strade (Ds)
- 11.r Volume tecnico (VT)
- 11.s Lotto funzionale (LF)
- 11.t Lotto teorico (LT)
- 11.u Lotti asserviti (LA)
- 11.v Indice di edificabilità (IE)
- 11.w Locali interrati

Art. 12 - Attività e funzioni
- 12.a Residenza
- 12.b Attività ricettive
- 12.b.1 Disciplina e programmazione dell'offerta turistico ricettiva (art. 4 L.R.1/2008)
- 12.c Attività extra ricettive
- 12.d Commercio
- 12.e Commercio speciale ed esposizioni
- 12.f Uffici, studi professionali e attività artigianali singole
- 12.g Attività produttiva di tipo industriale e artigianale
- 12.h Produzione agricola e florovivaistica
- 12.i Attività estrattiva
- 12.l Attività di demolizioni e raccolta differenziata di rifiuti
- 12.m Pubblici esercizi
- 12.n Strutture balneari

Art. 13 - Programmi di attuazione
Art. 14 - Regole di modificabilità delle previsioni

CAPO IV

SOSTENIBILITA'

CAPITOLO QUARTO – Sostenibilità ambientale del PUC

Art.15 - Siti di Interesse Comunitario (SIC)

CAPITOLO QUINTO – Norme sulla sicurezza dei cittadini e dell'ambiente

Art.16 – Zonizzazione e Normativa Geologica di Attuazione

16.a Generalità
16.b Assetto Geologico
16.c Assetto Geomorfologico
16.d Forme e processi connessi all'azione delle acque ed alle componenti tettoniche
16.e Assetto idrografico superficiale
16.f Criticità e suscettività d'uso del territorio
16.g Zonizzazione sismica
Art. 17 - Normativa geologica di attuazione
17.a Zonizzazione geologica
17.b Norme generali di salvaguardia geologica e di altre norme specifiche
17.c Interventi in Piani Urbanistici Operativi (PUO)
Art. 18 - Il Piano di Protezione Civile
Art. 19 - Le fasce e le distanze di rispetto
Art. 20 - Il perimetro dell'ambito urbano
Art. 21 - Le aree percorse dal fuoco
21.a Le aree boscate

CAPITOLO SESTO – Paesaggio e qualità architettonica
Art. 22 - Livello puntuale del PTCP
Art. 23 - Regole speciali per il miglioramento del paesaggio
23.a Parametri igienici
23.b Accorpamenti di edifici
23.c Sopraelevazioni ed ampliamenti incongrui
23.d Rimodellazione di coperture e facciate
23.e Ricostruzione di edifici distrutti
23.f Decoro urbano e decoro del paesaggio
23.g Incrementi di S.A. una tantum
23.h Frazionamenti di unità immobiliari
23.i Ambiti di presidio ambientale
23.j Edifici al servizio dei residui usi agricoli
23.k Edifici rustici
23.l Trasformazioni di immobili residenziali in strutture ricettive ed extra ricettive

CAPO V
INTERVENTI

CAPITOLO SETTIMO – Regole di zonizzazione
Art. 24 – Regole generali
Art. 25 - Ambiti di conservazione
24.a Disciplina paesistica di livello puntuale per gli ambiti di conservazione
Art. 26 - Ambiti di conservazione non insediabili
26.a CA - Ambiti delle aree costiere
26.b CB - Ambiti delle aree non insediate di pregio paesaggistico
26.c CC - Ambiti delle aree non insediate non agricole
26.d CE - Ambiti degli insediamenti di particolare valore paesaggistico
Art. 27 - Ambiti terrazzati di presidio ambientale
27.a CD1 e CD2 - Ambiti insediabili
27.b CD3 e CD4 - Ambiti saturi
27.c CF - Ambiti residenziali dei nuclei storici insediati
27.d Strade panoramiche di particolare importanza
Art. 28 - Ambiti di riqualificazione (R)

28.a Disciplina paesistica di livello puntuale per gli ambiti di riqualificazione
28.b RA1- Ambito di riqualificazione antropizzato a prevalente destinazione residenziale del Versante di Vone
28.c RA2 - Ambito di riqualificazione antropizzato a prevalente destinazione residenziale del Versante di Passano e di Cadellazzino
28.d RA3 - Ambito di riqualificazione antropizzato a prevalente destinazione residenziale del Versante di Costa e Pian di Lavaggio
28.e RA4 - Ambito di riqualificazione antropizzato a prevalente destinazione residenziale dell'Ambito della Foce
28.f Ambiti di riqualificazione a destinazione ricettiva di tipo rurale (RB)
28.g RC1 - Ambito di riqualificazione e riconversione del campeggio "La Spiaggetta"
28.h RC2 - Ambito di riqualificazione e riconversione dei campeggi del torrente Castagnola
28.i RD1 - Ambito di riqualificazione della struttura turistica decentrata dei Pini di Framura
28.l RD2 - Ambito di riqualificazione della struttura turistica decentrata delle Cianelle
28.m RE1-Ambito di riqualificazione delle prossimità del nucleo storico di Setta
28.n RF1 - Ambito di riqualificazione della Zona produttiva artigianale di Diliana
28.o RG1 - Ambito della cava di Monte Sant'Agata
Art. 29 - Distretti di trasformazione
29.a TA1 – Zona di riqualificazione ed espansione turistico ricettiva e residenziale delle Fornaci
29.a.1 TA1 Zona di riqualificazione ed espansione turistico-ricettiva e residenziale delle Fornaci – sottozona a
29.a.2 TA1 Zona di riqualificazione ed espansione turistico-ricettiva e residenziale delle Fornaci – sottozona b
29.b TB1 – Zona turistico sportiva di Monte Vaggi
29.c TB2 – Zona turistico sportiva di Moggia
Art. 29 bis – Disciplina urbanistica dell'edilizia residenziale sociale (ERS)- art. 26 L.R. 38/2007

CAPITOLO OTTAVO – Indicazioni puntuali

Art. 30 - Individuazione delle indicazioni puntuali e loro definizioni
30.a Ampliamento Cimitero – AC
30.b Accesso a mare - AM
30.c Attrezzatura sportiva e ricreativa - ASR
30.d Attracco a mare - ATM
30.e Campeggi - C
30.f Chiosco per ristorazione – CR
30.g Centro per Pubblici Servizi e Commercio – CSC
30.h Depuratore - D
30.i Deposito mezzi pubblici comunali - DMP
30.j Deposito per natanti di piccole dimensioni - DN
30.k Deposito a servizio di una azienda agricola esistente – DSA
30.l Ecocentro di primo stoccaggio e raccolta differenziata – ECO
30.m Impianto Fotovoltaico – IFV
30.n Litorale balneabile pubblicamente fruibile - LF
30.o Trasformazione della sede comunale in Residenza - NR
30.p Nuova Sede Comunale - NSC
30.q Ostello - OS
30.r Pista ciclabile - PC
30.s Percorso pedonale a mare - PM
30.t Percorso Olistico Culturale – POC
30.u Porticciolo – PT
30.v Residenza Sanitaria Assistenziale - RSA
30.w Vasca per acquedotto – V
30.x Verde pubblico – VP

CAPITOLO NONO – Infrastrutture e servizi

Art. 31 - Infrastrutture
31.a Infrastrutture di livello territoriale
31.b Infrastrutture di livello locale
Art. 32 - Servizi
32.a Servizi di livello territoriale
32.b Servizi di livello locale
Art. 33 – Alienabilità degli immobili strumentali a servizi pubblici

Art. 34 - Gestione dei servizi e delle infrastrutture
Art. 35 - Realizzazione di nuovi servizi
Art. 36 - Realizzazione di infrastrutture e servizi in aree senza specifica destinazione
Art. 37 - Individuazione di polarità di servizi secondari (SA)

CAPO VI
TRANSIZIONE

CAPITOLO DECIMO – Periodo transitorio

Art. 38 - Validità degli strumenti urbanistici adottati
Art. 39 - Validità dei Permessi di costruire rilasciati

CAPO VII
VERIFICHE

CAPITOLO UNDICESIMO – Verifiche di efficienza del PUC

Art. 40 - Verifiche quadriennali
Art. 41 - Procedure di verifica del piano

CAPO I

GENERALITA’

Art. 1 – Obiettivi

Il PUC disciplina, secondo criteri di equità, le trasformazioni del territorio comunale compatibili e sostenibili sotto gli aspetti economico e sociale, ambientale e paesaggistico, storico e culturale, adeguandosi agli indirizzi e alle prescrizioni delle leggi dello Stato Italiano, della Regione Liguria, degli strumenti di programmazione economica e territoriale degli Enti sovraordinati, in coerenza con gli indirizzi dettati dal Consiglio Comunale nel proprio Documento degli Obiettivi.

Art. 2 – Struttura

Tutto il territorio comunale è considerato dal PUC portatore di una nuova capacità edificatoria di base pari a 0,01 mq. di Superficie Agibile o Produttiva (vedi oltre le definizioni) per ogni metro quadro di terreno.
Da tale capacità potenziale vengono esclusi: i demani pubblici costituiti da demanio marittimo, fluviale, militare, ferroviario; tutte le viabilità pubbliche statali, regionali, provinciali e comunali; tutte le aree di enti locali adibite a servizi pubblici all'atto dell'adozione del PUC; tutti i sedimi degli edifici esistenti, incrementati di una fascia perimetrale di profondità 5 metri; i terreni già asserviti a precedenti interventi.
Il territorio è suddiviso in zone omogenee organizzate in:

- Ambiti di Conservazione C
- Ambiti di Riqualificazione R
- Distretti di Trasformazione T

Ciascuna zona inoltre è dotata di una disciplina urbanistica, paesistica e ambientale che ne regolamenta i livelli massimi di edificazione e trasformazione possibili.

L'art. 10.a delle presenti norme precisa i meccanismi della perequazione, individuando i modi di asservimento ed i premi in funzione della valenza sociale degli edifici che si intendono realizzare. Si precisa che tali meccanismi non possono in alcun caso elevare i livelli massimi prestabiliti di cui sopra.
Oltre alla indicazione delle zone omogenee, il PUC introduce alcune previsioni di possibili interventi puntuali sul territorio, individuate da sigle. Tali indicazioni consentono il superamento della normativa generale delle zone omogenee in cui ricadono.
Inoltre sono state redatte schede di approfondimento progettuale su alcune aree interessate da interventi che necessitavano un dettaglio particolare.
L'articolato normativo, unitamente al sistema dei vincoli derivato da atti efficaci sul territorio comunale, consente un'edificabilità limitata a valori strettamente correlati alla sostenibilità del territorio in termini di ambiente, paesaggio, infrastrutture, servizi.

Art. 3 – Contenuto

Il PUC è costituito dai seguenti documenti:

3.a -Descrizione Fondativa

E' costituita dai seguenti documenti letterari:

- Relazione;
- Studi propedeutici alla redazione della disciplina paesistica ambientale degli ambiti di conservazione;
- Il patrimonio edilizio dei centri storici;

e dalle seguenti tavole:

- TAV A : PTCP – livello locale – assetto insediativo sc. 1:7500
- TAV B : PTCP – livello locale – assetto vegetazionale sc. 1:7500
- TAV C: PTCP – livello locale – assetto geomorfologico sc. 1:7500
- TAV 1 D.F.: Principali caratteri morfologici e struttura insediativa sc. 1:7500
- TAV 2 D.F.: Analisi evolutiva degli insediamenti sc. 1:7500
- TAV 3 D.F.: Carta del reticolo idrografico e delle risorse idriche sc. 1:7500
- TAV 4 D.F.: Carta geomorfologica sc. 1:7500

- TAV 5 D.F.: Carta geolitologica con riferimenti geologici sc. 1:7500
- TAV 6 D.F.: Carta della criticità e della suscettività d'uso del territorio sc. 1:7500
- TAV 7 D.F.: Carta della zonizzazione sismica del territorio sc. 1:7500
- TAV 8 D.F.: Tavola vegetazionale sc. 1:7500
- TAV 9 D.F.: Analisi vegetazionale –geomorfologica relativa ai nuclei storici sc. 1:1000
- TAV 10 D.F.: Analisi evolutiva degli insediamenti relativa ai nuclei storici sc. 1:1000
- TAV 11 D.F.: Analisi delle destinazioni d'uso relative ai nuclei storici sc. 1:2000
- TAV 12 D.F. Localizzazione servizi pubblici e ricettività sc. 1:2000
- TAV 13 D.F.: Viabilità e infrastrutture pubbliche relative ai nuclei storici sc. 1:1000
- TAV 14 D.F.: Rappresentazione del peso insediativo sc. 1:7500
- TAV 15 D.F.: Localizzazione dei Siti di Importanza Comunitaria (S.I.C.) sc. 1:7500
- TAV 16 D.F.: Aree percorse dal fuoco (L. 47/75 e L.R. 22/84) sc. 1:7500
- TAV 17 D.F.: Analisi dei vincoli sc. 1:7500

3.b -Documento degli obiettivi

E' composto da un documento letterario e dai "diagrammi della criticità"

3.c -Struttura del Piano

Rappresenta la parte più squisitamente progettuale ed è composta dai seguenti documenti letterari:

- Relazione illustrativa
- Norme tecniche di attuazione;

e dalle seguenti tavole:

- TAV.1 S.P. : Zonizzazioni su C.T.R.; sc. 1:7500
- TAV.2 S.P. : Zonizzazioni su C.T.R con indicazione di:
  - Biodiversita' :-S.I.C.(Siti di importanza comunitaria-Rete Natura 2000 - Direttiva 92/43/CE)
  - Zone P4, P3a e P3b contenute nella tav. 10 del PdB Ambito 18 Ghiararo- Carta della suscettivita' al dissesto dei versanti
  - Fascia a-b-c contenute nella tav. 9 del P.d.B. Ambito 18 Ghiararo- Carta delle fasce di inondabilita' torrente Castagnola
  - Reticolo idrografico contenuto nella tav.6 del P.d.B Ambito 18 Ghiararo - Carta dei bacini Imbriferi e del reticolo idrografico
  - Pozzi per usi potabili e relativa fascia di rispetto di 10 mt (D. Lgs.152/2006 - PARTE III art. 94, comma 4)
  - Sorgenti principali
  - Aree percorse dal fuoco (L.R. n. 4 del 22/01/1999 e successive modifiche ed integrazioni)
  - -Sorgenti fisse di inquinamento elettromagnetico (ai sensi della L.R. n. 41 del 20/12/1999)
  - -Vincolo paesistico - Bellezza d'insieme (D.M. 3/08/1959 - D.M. 19/06/1985)
  - -Vincolo cimiteriale (Legge n. 893 del 17/10/1957)
  - -Fascia di rispetto di 30 m della linea ferroviaria esistente ai sensi del DPR 753 del 11/07/80
  - -Manufatti emergenti contenuti nel P.T.C.P.approvato con D.C.R. n. 6 del 26/02/90 e successive modifiche
- TAV.3 S.P. : Zonizzazioni in zone omogenee A,B,C,D,E ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/68; sc. 1:7500
- TAV.4 S.P. : Confronto tra Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico e la Zonizzazione su C.T.R.; sc. 1: 7500
- TAV.5 S.P. : Strumenti di attuazione del P.U.C.; sc. 1: 7500
- TAV.6 S.P. : Incremento del peso insediativo; sc. 1:7500
- TAV.7 S.P. : Carta del rischio archeologico ; sc. 1:7500

e dalle seguenti schede:

- Scheda 1 S.P.: Percorso Olistico Culturale (POC)
- Scheda 2 S.P.: Chiosco per ristorazione (CR)
- Scheda 3 S.P.: Deposito a servizio di una azienda agricola esistente (DSA)
- Scheda 4 S.P.: Residenza Sanitaria Assistita (RSA)
- Scheda 5 S.P.: Nuova Sede Comunale (NSC)
- Scheda 6 S.P.: R.B.3 - Casolari di Foce del Prato
- Scheda 7 S.P.: R.D.2 - Ambito delle Cianelle

- Scheda 8 S.P.: T.A.1.b - Zona di riqualificazione ed espansione turistico-ricettiva e residenziale delle Fornaci Fornaci
- Scheda 9 S.P.: T.B.2 - Zona turistico sportiva di Moggia

~~•TAV.1 S.P. : Zonizzazioni su C.T.R.; sc. 1:7500~~
~~•TAV.2 S.P. : Zonizzazioni su C.T.R con indicazione di:~~
~~•S.I.C. (Siti di importanza comunitaria - Rete Natura 2000~~
~~•Zone P4, P3a e P3b, contenute nella tav. 10 del PdB Ambito 18 Ghiararo - Carta della suscettività al dissesto dei versanti~~
~~•Fascia A, contenuta nella tav. 9 del PdB Ambito 18 Ghiararo – Carta delle fasce di inondabilità torrente~~
~~•Castagnola~~
~~•Reticolo idrografico, contenuto nella tav.6 del Pdb Ambito 18 Ghiararo – Carta dei bacini Imbriferi e del reticolo idrografico~~
~~•Pozzi per usi potabili~~
~~•Sorgenti principali~~
~~•TAV.3 S.P. : Zonizzazioni in zone omogenee A,B,C,D,E ai sensi dell'art. 2 del D.M. 1444/68; sc. 1:7500~~
~~•TAV.4 S.P. : Proposte di variante al P.T.C.P~~Confronto tra Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico e la Zonizzazione su ~~; sc. 1: 7500~~
~~•TAV.5 S.P. : Strumenti di attuazione del P.U.C.; sc. 1: 7500~~
~~•TAV.6 S.P. : Incremento del peso insediativo; sc. 1:7500~~
~~•e dalle seguenti schede:~~
~~•Scheda 1 S.P.: Percorso Olistico Culturale (POC)~~
~~•Scheda 2 S.P.: Chiosco per ristorazione (CR)~~
~~•Scheda 3 S.P.: Deposito a servizio di una azienda agricola esistente (DSA)~~
~~•Scheda 4 S.P.: Residenza Sanitaria Assistita (RSA)~~
~~•Scheda 5 S.P.: Nuova Sede Comunale (NSC)~~
~~•Scheda 6 S.P.: R.B.3 – Casolari di Foce del Prato~~
~~•Scheda 7 S.P.: R.D.2 – Ambito delle Cianelle~~
~~•Scheda 8 S.P.: T.A.1.b – Zona di riqualificazione ed espansione turistico ricettiva e residenziale delle Fornaci Fornaci~~
~~•Scheda 9 S.P.: T.B.2 – Zona turistico sportiva di Moggia~~

~~Inoltre è~~ Sono parte integrante del progetto definitivo del P.U.C:.

- il "Documento di sintesi delle osservazioni, deduzioni e conseguenti decisioni";
- il Rapporto Preliminare di verifica di assoggettabilità a V.A.S. comprensivo del provvedimento approvativo dello stesso fornito dall'ufficio competente della Regione Liguria

I presenti elaborati potranno essere integrati o modificati nelle fasi di revisione del PUC; l'apparato normativo verrà ulteriormente precisato dal Regolamento Edilizio, secondo il riparto di competenza di cui alla L.R. 6 giugno 2008 n. 16.

CAPO II

GERARCHIE

CAPITOLO PRIMO – Regole di gerarchia

Art. 4 - Rinvio ad altre norme

In caso di contrasto delle presenti norme con leggi statali e regionali inderogabili, prevalgono queste ultime le quali trovano applicazione anche per quanto non espressamente indicato nel PUC.

Art. 5 - Piani sovraordinati

Il PUC è e deve essere coerente con gli strumenti di programmazione territoriale degli Enti sovraordinati al Comune.
Essi sono:

5.a - Di livello regionale
PTR
PTCP come aggiornato dalle D.G.R. n° 940 del 10/07/2009 e n° 1006 del 24/07/2009 e modificate dalla D.G.R. N° 1376 del 16/10/2009
Piano della Costa
Piano Cave

5.b -Di livello provinciale
Piano Territoriale Provinciale
Piano di bacino del torrente Ghiararo
Piano provinciale dei rifiuti
Piano provinciale degli inerti

5.c -Di livello sovracomunale
Piano di Sviluppo Socioeconomico della Comunità Montana
Piano di Sviluppo Agricolo e Piano di Forestazione

Il PUC è e deve essere altresì coerente con il Progetto di utilizzo aree demaniali marittime e specchi acquei – DCC 32/03

Nella definizione e progettazione degli interventi nell'area costiera si dovrà tener conto delle norme di salvaguardia per la tutela dell'ambiente marino e costiero di cui alla D.C.R. n° del 17/11/2009.

I nuovi progetti dovranno essere corredati da relazioni redatte in ottemperanza alla normativa vigente in materia di contenimento energetico in modo che:

- sia certificato l'uso razionale delle risorse climatiche attraverso una disposizione dei nuovi insediamenti che consenta un corretto controllo del rapporto energetico estivo/invernale, ventilazione, illuminazione naturale;
- siano rispettati i requisiti minimi per il miglioramento del rendimento energetico degli edifici;
- sia rispettata la quota minima prevista (almeno il 50%; cfr. L.R. 22/2007) per il contributo di energie rinnovabili.

I nuovi progetti dovranno tenere conto di quanto indicato nella Carta di valutazione del rischio archeologico.

Il PUC è e sarà modificato automaticamente da eventuali altri piani di settore sovraordinati che, per legge, si impongano immediatamente alla strumentazione urbanistica comunale.

CAPITOLO SECONDO – Regole di coordinamento

Art. 6 - Piani di settore di livello locale

Il PUC deve essere coerente con le previsioni dei seguenti strumenti di programmazione di livello comunale, che costituiscono una sua puntualizzazione e integrazione.
I principali sono:

6.a - Per le attività e lo sviluppo
Piano del Commercio
Piano Cimiteriale
Piano per gli Insediamenti Produttivi
Piano triennale delle Opere Pubbliche
Piano di localizzazione delle stazioni di carburante;

Relativamente alle strutture ricettive vale la disciplina di cui all'art. 2, commi 2, 4 e 5 L.R. 1/2008

6.b - Per l'ambiente
Piano di Zonizzazione acustica
Piano Integrato della Mobilità
Piano sull'elettrosmog
Piano Energetico Comunale
Piano di assestamento e di utilizzazione del patrimonio silvo – pastorale L.R. 4/99

6.c - Per la sicurezza
Piano comunale della protezione civile

6.d - Per la conservazione dei beni storici
Programmi Organici di Intervento e Piani di Recupero relativi agli insediamenti e alle emergenze storiche.

Successivamente all'approvazione del PUC, i piani di settore di cui sopra, quando già operanti, dovranno essere obbligatoriamente revisionati per determinare le necessarie nuove coerenze, salvo che specifiche norme del PUC li facciano integralmente salvi.

Art. 7 - Verifica di coerenza con la pianificazione nei territori limitrofi

Il PUC è stato coordinato, nelle proprie previsioni, con quelli vigenti nei comuni limitrofi di Bonassola e Deiva Marina.
A tal fine, il presente strumento urbanistico è stato messo a conoscenza delle Amministrazioni Comunali confinanti, per le debite osservazioni su eventuali incoerenze previsionali.
Non si intendono incoerenze le diverse previsioni relative ad ambiti di conservazione limitrofi.

CAPO III

GESTIONE

CAPITOLO TERZO – Regole per la gestione

Art. 8 – Attuazione delle attività edilizie

Ogni modificazione del territorio deve essere attuata secondo le norme contenute nel D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, nella L.R. 6 giugno 2008 n. 16 e s.m.i. e nelle norme in vigore da esse richiamate.
Le tipologie degli interventi edilizi, i requisiti igienico sanitari negli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari, la dotazione dei parcheggi privati (salvo quanto infra per l'edilizia produttiva), la tipologia dei titoli edilizi e le relative procedure sono disciplinati dalla L.R. 6 giugno 2008 n. 16 e s.m.i..

Art. 9 - Regolamento edilizio

Il Regolamento edilizio, ai sensi dell'art. 2 L.R. 6 giugno 2008 n. 16, ha ad oggetto:

a) la composizione, la durata, le competenze e il funzionamento della Commissione edilizia, ove il Comune intenda avvalersi di tale organo consultivo ai sensi dell'articolo 4;
b) i contenuti e le modalità di presentazione delle domande di permesso di costruire e delle denunce di inizio attività e loro varianti nonché gli adempimenti comunali per la definizione delle pratiche edilizie;
c) gli elaborati progettuali e documentali da allegare alle domande di permesso di costruire e alle denunce di inizio attività;
d) le modalità, i tempi e le garanzie richieste per il pagamento del contributo di costruzione;
e) gli adempimenti a carico del titolare del titolo abilitativo, del progettista, del committente, del costruttore e del direttore dei lavori, nonché degli uffici comunali preposti alla vigilanza nelle varie fasi di esecuzione delle opere assentite;
f) le modalità di rilascio del certificato di agibilità;
g) la definizione dei requisiti igienico-sanitari ed ecologico-ambientali delle costruzioni;
h) la definizione degli elementi di arredo urbano, della sistemazione degli spazi pertinenziali agli edifici, della realizzazione e della salvaguardia del verde;
i) la manutenzione e il decoro degli edifici e la sistemazione degli ambienti urbani e dei suoli.

Art. 10 - Modalità di attuazione del PUC

Il PUC si attua attraverso la realizzazione delle previsioni evolutive in esso contenute secondo diverse modalità operative.
Esse sono:

10.a - Sistema di perequazione
Tutto il territorio comunale è dotato di un indice base, pari a quello agricolo, di 0,01 mq di Superficie Agibile o Superficie Produttiva per ogni mq. di terreno.
Ne sono sprovvisti: i terreni già asserviti per precedenti interventi; i terreni occupati da costruzioni; una fascia di terreno circostante di 5 m. di profondità i fabbricati esistenti realizzati senza utilizzazione di indice edificatorio; le aree demaniali marittime, quelle demaniali fluviali, i sedimi delle infrastrutture quali ferrovie, strade pubbliche e autostrade ; tutte le aree di enti locali adibite a servizi pubblici all'atto dell'adozione del PUC.
Ogni intervento previsto dal PUC che richieda asservimenti potrà utilizzare tale indice base acquisendolo da ogni zona del territorio comunale.
La realizzazione di opere per servizi pubblici, sia territoriali sia locali, primari o secondari, non necessita di alcun asservimento.
L'indice di edificabilità, come sopra dimensionato, è soggetto ad incrementi secondo la tipologia delle funzioni insediate: viene raddoppiato (0.02 mq/mq) per edifici destinati ad ospitare attività residenziali a servizio dell'agricoltura e attività di tipo ricettivo; viene triplicato (0.03/mq/mq) per attività di tipo produttivo - anche a carattere agro-silvo-pastorale, artigianale e industriale - e per attività residenziali di tipo economico, da vendersi a prezzi concordati con la Amministrazione Comunale.

L'aumento dell'indice non comporta aumento di edificabilità fondiaria che rimane quella indicata per ogni singola zona.
L'Amministrazione comunale provvederà a regolamentare le procedure di cessione dell'indice pertinente proprie aree a chi ne farà richiesta ed a stabilire i prezzi di vendita, eventualmente differenziando secondo le destinazioni d'uso degli erigendi edifici.

10.b - Trasferibilità dell'indice perequato e lotto minimo
E' consentito trasferire l'indice di cui si disponga in tutte le aree del territorio comunale ove le norme di piano consentono una nuova edificabiltà.
Il lotto edificabile dovrà avere la superficie minima, l'accessibilità, l'acclività e quant'altro richiesto in ciascuna zona omogenea; sono fatte salve diverse indicazioni derivanti da specifiche norme di settore.
L'edificio da costruirsi dovrà seguire le caratteristiche compositive e dimensionali indicate nelle norme del PUC.
Lo sfruttamento dell'indice di un terreno dovrà essere opportunamente documentato dal richiedente il titolo edilizio e sarà dalla C.A. annotato in apposito registro degli asservimenti.
L'edificazione ammessa all'interno di ogni singolo ambito o distretto dovrà comunque osservare le caratteristiche compositive e dimensionali indicate nelle norme del PUC e non potrà superare la soglia massima di SA o SP stabilita per la zona interessata per gli interventi di nuova edificazione o ampliamento

10.c - Trasferibilità dell'indice perequato in capo a terreni comunali
L'Amministrazione Comunale, con apposito regolamento, provvederà a stabilire le modalità di cessione con procedure di evidenza pubblica ed i prezzi di vendita, eventualmente differenziati secondo le tipologie di intervento (edilizia residenziale privata, edilizia residenziale convenzionata, edilizia turistico ricettiva, produttiva ecc.) dei terreni di proprietà comunale.
L'indice potrà essere ceduto esclusivamente in relazione a progetti da presentare al Comune per effettivi interventi, escludendosi la possibilità di qualsiasi forma di accaparramento o di cessione a terzi dell'indice acquistato dal Comune.
Nel caso in cui gli interventi per cui sia stato ceduto l'indice di proprietà pubblica non vengano iniziati entro un anno dalla data di rilascio del permesso di costruire , l'assegnazione decadrà e l'acquirente avrà diritto alla restituzione del prezzo pagato.
E' possibile concedere proroghe per documentati motivi ostativi indipendenti dalla volontà del richiedente.

10.d - Piano Urbanistico Operativo (PUO)
E' un piano di assetto esecutivo del territorio per gli interventi individuati dal PUC. Può essere di iniziativa pubblica, privata o mista e deve avere le caratteristiche e i contenuti previsti dalla LUR.
La quota dei servizi secondari, indotta dall'intervento, deve essere realizzata contestualmente alla realizzazione dello stesso e compresa all'interno del perimetro di PUO.
In caso di documentata impossibilità di reperimento di aree all'interno del PUO o qualora una realizzazione delle opere fuori del perimetro del PUO configuri un maggior interesse pubblico, potrà essere proposta la realizzazione di servizi, e relativa cessione di aree, anche all'esterno del perimetro del Piano attuativo, purché entro il perimetro dei centri abitati individuato dal PUC, in aree a coerente destinazione d'uso.

10.e - Studio Organico di Insieme (SOI)
E' uno studio preordinato a garantire corretti progettazione e inserimento paesaggistico delle trasformazioni territoriali più complesse o delicate individuate dal PUC; è soggetto ad approvazione secondo la procedura del relativo titolo edilizio per l'intervento.
Scopo del SOI è dimostrare, con adeguati elaborati grafici e fotografici, che quanto progettato ha tenuto debito conto dei seguenti aspetti:
- la giustificazione e l'individuazione dell'ambito cui viene estesa l'analisi conoscitiva
- la relazione sull'evoluzione storica dell'ambito analizzato e l'individuazione delle relative regole insediative;
- il controllo della alterazione delle visuali panoramiche a seguito dell'intervento di trasformazione del paesaggio, percepito dai punti di maggiore frequentazione pubblica;
- l'analisi dei linguaggi architettonici storici di riferimento previsti dal PTCP;
- i rapporti con il contorno, i vincoli, gli eventuali elementi di pregio della vegetazione, gli aspetti geologici e geomorfologici, la presenza di manufatti storici e quant'altro ritenuto utile alla comprensione e definizione della

proposta progettuale;
- l'eventuale impatto sull'economia locale;
- l'impatto previsto sul sistema della viabilità;
- l'impatto sull'ambiente e le eventuali mitigazioni.

Le valutazioni di cui sopra dovranno essere supportate da esaustive e adeguate documentazioni fotografiche e dalle più recenti cartografie tecniche e foto aeree zenitali del territorio comunale.

10.f - Destinazioni d'uso e loro modifiche
Il PUC definisce, per ogni zona omogenea, le funzioni ammesse.
Nella gamma di quelle consentite in ciascuna zona, è possibile variare gli usi da una all'altra, con l'obbligo della verifica degli standard indotti dalla nuova destinazione d'uso.
Relativamente agli "alberghi" *e le relative aree asservite e di pertinenza*, vale quanto disposto dall'art. 2 comma 1 della L.R. 1/2008 e quanto previsto all'art. 12.b.1 delle presenti N.T.A.
Si applicano - per la determinazione della destinazione d'uso, per i titoli edilizi necessari, per il regime contributivo e per la possibilità di monetizzazione delle aree di standard che non sia stato possibile reperire - le norme della L.R. 6 giugno 2008 n. 16.

Gli edifici realizzati senza utilizzo dell'indice o con premi di indice, potranno subire un mutamento di destinazione tra gli usi consentiti nelle diverse zone omogenee, a condizione che la nuova destinazione segua le regole in ordine agli asservimenti dettate per le nuove costruzioni.

Art . 11 - Definizioni

11.a - Peso insediativo (Pi)
E' costituito dall'insieme della popolazione, in termini di abitanti residenti, addetti stabili a servizi e attività, turisti fluttuanti come definito dall'art. 33 L.R. 4 settembre 1997 n. 36.
Il PUC, per le diverse zone, ne indica l'incremento massimo previsto.
Per la valutazione del peso insediativo, si sono assunti, per le nuove realizzazioni, i seguenti parametri:
- edilizia residenziale, in funzione della S.A., assumendo un consumo di spazio pari a 25 mq per abitante.
- edilizia ricettiva: considerando che la camera a due letti (mq 14), comprensiva del servizio igienico e della quota delle parti comuni, abbia una superficie media di mq 40, si è considerato il peso insediativo pari a 20 mq a persona
- altre destinazioni non specificatamente residenziali ma connesse con la residenza (negozi, servizi, studi, club house): il peso insediativo è considerato pari a 30 mq a persona.

Il controllo del peso insediativo di ogni zona, allo scopo di non consentirne il superamento del valore massimo ammesso, è affidato all'Ufficio Tecnico Comunale che, per ogni nuovo intervento realizzato, ne definisce il valore, annotandolo in apposito registro - unitamente agli asservimenti - ai fini della verifica delle dotazioni degli standard.
In ordine alla verifica del bilanciamento dei servizi secondari, si farà esclusivo riferimento al peso insediativo indotto dai residenti e dagli addetti stabili, con la sola eccezione dei parcheggi pubblici, per i quali si dovrà tenere in debito conto anche il fabbisogno indotto dalle presenze fluttuanti.

11.b - Densità territoriale (Dt)
E' il rapporto tra la Superficie Lorda e la superficie territoriale, comprensiva di strade e servizi eventuali;

11.c - Superficie Lorda (SL)
Per SL si intende la superficie dei solai di tutti i locali e altri spazi, racchiusa, ad ogni piano abitabile, dai muri perimetrali

11.d - Superficie Agibile (SA) e Superficie Accessoria (S Acc)
La superficie agibile e quella accessoria sono definite dall'art. 67 L.R. 6 giugno 2008 n. 16 e ss.mm.ii.

11.e - Superficie Coperta (SC)
La superficie coperta è definita dall'art. 74 L.R. 6 giugno 2008 n. 16 e ss.mm.ii.

11.f - Superficie Produttiva (SP)
E' la SA dei fabbricati destinati ad attività produttiva ed artigianale.

11.g - Superficie di Vendita (SV)
La superficie netta di vendita è definita dall'art. 69 L.R. 6 giugno 2008 n. 16 e ss.mm.ii.

11.h - Unità Minima di Intervento (UMI)
E' la più piccola porzione di PUO, da esso necessariamente individuata, che può essere attuata unitariamente, attraverso il rilascio di un unico permesso di costruire. Una UMI deve possedere caratteristiche di autonomia funzionale, architettonica e paesaggistica riconoscibili e che dovranno essere dimostrate, in appositi documenti grafico-letterari, parte integrante del PUO
Ad ogni UMI deve essere associata una quota minima di servizi, proporzionale all'entità dell'intervento.
In caso di inattuabilità di una quota parziale, sono possibili accordi tra privati che prevedano l'attuazione de quote di servizi maggiori del dovuto, il cui esubero potrà essere considerato ai fini dell'attuazione delle UMI successive.

11.i - Vano Abitabile (VA)
Si intende VA ogni locale, dotato di aerazione e illuminazione naturale, con altezza in linea di principio maggiore o uguale a m. 2,70. Tra i vani abitabili vanno annoverati anche: i disimpegni e i corridoi; i servizi igienici - se senza bucature esterne, dotati di ricambio d'aria meccanico - di altezza non inferiore a m. 2,40; i locali destinati ad usi non residenziali come gli uffici. Trova in ogni caso applicazione l'art. 78 L.R. 6 giugno 2008 n. 16 e ss.ii.mm. sulla altezza interna utile dei locali da destinare a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, a uffici e ad attività turistico-ricettive.
Il PUC prevede alcune deroghe sull'altezza minima dei vani abitabili assimilabili a quelle introdotte dalla L.R. 24/2001 relativa alla utilizzazione dei sottotetti.

11.j – Volume Vuoto per Pieno (Vvxp)
Contiene per intero il fabbricato; esso comprende:
- Il volume del tetto e dei volumi tecnici anche non abitabili;
- I volumi esterni di involucro di logge e balconi coperti da altri balconi sovrastanti;
- I volumi degli androni e dei porticati.

11k – Rapporto di Incidenza Volumetrica (R.V.)
Si definisce Rapporto di Incidenza Volumetrica Il rapporto tra il Vvxp (Volume Vuoto per Pieno) e la S.A. (Superficie Agibile) dello stesso fabbricato, espresso in mc/mq.

11.l - Volume Virtuale (VV)
Si definisce così il prodotto tra la Superficie Agibile e un'altezza convenzionale di 3,50 ml. ai sensi dell'art. 70 L.R. 6 giugno 2008 n. 16 Esso va utilizzato ai fini dei calcoli delle quote di parcheggio pertinenziale, della soglia per la redazione dello studio di Valutazione di Impatto Ambientale e in altre prescrizioni di legge analogamente applicabili.

11.m - Numero dei Piani
La definizione di numero dei piani è contenuta nell'art. 80 L.R. 6 giugno 2008 n. 16.
Le norme del PUC indicano per le varie zone il numero massimo di piani edificabili. Si intende per piano una distanza tra estradossi di solai che può variare tra 2,5 e 4,0 ml.; in caso di interpiano di valore superiore a 4,0 ml., verrà calcolato un numero di piani pari a due.
Per locali con coperture a falde inclinate la quota del solaio superiore coincide con la linea dell'altezza media lorda.
Gli edifici ad uso di servizi primari e secondari, produttivo e commerciale potranno avere locali di altezza funzionale agli usi in essi esercitati.

11.n - Pertinenze
Le pertinenze di un fabbricato sono definite dall'art. 17 L.R. 6 giugno 2008 n. 16 e ss.mm.ii.

11.o - Manufatti Provvisori
Sono definiti provvisori quei manufatti con caratteristiche costruttive e funzionali non permanenti o con carattere di amovibilità. Non concorrono alla determinazione di SA e/o SP.
Sono così classificabili i manufatti di arredo urbano, quali chioschi e padiglioni con funzioni decorative, stand per informazione o promozione turistica, edicole per il commercio di giornali, pensiline di attesa bus e similari, manufatti stagionali, quali attrezzature balneari smontabili, verande stagionali per pubblici esercizi in materiale leggero, serre, tendoni per manifestazioni o spettacoli mobili e similari o di tipo funzionale quali baracche per attività di cantiere. Sono assimilati al concetto di "precario" e, in coerenza con la più consolidata giurisprudenza, non possono essere oggetto di (eventuale) condono edilizio.
La realizzazione di tali manufatti deve essere autorizzata dall'Ufficio Tecnico Comunale, con provvedimento che preveda la localizzazione, le dimensioni e le forme del manufatto e la durata di permanenza dello stesso nella locazione autorizzata.

11.p - Servizi e reti tecnologici
Rientrano nella definizione tutti gli impianti tecnologici a rete, per la distribuzione di energia, acqua potabile ed irrigua, combustibili, telecomunicazioni, lo smaltimento dei rifiuti e assimilabili, nonché impianti di trattamento con i relativi, depositi, uffici e pertinenze connesse al loro funzionamento. La loro realizzazione non necessita di utilizzo di indice perequato.

11.q - Distanza tra edifici, dai confini (Dc) e dalle strade (Ds).
Le distanze di cui al presente articolo sono definite all'art. 76 L.R. 6 giugno 2008 n. 16 e ss. mm. ii.

11.r - Volume Tecnico (VT)
Si tratta dei locali che ospitano apparecchiature tecnologiche necessarie al funzionamento degli organismi edilizi principali. Essi sono definiti all'art. 81 L.R. 6 giugno 2008 n. 16 e ss.mm.ii.

11.s - Lotto Funzionale (LF)
E' la parte di terreno unitaria di pertinenza delle nuove costruzioni atta a ricevere sia la nuova edificazione sia gli spazi pertinenziali ad essa necessari e funzionali.
Trova applicazione l'art. 71 L.R. 6 giugno 2008 n. 16 relativo al lotto asservibile.

11.t - Lotto Teorico (LT)
Si definisce lotto teorico la porzione di territorio racchiusa da una circonferenza il cui raggio corrisponde alla distanza minima tra gli edifici di nuova costruzione e gli edifici esistenti, indicata per ciascuna zona omogenea. Può essere gravato da asservimenti e può non essere nelle disponibilità del richiedente il rilascio del permesso di costruzione.

11. u - Lotti Asserviti (LA)
Si definiscono così, ai sensi dell'art. 73 L.R. 6 giugno 2008 n. 16 e ss. mm. ii., tutti i lotti di terreno dei quali il richiedente il permesso di costruire ha in disponibilità l'indice definito dal PUC ed effettivamente utilizzati ai fini dell'approvazione di un progetto edilizio. Tali lotti, che vengono asserviti alle nuove edificazioni automaticamente e che sono documentati con atto notarile o atto equipollente, possono essere non contigui e non essere di proprietà del richiedente il permesso di costruzione.

11.v - Indice di edificabilità (IE)
Esprime la quantità di S.A. edificabile per ogni mq. di territorio.

11.w – Locali interrati
Sono i locali posti in sottosuolo, come definiti dal primo comma dell'art. 68 della l.r. 16/2008 e ss.mm.ii.. Non costituiscono né S.A. né S.Acc.–;—possono essere realizzati esclusivamente nel sottosuolo di edifici di nuova edificazione, contenuti nel perimetro del sedime della costruzione stessa. Hanno funzioni complementari alla

funzione dell'edificio di cui rappresentano l'interrato.

Art. 12 - Attività e funzioni

Il PUC individua le seguenti funzioni definendo per ogni zona omogenea quelle ammesse. Nell'ambito di quelle compatibili sono possibili trasformazioni da una all'altra con il solo obbligo dell'adeguamento degli standard e degli oneri concessori in relazione alla nuova destinazione introdotta. Le funzioni individuate dal PUC sono le seguenti:

12.a - Residenza
Comprende le funzioni proprie dell'abitare; non sono considerate in tale categoria le abitazioni specialistiche organizzate quali gli alloggi per studenti, disabili, anziani che sono comprese nella categoria dei servizi secondari di cui all'art. 32 e ss..
E' funzione compatibile con tutti gli ambiti insediabili quali i nuclei storici, il tessuto urbano; con i Distretti di Trasformazione, ove previsto specificatamente dalle relative schede; non è compatibile con i distretti produttivi e di tipo industriale.
L'alloggio del custode o del conduttore, annesso alla attività produttiva, non è considerato funzione residenziale autonoma ma dotazione di quella produttiva.

12.b - Attività ricettive
Sono quelle definite dal Titolo II della L.R. 7 febbraio 2008 n° 2
Comprendono:

1 - STRUTTURE RICETTIVE ALBERGHIERE
1.1 gli alberghi
1.2 le residenze turistico alberghiere
1.3 le residenze d'epoca
1.4 le locande
1.5 gli alberghi diffusi

2 – STRUTTURE RICETTIVE ALL'ARIA APERTA
2.1 i villaggi turistici
2.2 i campeggi

Tale funzione viene definita di tipo produttivo, ma è da considerarsi compatibile con tutti gli ambiti insediabili; con i Distretti di trasformazione, ove previsto specificatamente dalle relative schede.

12.b.1 - Disciplina e programmazione dell'offerta turistico-ricettiva (art. 4 L.R.1/2008)
Il P.U.C., conformemente a quanto indicato nel Documento degli Obiettivi, si è fatto carico di mantenere in atto, ove possibile potenziandole, le strutture ricettive esistenti oltre a prevederne di nuove. Qui di seguito la catalogazione delle strutture ricettive (alberghi, campeggi, agriturismi e residenze turistico-alberghiere) esistenti e di nuova previsione, con l'indicazione della capienza attuale e di progetto.
Occorre precisare che gli alberghi esistenti, e precisamente Hotel Lido, Riviera, Meri, Silvia e Augusta, sono gravati dal vincolo di cui all'art. 2 comma 1 della L.R. 1/2008.
Per ogni struttura esistente e di nuova previsione è indicata la zona urbanistica del P.U.C. di riferimento. Le presenti Norme di Attuazione contengono, all'articolo relativo ad ogni zona, le modalità di intervento per ogni struttura ricettiva.

STRUTTURE RICETTIVE ESISTENTI					
DENOMINAZIONE	**LOCALITA'**	**ZONA P.U.C.**	**ANNOTAZIONI**	**CAPIENZA**	**INCREMENTO PREVISTO**
Hotel Lido	Fornaci	TA1 sottozona a	albergo cat. ****	24	-
Hotel Riviera	Fornaci	TA1	albergo	51	+34

		sottozona b	cat. **		
Pensione Meri	Costa	RA3	albergo cat. **	14	~~+3~~
Pensione Silvia	Costa	RA3	albergo cat. **	20	- ~~-~~
Pensione Augusta	Guardiola	CE2	albergo cat. **	33	
Ostello Antico Hospitale	Costa	CF4	ostello	8	-
				TOTALE	150
				TOTALE INCREMENTO PREVISTO DAL P.U.C.	+3~~4~~7
				TOTALE CAPIENZA ESISTENTE E DI PREVISIONE	18~~4~~7

DENOMINAZIONE	LOCALITA'	ZONA P.U.C.	ANNOTAZIONI	CAPIENZA	
Campeggio Parco Vacanze Fornaci al mare	Fornaci	TA1 sottozona a	campeggio cat. **	400	-
Campeggio degli Ulivi	Fornaci	TA1 sottozona a	campeggio cat. **	181	-
Campeggio Framura	Spiaggetta	RC1	campeggio cat. **	~~700~~ 640	-
Campeggio Val Deiva	Ronco	RC2 sottozona 1	campeggio cat. **	572	+70 ~~-~~
Campeggio Il Nido del Gabbiano	Cianelle	RD2	campeggio cat. **	88	~~-~~ ~~47~~70
				TOTALE	~~1941~~1881
				INCREMENTO PREVISTO DAL P.U.C.	145~~305~~
				TOTALE CAPIENZA ESISTENTE E DI PREVISIONE	2026~~1894~~

N.B.: per ciò che riguarda i campeggi, il P.U.C., stante la già notevole capienza, ha optato per promuovere la riqualificazione generale delle strutture esistenti, lasciando inalterato il numero degli utenti

DENOMINAZIONE	LOCALITA'	ZONA P.U.C.	ANNOTAZIONI	CAPIENZA	INCREMENTO PREVISTO
La Caprarbia	Fosse	RB2	agriturismo	36	+8 ~~-~~
Foce del Prato	Foce del Prato	RB3	agriturismo	2~~4~~3	+4
Sostio a Levante	Montebello	RB1	agriturismo	12	+3
				TOTALE	7~~2~~1
				INCREMENTO PREVISTO DAL P.U.C.	~~7~~15
				TOTALE CAPIENZA ESISTENTE E DI PREVISIONE	87~~78~~

STRUTTURE RICETTIVE DI NUOVA PREVISIONE			
DENOMINAZIONE	**LOCALITA'**	**ZONA P.U.C.**	**CAPIENZA**
Residenza turistico alberghiera (U.M.I.3, *Scheda 8*)	Fornaci	TA1 sottozona a	138
Residenza turistico alberghiera (U.M.I.2, *Scheda 8*)	Fornaci	TA1 sottozona a	65
Residenza turistico alberghiera (U.M.I.4, *Scheda 8*)	Fornaci	TA1 sottozona a	18
Residenza turistico alberghiera	Costa	RA3	50
Residenza turistico alberghiera	Pian di Lavaggio	RA3	50
Residenza turistico alberghiera	Moggia	TB2	67
Residenza turistico alberghiera	Pini di Framura	RD1	80
Struttura ricettiva	Casolari di Fosse	RB2	8
		TOTALE	**476**

Si noti come il P.U.C. all'art. 23 l favorisca e promuova la trasformazione di immobili residenziali in attività ricettive ed extra-ricettive.

12.c - Attività extra-ricettive
Sono quelle definite dal Titolo III della L.R. 7 febbraio 2008 n° 2
Consistono in:
a) case per ferie
b) ostelli per la gioventù
c) rifugi alpini ed escursionistici
d) affittacamere
e) bed &breakfast
f) case ed appartamenti per vacanze
g) appartamenti ammobiliati ad uso turistico
h) aree di sosta
i) agriturismo

Si tratta di attività compatibili con tutti gli ambiti insediabili, con l'eccezione di quelli produttivi di tipo industriale.

12.d - Commercio
Comprende tutte le attività distributive; da quelle di vendita al dettaglio - quali gli esercizi di vicinato o di presidio - sino a quelle di medie dimensioni.
Il commercio al dettaglio con funzioni di presidio di servizio è compatibile con tutti gli ambiti e i nuclei storici.
Le attività commerciali con superficie di vendita oltre i 250 mq non sono insediabili nel territorio comunale.
E' funzione compatibile con quella residenziale.

12.e - Commercio speciale ed esposizioni
Comprende strutture di vendita quali quella di autoveicoli, imbarcazioni, macchinari per l'edilizia, mobili ed arredi da giardino e similari che necessitano di spazi per l'esposizione delle merci anche all'aperto. Tali strutture sono compatibili con i soli distretti di trasformazione e con le zone produttive previste

12.f - Uffici, studi professionali e attività artigianali singole
Comprendono: le attività direzionali e professionali individuali e collettive; le agenzie di viaggio, immobiliari, finanziarie; le sedi di rappresentanza e assimilabili; le attività artigianali, di servizio e non di tipo produttivo, quali idraulici, sarti, meccanici, elettrauto, gommisti, falegnami, ecc. Funzione compatibile con gli ambiti insediabili, con i nuclei storici, il tessuto urbano, le funzioni commerciali e con i Distretti di trasformazione tranne ove specificatamente vietato dalla relativa disciplina.
Non sono compatibili con i tessuti urbani i depositi, connessi alle attività artigianali di cui sopra, quali: depositi di bombole, di gomme, di materiali esplosivi, di materiali edili, di legnami, ecc. ed in genere tutti quelli pericolosi per la pubblica incolumità.

12.g - Attività produttiva di tipo industriale e artigianale
Attività di trasformazione di prodotti di tipo artigianale e industriale, non compatibili con il tessuto urbano e con gli ambiti di conservazione. Sono fatti salvi gli impianti esistenti alla data di entrata in vigore del presente PUC. Vi sono compresi gli eventuali uffici, alloggi di custodi e attività commerciali dei prodotti trattati.

12.h - Produzione agricola e florovivaistica
Trattasi dell'esercizio dell'agricoltura e del florovivaismo all'aria aperta e in serre in forma aziendale e artigianale. Rientrano nella funzione in oggetto, oltre alle serre, i depositi di mezzi e materiali, le stalle, i locali adibiti al commercio dei prodotti e similari e le residenze dei conduttori. E' compatibile con le attività extra-ricettive di tipo agrituristico e/o rurale, con le aree a produzione agricola ed è incompatibile con il tessuto urbano.

12.i - Attività estrattiva
E' quella relativa all'esercizio di cave o miniere prevista dal Piano regionale. Fanno parte di essa tutti i depositi di

materiale scavato, quelli dei materiali di scarto delle lavorazioni, i macchinari e i locali di servizio. Non è compatibile con gli ambiti di conservazione e di riqualificazione. Sono fatti salvi gli impianti esistenti ala data di entrata in vigore del presente PUC.

12.l - Attività di demolizioni di beni mobili e raccolta differenziata di rifiuti
Sono attività che per caratteristiche richiedono adeguate localizzazioni in siti adatti e riguardano lo stoccaggio e la demolizione di autovetture, elettrodomestici e similari, la commercializzazione e il trattamento dei singoli componenti ricavati, raccolta differenziata e trattamento di vetro, carta, plastica, metallo ed altri rifiuti non definiti speciali o pericolosi ai sensi delle vigenti normative. Non sono compatibili con alcuna zona del territorio comunale.

12.m - Pubblici esercizi
Sono gli istituti di credito e assicurativo, cambi valute, servizi alla persona quali centri di estetica, fitness, alberghi, bar, ristoranti, discoteche, pub, tabaccherie, farmacie, librerie, giornalai, distributori di carburante, stabilimenti balneari e servizi similari di carattere sia pubblico sia privato aperti alla fruizione collettiva oltre a quelli definiti dal Capo II del Testo Unico delle Leggi di Pubblica Sicurezza del 18/06/1931 n°773. ~~.~~ Il PUC li assimila ai servizi secondari; ne seguono le regole e possono essere realizzati senza la necessità di sfruttamento di indice perequato.

12.n – Strutture balneari
Sono quelle definite dal Titolo IV della L.R. 7 febbraio 2008 n° 2
Comprendono:
a) gli stabilimenti balneari
b) le spiagge libere attrezzate
c) le spiagge libere
d) le spiagge asservite

Art. 13 - Programmi di attuazione

Lo sviluppo operativo del PUC può essere gestito dal Comune tramite Programmi Attuativi.
Il Programma Attuativo trova disciplina nell'art. 55 L.R. 4 settembre 1997 n. 36.

Art. 14 - Regole di modificabilità delle previsioni

Le previsioni di uno strumento complesso come il PUC necessitano della possibilità di aggiustamento e modificazione, quando non sostanziali e tali da essere definibili varianti al PUC ai sensi della LUR, ma utili alla sua attuazione e alla snellezza amministrativa.
Non costituiscono pertanto varianti al PUC, e possono essere definite con semplice procedura di deliberazione di Consiglio Comunale le seguenti modificazioni:

- Gli adeguamenti che non costituiscano varianti ai sensi dell'art. 44 o che non comportino l'obbligo di formazione di un nuovo piano ai sensi dell'art. 46, nonché per l'attuazione delle infrastrutture dei servizi pubblici nei modi indicati dall'art. 32, comma 6 della L.U.R. e dall'art. 1. comma 4, della L. 3.1.1978 n° 1 e ss.mm.ii.
- L'aggiornamento a Piani di settore quali quello della zonizzazione acustica, del piano integrato della mobilità, ecc.
- La modificazione limitata dei perimetri delle zone omogenee per renderla corrispondente a quella delle particelle catastali più prossime individuanti le proprietà;
- Le modifiche derivanti dalla definizione esecutiva di tracciati viari indicati nel PUC;
- La modificazione di destinazioni d'uso consentite dal PUC, nelle zone omogenee dovute alla definizione dei progetti urbanistici operativi;
- Le modificazioni ai valori delle densità territoriali massime entro margini non superiori al 5% sempre dovuti alla definizione dei progetti operativi o al reperimento di maggiori quote di servizi non previste dal PUC;
- Le modificazioni del numero e del perimetro delle UMI all'interno dei perimetri di PUO;
- Le riperimetrazioni o l'introduzione di nuovi SIC Siti di importanza Comunitaria;

- La modificazione dei perimetri tra Distretti di Trasformazione confinanti.

CAPO IV

SOSTENIBILITA’

CAPITOLO QUARTO – Sostenibilità ambientale del PUC

Art. 15 - I Siti di Importanza Comunitaria (S.I.C.)

La Rete Natura 2000, rete ecologica europea di cui alla direttiva 43/1992/CEE, ha lo scopo di contribuire alla tutela della diversità biologica nei paesi europei.
La direttiva 43/1992/CEE - nota come Direttiva Habitat – individua alcuni habitat e alcune specie che gli stati membri sono tenuti a salvaguardare per preservare la biodiversità a livello europeo.
Gli stati membri hanno individuato un insieme di aree in cui siano rappresentati tali specie e tali habitat , i Siti di Importanza Comunitaria (Sic**)** e le zone di protezione speciale (Zps), che nel loro insieme costituiscono una rete della natura detta natura 2000.

Nel territorio del Comune di Framura sono localizzati 5 siti di importanza comunitaria, di cui 3 terrestri e 2 marini (Vedi Tav 15 D.F.)
Siti terrestri:
IT 1343415 - GUAITAROLA
IT 1343419 – MONTE SERRO
IT 1344216 – COSTA DI BONASSOLA – FRAMURA
Siti marini:
IT 1444273 – FONDALI DI ANZO
IT 1343474 – FONDALI DI PUNTA APICCHI

Con la **legge regionale n.28 del 10 luglio 2009** "*Disposizioni per la tutela e valorizzazione della biodiversità*" (pubblicata sul BURL n.13 del 15 luglio 2009) sono forniti gli **strumenti** per l'attuazione delle specifiche direttive europee. Inoltre viene istituita la **rete ecologica regionale** che individua i collegamenti ecologici funzionali tra Siti di importanza comunitaria (SIC) e Zone di protezione speciale (ZPS).

La Legge inoltre stabilisce gli enti gestori dei siti:
per il territorio del Comune di Framura
SITI TERRESTRI: PROVINCIA DELLA SPEZIA
SITI MARINI: REGIONE LIGURIA

La legislazione nazionale (Dpr 357/1997 come modificato dal Dpr 120/2003) prevede che si attui un procedimento di "valutazione di incidenza" di tutti i piani e di quegli interventi che possono avere incidenza significativa sui valori naturali della rete natura 2000 (Sic e/o Zps).
La Regione Liguria ha individuato la procedura per la Valutazione di Incidenza con la D.g.r n. 646 dell'08/06/2001 "Misure di salvaguardia per i proposti Siti di Importanza Comunitaria (Sic) e Zone di Protezione Speciale (Zps) liguri" ribadita con la Legge Regionale n.28 del 10 luglio 2009 in particolare per i progetti agli art.li 6-7-8-9 di seguito riportate integralmente.

Articolo 6
(Valutazione di incidenza)
1. L'approvazione di piani, progetti e interventi che interessano i siti della rete Natura 2000 è condizionata all'esito favorevole della valutazione di incidenza, fatti salvi i casi previsti dall'articolo 5, commi 9 e 10, del d.p.r. 357/1997 e successive modifiche ed integrazioni. La Valutazione di incidenza, ove richiesta in base ai criteri di cui al comma 2, costituisce parte integrante del procedimento ordinario di autorizzazione o approvazione. I provvedimenti di autorizzazione o approvazione adottati senza la previa Valutazione di incidenza, ove richiesta, sono nulli.
2. La Giunta regionale, in conformità alle disposizioni di cui al d.p.r. 357/1997 e successive modifiche ed integrazioni, approva i criteri, le linee guida e le procedure per l'applicazione della Valutazione di incidenza.
3. Al fine di consentire lo svolgimento delle attività di coordinamento regionale in materia, gli enti competenti alla Valutazione di incidenza trasmettono alla Regione, entro centoventi giorni, gli esiti di ogni Valutazione di incidenza, nonché una relazione annuale contenente la lista delle valutazioni rese.

Articolo 7

(Valutazione di incidenza di piani)
1. Sono soggetti a Valutazione di incidenza i Piani territoriali, urbanistici e di settore, ivi compresi i Piani agricoli e faunistico-venatori e le loro varianti, che interessano i siti della rete Natura 2000, tenuto conto degli specifici obiettivi di conservazione.
2. La procedura di Valutazione di incidenza dei Piani è ricompresa nell'ambito della procedura di Valutazione ambientale strategica (VAS) ai sensi del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale) e successive modifiche ed integrazioni, secondo quanto stabilito dalle norme regionali in materia.

Articolo 8
(Valutazione di incidenza di progetti e interventi)
1. La Valutazione di incidenza di progetti e interventi, condotta nel rispetto dei criteri, delle linee guida e delle procedure di cui all'articolo 6, nonché sulla base delle misure di conservazione e degli eventuali Piani di gestione, è effettuata:
a) dai soggetti gestori dei siti rete Natura 2000 individuati dalla presente legge;
b) dalla Regione nei casi di cui all'articolo 9.
2. Sono soggetti a Valutazione di incidenza, tenuto conto degli obiettivi di conservazione dei siti della rete Natura 2000, gli interventi ed i progetti che interessano i siti della rete Natura 2000 suscettibili di determinare, direttamente o indirettamente, incidenze significative sulle specie e sugli habitat e che non siano direttamente connessi e necessari al mantenimento in uno stato di conservazione soddisfacente.
3. Sono esclusi dalla Valutazione di incidenza gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia) e successive modifiche ed integrazioni, a meno che l'oggetto stesso degli interventi di cui sopra non risulti elemento sostanziale per la salvaguardia delle specie per le quali il sito è stato individuato nella rete Natura 2000 dalle misure di conservazione di ciascun sito e/o dall'eventuale Piano di gestione o, in mancanza di questi, dalle schede dati Natura 2000.
4. Nei casi di progetti soggetti a procedura di Valutazione di impatto ambientale (VIA), di cui alla legge regionale 30 dicembre 1998, n. 38 (Disciplina della valutazione di impatto ambientale) e successive modifiche ed integrazioni, che interessano i siti della rete Natura 2000, la Valutazione di incidenza è
ricompresa nell'ambito della procedura di VIA che considera anche gli effetti diretti ed indiretti dei progetti sugli habitat e sulle specie.

Articolo 9
(Valutazione di incidenza di competenza regionale)
1. La Valutazione di incidenza è effettuata dalla Regione, secondo le modalità individuate dalla Giunta regionale, nei seguenti casi:
a) progetti regionali;
b) progetti che coinvolgono più siti rete Natura 2000 con diverso ente gestore;
c) qualora vi sia identità fra l'ente proponente di progetti e interventi e l'ente competente ad esprimere la Valutazione di incidenza;

Tale procedura prevede quindi che il proponente del "piano" o del "progetto" rediga una Relazione di Incidenza che metta in evidenza gli impatti sulle specie floro-faunistiche e sugli habitat presenti nel SIC o nella ZPS ed illustri le misure di mitigazione adottate.

Nel caso dei "progetti":
In presenza di SIC ogni intervento ricadente nell'area o in una zona limitrofa che, secondo la valutazione dell'Ente Gestore, sia ritenuta influente per il S.I.C. stesso, dovrà essere accompagnato da Valutazione di Incidenza che dovrà tener conto anche degli indirizzi e norme contenuti nei seguenti atti regionali:

- Deliberazione della Giunta regionale n.126 del 9 febbraio 2007 "Indirizzi per le attività agro-silvo-pastorali nei siti della Rete Natura 2000";
- Deliberazione della Giunta regionale n.141 del 15 febbraio 2008 "Approvazione linee guida per la progettazione, gestione e risanamento ambientale delle attivita' estrattive a cielo aperto e in sotterraneo e opere connesse";
- Deliberazione della Giunta regionale n.1507/2009 "Misure di salvaguardia per habitat di cui all'Allegato I della direttiva 92/43/CEE ai sensi della L.R. 28/2009" e ss.mm.ii.

Dovrà essere prestata particolare attenzione, nell'ambito della procedura di VI, agli interventi di bonifica forestale ed ai viali tagliafuoco in tutte le aree SIC boscate, alle pulizie di rii ed impluvi, ai consolidamenti ed alla pulizia dei sentieri, alla realizzazione di piscine private, ai nuovi tracciati di accesso forestale e pedonale evitino le zone di maggior pregio naturalistico oltre a dover essere corredati da valutazione di incidenza. A questo proposito si ribadisce quanto contenuto nel parere al PUC preliminare: gli interventi di bonifica forestale dovranno essere

programmati al fine di evitare le zone a maggiore naturalità, con attenzione particolare alle leccete e alle aree a macchia mediterranea; negli interventi di pulizia e sistemazione dei sentieri, dei rii e dei fossi dovrà essere evitato l'uso di specie alloctone ed invasive mediante impiego di materiale proveniente da aree ritenute idonee per la produzione di piante e di seme forestale.

Coerentemente a quanto disposto dall'art. 8 comma 3 della, gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3 del D.P.R. 380/2001 e successive integrazioni e modifiche, sono esclusi dalla necessità di presentazione dello studio di incidenza.
Sono esclusi inoltre gli interventi direttamente connessi e necessari al mantenimento in uno stato di conservazione soddisfacente manutenzione del sito (art. 8 comma 2).
L'Ente effettua, sulla base della relazione di Incidenza, la Valutazione di Incidenza.
L'esito della valutazione di incidenza può essere:
POSITIVO: condizione necessaria per ottenere l'approvazione del piano o l'autorizzazione progettuale.
NEGATIVO: sarà possibile effettuare l'intervento soltanto se di rilevante interesse pubblico per la tutela della salute o della sicurezza pubblica
Solo nei casi previsti dall'art. 9 la competenza passa alla Regione.

Nel caso dei "Piani":
la competenza è Regionale.

In applicazione della normativa vigente è stata quindi estesa la relazione d'incidenza relativa al presente Piano Urbanistico Comunale del Comune di Framura. (parte integrante dello stesso)

CAPITOLO QUINTO – Norme sulla sicurezza dei cittadini e dell'ambiente

Art. 16 - Zonizzazione e Normativa Geologica di attuazione

16.a Generalità
Per la stesura della relazione geologica a supporto del P.U.C. del Comune di Framura si sono prese a riferimento:

- Circolare n. 2077 del 27.04.1988 per la redazione degli elaborati geologici a ~~-~~supporto e corredo dei ~~P.R.G.;~~ P.R.G.;
- Proposta di schema di direttiva per l'elaborazione degli studi geologici ed idraulici, a supporto della ~~formazio~~formazione degli strumenti urbanistici ex L.R. 36/97 P.U.C.~~ne degli strumenti urbanistici ex L.R. 36/97 P.U.C.~~.

Al contempo poiché la descrizione fondativa di cui al Documento per l'Applicazione della Legge Urbanistica Regionale 04.09.1997 n.36, non può prescindere dalla definizione del quadro programmatorio e progettuale in atto, si sono andati a ricercare tutti gli strumenti di pianificazione sovraordinata, analizzando anche gli studi esistenti sul territorio, in merito agli aspetti trattati.
Nello specifico sono stati analizzati:

- Piano di Bacino stralcio da rischio idrogeologico AMBITO 18 – Ghiararo (adottato con - Delibera di Consiglio Provinciale n. 13 del 18.02.2002)
- Osservazioni e controdeduzioni al Piano di Bacino stralcio da rischio idrogeologico relativo all'Ambito citato (Delibera di G.M. del Comune di Framura n. 20 del 13.04.2002);
- Osservazioni e controdeduzioni al Piano di Bacino stralcio da rischio idrogeologico approvate del Consiglio Generale della Comunità Montana della Riviera Spezzina, nella seduta del 19.04.2002;
- Carta inventario dei fenomeni franosi della Regione Liguria L. 267/98 di conversione del D.L. 180/98 – Regione Liguria Dipartimento Ambiente e Territorio, relative osservazioni in fase d'inchiesta Pubblica e Deliberazione della Giunta Regionale 26.11.1999 n 1411 dal titolo " integrazione ed aggiornamento della Delibera di G.R. n 1277/99 relativa all'approvazione, ai sensi del disposto di cui all'Art. 1, c.1 – bis, del D.L. 180/98, convertito con modifica nella Legge 267/98, del piano straordinario volto alla mitigazione del rischio";

- Deliberazione della Giunta Regionale n. 2615 del 28.12.1998 " approvazione ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 21.10.1996 n. 45 della mappa del rischio d'inondazione presente sul territorio regionale" e relativa cartografia delle aree storicamente inondate, rettificata dalla - Delibera di G.R. n. 96 del 29.10.1999 e dalla Delibera di G.R. del 12.03.1999; e controdeduzioni del Comune di Framura circa la non necessità d'adeguamento degli strumenti urbanistici vigenti mediante apposite varianti;
- Indagini geologiche a corredo del P.R.G. del 1993.
- Foto aeree a colori della Regione Liguria alla scala 1:15.000, anno 1995;
- Carta geologica della Zona del Bracco nel settore fra Levanto ed il Monte Zatta", pubblicata a cura del centro di Mineralogenesi, Petrogenesi e Tettogenesi dell'Appennino Settentrionale del C.N.R. (Istituto di Geologia e Paleontologia dell'Università di Pisa) di F.A. Decandia - P. Elter;
- Piano di sviluppo della Comunità Montana della Riviera Spezzina
- Studio Geologico Ambientale, redatto da Geosarc studio associato di Genova, nel Luglio 1978
- studio geologico-tecnico, campagna geognostica e di monitoraggio per il consolidamento del versante di Castagnola – EPTA CONSULT p.s.c.r.l. della Spezia, anni 2001-2002 su incarico della Comunità Montana della Riviera Spezzina.

Specifiche considerazioni merita l'aspetto dell'acquisizione degli elementi conoscitivi di cui al Piano di Bacino di cui all'Art. 19 (descrizione fondativa, che prevederebbe anche la considerazione d'ogni altro atto di programmazione e pianificazione settoriale).

Lo strumento di pianificazione in questione pur approvato, è oggetto di una ipotesi di radicale modifica, in relazione alla carta finale di suscettività dei versanti, dopo le osservazioni deliberate dei vari enti locali (Comuni e Comunità Montana), che comportarono un completo rigetto delle conclusioni tecniche del piano di bacino da stralcio idrogeologico.

In tale contesto d'incertezza, risulta difficile recepire i condizionamenti del piano in questione, consci del fatto che le osservazioni al piano, se accettate, richiederebbero un completo stravolgimento dello stesso (sia in relazione all'assetto idraulico dei fondovalle che a quello geomorfologico dei versanti).

Tutti i dati disponibili sono stati analizzati, valutati e verificati in maniera critica; laddove sorgevano dubbi o informazioni discordanti si è provveduto ad eseguire verifiche puntuali sul terreno, contemporaneamente alla ricognizione generale di verifica delle informazioni.

16.b Assetto geologico

L'assetto in questione ha come elaborato di sintesi la **carta geolitologica con riferimenti geologici;** ciò in riferimento a quanto previsto dalla Circolare 002077 del 27.04.1988 del Servizio Difesa del Suolo e Strumenti Urbanistici della Regione Liguria, ove al punto 2.1, si prevede la predisposizione della carta geologica.

Nel caso specifico si è optato, per semplificare la legenda, di compendiare nella carta, le differenti formazioni, accorpandole per caratteri litologici, anziché distinguerle per il loro nome formazionale, pur mantenendo in cartografia l'opportuna distinzione.

Sotto il profilo tettonico, il complesso delle formazioni di tipo ligure, costituito dalle rocce "verdi" con associate le rocce sedimentarie (diaspri, argille a palombini, etc) si trova sovrascorso sull'insieme delle formazioni di tipo toscano. Il limite di tale sovrascorrimento si rinviene lungo la costa nella zona di Monterosso al Mare e si estende verso l'interno, più precisamente verso Monte Arzè e quindi verso Carrodano.

Più nello specifico, la grande anticlinale del promontorio occidentale del Golfo della Spezia, che coinvolge i terreni appartenenti alla falda Toscana, si immerge, con la sua terminazione periclinale, verso NW, con un angolo dell'ordine di 30°. Tale fattore condiziona tutto il complesso ofiolitico e sedimentario sovrascorso.

Nella carta geolitologica, l'elemento di maggior rilievo che si nota è la grande massa gabbroide del Passo del Bracco (Monte San Nicolao) intorno alla quale si rinvengono bande concentriche di strutture ofiolitiche, frequentemente separate da fasce di terreni sedimentari, corrispondenti ad una serie di pieghe a nucleo ofiolitico

coricate ed in parte laminate e stirate (con asse posto in direzione NW-SE).

Elementi quali faglie e fratture prevalgono ovviamente nelle formazioni a comportamento rigido (serpentiniti, gabbri e basalti), mentre pieghe e micropieghe (spesso accompagnate a faglie e pieghe faglie), si rinvengono prevalentemente nelle formazioni quali gli argilloscisti (argille a palombini).

Nell'area di studio affiora l'unità tettonica del Bracco-Val Graveglia, definita da Cortesogno et al. (1978), costituita da un basamento ofiolitico (serpentiniti e gabbri) e da una copertura comprendente Diaspri e Argille a palombini (la formazione dei Calcari a Calpionelle non affiora).

Sono presenti deformazioni sia di prima fase (pieghe isoclinali e subisoclinali, con asse compreso tra N150 e N50, immergenti verso NE) che di seconda fase (accavallamenti, pieghe disarmoniche a largo raggio di curvatura e a vergenza orientale, con asse molto disperso, anche se frequentemente si dispone tra N170 e N120).

Le formazioni compendiate nella legenda della carta tematica in oggetto, vengono descritte a partire dal basso verso l'alto, in ordine di sovrapposizione geometrica.

PIETRE VERDI
La tipica trilogia delle rocce verdi od ofioliti, di tipo appenninico, comprende serpentiniti-gabbri-basalti, rispettivamente le prime metamorfiche e le altre due eruttive.

SERPENTINITI (Σ)
Si tratta di rocce metamorfiche (derivate cioè da trasformazione d'altre rocce, di tipo peridotitico), costituite essenzialmente dal minerale serpentino, generalmente massicce, non stratificate, di colore verde scuro fino a nero, e spesso verde bluastro, a frattura tagliente e scheggiosa. Frequentemente si osservano serpentiniti massicce di colore verde e/o nero, con cristalli di pirosseno di colore bronzo brillante, molto compatte e resistenti con relitti di peridotiti; serpentiniti con aggregati di bastite, verde chiaro. Spesso nella roccia si rinvengono intercalazioni da una varietà di talco (steatite), oppure di antigorite (serpentiniti antigoritiche), d'assetto scaglioso e talora scistose, presso i contatti con altre formazioni. In affioramento appaiono spesso interessate da numerose fratture e faglie che le suddividono in placche, scaglie, poliedri e cunei, disposti in ogni senso.
Negli affioramenti si riconoscono talvolta patine ed incrostazioni di colore ruggine che corrispondono ad ossidazioni di minerali di ferro (pirite).
Le serpentiniti costituiscono grandi affioramenti, nella parte centrale (lungo la ex strada statale 332) e settentrionale nei versanti del Torrente Terrosaro.

OFICALCITI TIPO "ROSSO LEVANTO" (of)
Associate alle serpentiniti compaiono frequentemente le oficalciti. Si tratta di rocce dall'aspetto brecciato, costituite da frammenti di serpentinite di colore verde e rossastro (quest'ultima per pigmentazione dovuta al ferro), legate da un cemento carbonatico bianco, o colorato pure in rosso. Ne deriva quella breccia a macchie verdi e rosse, con vene bianche, che è nota nel campo dei marmi come "Rosso di Levanto", largamente utilizzato come materiale ornamentale da rivestimento.
Affioramenti classici di oficalciti sono quelli lungo la costa, presso Torsei e in località Ca Fosse a nord del territorio comunale. Entrambi gli affioramenti sono stati oggetto d'attività estrattiva.

GABBRI (Δ)
Si tratta di rocce eruttive, di tipo intrusivo, costituite essenzialmente dai minerali plagioclasi e pirossenici (silicati d'alluminio, calcio, magnesio e ferro).
L'assetto in affioramento è massiccio, così come notevole è la compattezza, laddove meno forte è l'alterazione, e la roccia si presenta con un insieme di cristalli pirossenici grigio-verdi in una pasta biancastra costituita dai plagioclasi.
La grana è molto variabile (in ragione delle tempistiche di raffreddamento dell'intrusione), e variabile tra cristalli di pochi millimetri sino ad due minerali: i plagioclasi e i pirosseni.
L'assetto è massiccio, e in affioramento la roccia appare molto compatta e d'aspetto granulare.
La colorazione é grigio-verde e tende a schiarire sui tagli freschi. Il procedere dei fenomeni d'alterazione, porta ad

una colorazione bruna e giallastra. negli affioramenti presenti lungo la costa, la colorazione verde di base viene sostituita da una tinta più rossastra dovuta alla presenza d'ematite.
Nell'area di studio si riconoscono diverse litofacies:
diabasi massicci senza particolari strutture;
pillows (cioè con forma di cuscini, sferoidi, elissoidi, a pera, col diametro maggiore fino a m 1-1,5, e accumulati gli uni sugli altri all'atto delle colate laviche);
variolitici in cui si riconoscono i cristalli tondeggianti fibroso-raggiati di plagioclasio;
porfirici, cioè con grossi cristalli di plagioclasi bianchi immersi nella massa microgranulare verdastra.
Affioramenti tipici si osservano nella parte settentrionale del territorio comunale (versanti del Torrente Terrosaro) e nella parte centrale, a sud della frazione di Castagnola.oltre 15 centimetri.
Come già detto, per effetto dell'alterazione superficiale i gabbri si presentano con colore giallastro e soggetti ad una forte disgregazione, che dà luogo a coperture detritiche generalmente a grana minuta, costituite da frammenti litoidi e dai singoli minerali.
Ad accentuare talora l'alterazione superficiale concorrono i fenomeni d'ossidazione dei minerali di ferro, che collaborano con gli agenti atmosferici a disgregare la roccia.
Affioramenti tipici di gabbro si osservano lungo la strada comunale che collega la località La Foce con la ex strada statale 332; altro affioramento di notevole estensione si rinviene al margine meridionale del territorio comunale, presso la stazione FS di Framura.

DIABASI (Γ)
Si tratta di rocce eruttive, di tipo effusivo in ambiente marino. Sono costituite essenzialmente da

FORMAZIONI SEDIMENTARIE
Tra le formazioni sedimentarie compaiono formazioni di tipo ligure (Liguridi interne) e formazioni di tipo Toscano.

DIASPRI (d)
Immediatamente sopra le rocce verdi compaiono i diaspri di Monte Alpe, affioranti in maniera discontinua al tetto delle ofioliti, essi comprendono radiolariti rosse, con laminazione piano-parallela, in straterelli di spessore compreso tra 5 e 20 cm.
Si tratta di rocce silicee compatte e di notevole durezza. Il colore prevalente è il rosso (presenza d'ematite), con differenti tonalità di verde e grigio, anche molto chiaro. Solo localmente la presenza di minerali di manganese danno agli affioramenti una colorazione nerastra.
Intercalate agli orizzonti più competenti si osservano facies scistose tenere, che hanno una consistenza friabile (ftaniti).
La prevalenze degli orizzonti ftanitici rappresenta l'unico elemento di debolezza della formazione nel suo complesso, in quanto raramente si hanno spessori d'alterazione sopra la roccia competente.

ARGILLITI CON CALCARI MICRITICI TIPO PALOMBINI (ap)
A diretto contatto con i diaspri, si rilevano scisti argillosi, lamellari, taglienti e scheggiosi, di colore grigio scuro sino a nerastro.
Intercalati alle argille, sempre in subordine rispetto alle stesse, si hanno intercalazioni di calcare micritico, tipo palombino (calcilutiti e calcilutiti silicee) grigio plumbeo, a frattura concoide (calcilutiti e calcilutiti silicee), con patina giallastra d'alterazione, in strati di spessore variabile da pochi decimetri al metro, e straterelli d'arenaria a grana fine, talora manganesifera.
Estesi affioramenti di tale formazione si riscontrano, nella parte centrale del territorio comunale.

ARGILLOSCISTI TIPO SCISTI DELLA VAL LAVAGNA (sL)
Al di sopra, con la scomparsa dei calcari palombini, compare un livello argilloscistoso, che dapprima assume una notevole componente arenacea e quindi più marnosa.
In quest'ultima parte gli argilloscisti presentano una caratteristica zonatura, determinata dalle alternanze degli straterelli arenaceo-marnosi ed argillosi. Tale zonatura appare molto evidente sulle superfici alterate, con avvicendarsi di bande marroncino-giallastre e grigio scure. Tale situazione si rinviene in prossimità del contatto con la sovrastante formazione della Arenarie del Gottero
Affioramenti tipici degli scisti argilloso-arenacei e marnosi (tipo scisti della Val Lavagna) si riconoscono lunga la

costa nella zona di Punta Apicchi e in una stretta fascia nella sponda sinistra del Torrente Deiva.

ARENARIA DEL GOTTERO (A1)
Ultimo termine delle formazioni di tipo ligure è l'Arenaria di monte Gottero (da altri autori definita arenaria di M. Ramaceto).
Si tratta di una formazione costituita da strati (anche potenti bancate d'alcuni metri di spessore) d'arenaria composta essenzialmente di quarzo, feldspato e mica, con cemento argilloso e siliceo, molto compatta. Il colore è grigio a taglio fresco, che diviene giallastro per alterazione superficiale.
Alternati alle bancate arenacee si hanno strati di scisti argillosi e argilloso-arenarei di colore grigiastro fino a nero. Gli spessori degli strati scistosi ed argillitici sono variabili da pochi decimetri ad alcuni metri.
La frequenza e la preponderanza dei due litotipi descritti varia da zona a zona, ed anche nell'ambito dello stesso affioramento; talvolta l'arenaria è assolutamente predominante, come, per esempio, lungo la costa presso la foce del T. Deiva (cava di pietra).

ARENARIA MACIGNO (A2)
Le formazioni di tipo toscano, nel territorio comunale in esame sono rappresentate unicamente dall'arenaria Macigno.
Trattasi di un potente complesso arenaceo in cui la facies prevalente è quella sommitale con arenarie in prevalenza a grana media, con comparsa talora d'arenarie zonate, e verso l'alto di siltiti e marne.
La formazione si riconosce all'estremità orientale del territorio comunale.

COPERTURE DETRITICHE (dt)
Tra le coperture detritiche sono state inseriti gli accumuli di materiale sciolto di spessore degno di nota (alla scala del lavoro), sia che essi siano in posto (coltri eluviali) che soggetti a mobilitazione e rimaneggiamento (coltri colluviali), come gli accumuli di frana, le colate di detrito o quelle non certamente riconoscibili come conoidi alluvionali, etc.
La granulometria è estremamente eterogenea ed essenzialmente dipendente dalla formazione d'origine. In particolare tutte le formazioni argillitiche ed argilloscistose danno origine e coltri eluviali e colluviali, a forte componente argillosa, spesso interessate da estesi ed articolati fenomeni di dissesto. Consistenti affioramenti detritici si hanno in prossimità dei contatti tra le formazioni a stile rigido: quali le pietre verdi ed i diaspri e le sovrastanti formazioni sedimentarie più plastiche, oppure in corrispondenza dei contatti tettonici.

DEPOSITI ALLUVIONALI
Nei depositi alluvionali sono stati inseriti sia i depositi di fondovalle (a1) a prevalente granulometria grossolana (e composizione eterogenea derivando dal disfacimento di differenti litologie), che i rari resti di antiche terrazze alluvionali (a1T) originate dall'approfondimento del Torrente Castagnola nell'omonimo versante.
Nella costa vengono indicati i depositi di spiaggia (a2).

ELEMENTI ANTROPICI (R)
Nella cartografia sono compendiati anche i riporti artificiali, le colmate e le discariche riconosciute.

Nella legenda della carta geolitologica (TAV.5 D.F.) vengono altresì riportate le giaciture degli strati, determinate con i rilievi effettuati suddivise in funzione dell'inclinazione degli stessi; infine sono state riportate le faglie ed i contatti tettonici principali.

16.c Assetto geomorfologico
L'assetto in questione viene rappresentato dalla carta geomorfologica con particolare riferimento alla dinamica dei versanti.
In considerazione delle notevolissime diversità tra le cartografie già disponibili (piano di bacino, studi geologici supporto del P.R.G., carta inventario dei fenomeni franosi della Regione Liguria, etc) è stata redatta ex novo attraverso aereofotointerpretazione e successivi controlli di campo, considerando prioritarie le attribuzioni di attività dei dissesti del Piano di Bacino stralcio da rischio idrogeologico per l'ambito 18 Ghiararo.
La legenda della carta in questione comprende:

FORME ANTROPICHE
Intese come aree fortemente rimaneggiate dall'uomo, comprendenti le cave attive e dismesse, le colmate ed i riporti e le discariche (individuate con apposite sigle: R = colmate e riporti, D = discariche, CA = cave attive e dismesse).

16.d Forme e processi connessi all'azione delle acque ed alle componenti tettoniche
DEPOSITI ALLUVIONALI
Si sono distinte solamente le alluvioni attuali di fondovalle (a1), tutte a granulometria grossolana, con scarso grado di cementazione e potenza media, dalle alluvioni terrazzate (a1T), che rappresentano locali e poco significativi resti di antiche terrazzature (non meritevoli di ulteriore dettaglio).

COLTRI DETRITICHE
Con lo stesso metodo usato per la carta geolitologica sono state evidenziate nella cartografia le coltri con spessore degno di nota (presumibilmente maggiore di m 5.00; va precisato che tale spessore è stato accertato nelle zone urbanizzate o comunque oggetto di interventi edilizi, ma è del tutto indicativo, nelle zone impervie e lontane dall'abitato, ove deriva solamente dalla interpretazione aereofotogrammetrica).
Non sono state operate distinzioni tra coltri detritiche: sia in posto (coltri eluviali) che soggette a mobilitazione e rimaneggiamento (coltri colluviali) come gli accumuli di frana, le colate di detrito o quelle non certamente riconoscibili come conoidi alluvionali, etc., in quanto non significative per gli scopi del lavoro.

AREE DI RUSCELLAMENTO DIFFUSO E CONCENTRATO
Sono state inserite le aree ove si manifesta una forte erosione del suolo. Per quanto concerne le conoidi di deiezione quelle certamente riconosciute presentavano una estensione tale da non renderne significativa la rappresentazione alla scala del lavoro.

FRATTURE ED ALLINEAMENTI MORFOLOGICI
Nella classe in questione rientrano le fratture e gli allineamenti morfologici evidenziati dall'analisi aereofotointerpretativa e dai successivi controlli di campagna. Sono stati riportati tali elementi in quanto lungo tali allineamenti la roccia si presenta maggiormente fratturata e conseguentemente alterata.

FORME E PROCESSI GRAVITATIVI DI VERSANTE
FRANE ATTIVE E CIGLI ATTIVI DI DISTACCO
Sono stati accorpati in tale gruppo i fenomeni gravitativi di versante attivi e costantemente in movimento come risulta dal continuo lesionamento di manufatti, infrastrutture e sottoservizi, oppure dalle registrazioni della strumentazione di controllo eventualmente in essere (caso di alcuni dissesti del versante di Castagnola). Nella stessa categoria della legenda sono state inserite le frane quiescenti, periodicamente riattivabili con un tempo di ritorno inferiore ai 2 anni.

FRANE INATTIVE E FRANE QUIESCENTI
Nella classe in questione rientrano oltre alle frane inattive ossia quelle non più riattivabili in quanto stabilizzate naturalmente od artificialmente, oppure le frane intermittenti riattivabili a tempo di ritorno superiore a 2 anni (come dimostrabile da fenomeni di danneggiamento di manufatti, infrastrutture e sottoservizi, oppure dalle registrazioni della strumentazione di controllo, eventualmente in essere).

PICCOLI FENOMENI DI DISSESTO DI DIMENSIONI NON CARTOGRAFABILI
Nella presente classe sono inseriti i piccoli dissesti gravitativi, con dimensioni tali da non risultare significativamente rappresentabili alla scala delle carte (1: 5000) qualunque sia il loro stato di attività.
Nella stessa classe rientrano anche le locali situazioni di dissesto di manufatti, infrastrutture e sottoservizi, ascrivibili a problematiche geotecniche dei terreni di fondazione e/o, nel caso delle opere di contenimento, dei terreni da contenere.

FORME E PROCESSI COSTIERI
DEPOSITI DI SPIAGGIA
Sono state inserite le spiagge riconoscibili lungo la costa, tutte originatesi da una concomitanza di fattori naturali (quali l'apporto della falesia da monte) ed antropici (controllo dell'apporto suddetto da parte delle opere della antica

e recente linea ferroviaria e periodici ripascimenti diretti od indiretti, causati dalle opere di difesa a mare realizzate nel tempo).
Non è stata eseguita una classifica dello strato di arretramento ed avanzamento delle spiagge in quanto tutte le spiagge mostrano un notevole arretramento nell'ultimo trentennio.
Tra i processi costieri non si sono andate a suddividere i differenti tipi di costa, in quanto ove non è presente la spiaggia di cui sopra, tutte le coste sono alte e rocciose e peraltro soggette a fenomeni di erosione.

16.e Assetto idrografico superficiale
Nella cartografia in questione (TAV.3 D.F.) che prende il nome di carta del reticolo idrografico e delle risorse idriche sono state inserite:

GLI ELEMENTI DEL RETICOLO IDROGRAFICO
Nella classe della legenda rientrano i corsi d'acqua di vario ordine

SOTTOBACINI IMBRIFERI
Vengono compendiati i sottobacini imbriferi principali riconoscibili sul territorio comunale, suddivisi in base agli spartiacque morfologici.

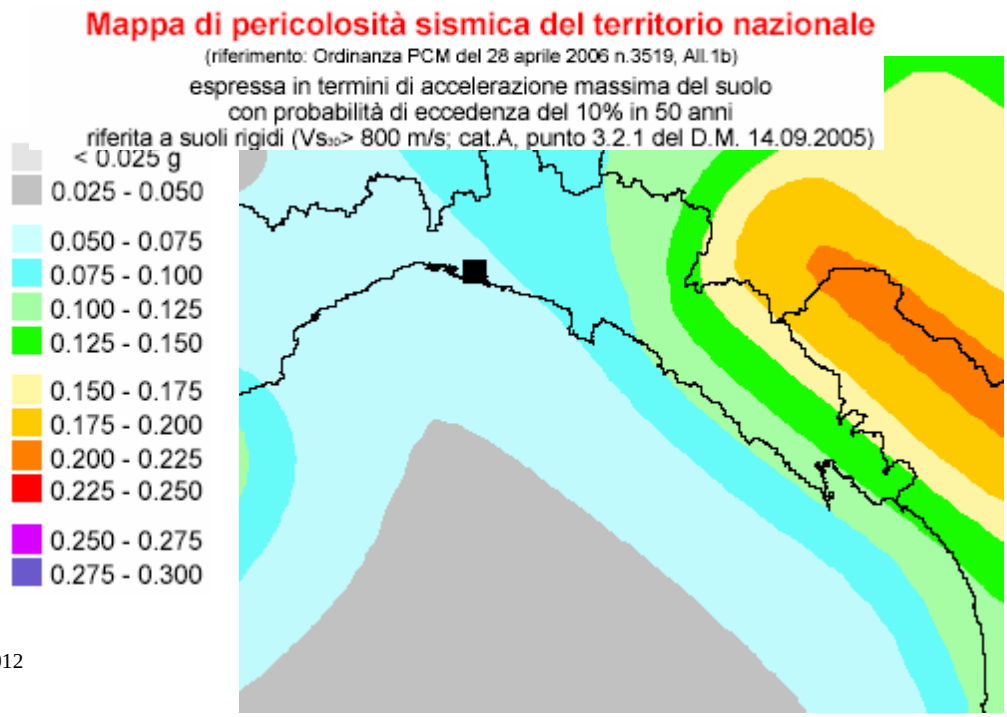
SORGENTI
Nel territorio comunale in questione si riscontrano numerose sorgenti perenni captate per usi idropotabili.

POZZI
Rientra nella categoria la batteria di pozzi ACAM posta nell'alveo del Torrente Deiva a Monte del Camping Valdeiva.

Relativamente all'approvvigionamento idrico si precisa che le previsioni di incremento del carico insediativo potranno ritenersi sostenibili se i prospettati potenziamenti di rete risulteranno già posti in essere, ovvero realizzati in stretta concomitanza con l'attuazione delle medesime previsioni, anche con riferimento ai fluttuanti e i potenziamenti di rete atti a soddisfare la domanda in tal senso.

16.f Criticità e suscettività d'uso del territorio
Gli elaborati del PUC identificano aree omogenee per quanto riguarda la problematiche geologico tecniche ed idrauliche.

La legenda della TAV.6 D.F. ha la finalità di individuare le classi di criticità derivanti dai diversi fattori riconosciuti nelle cartografie precedenti (fenomeni e processi gravitativi e dovuti all'azione delle acque sui versanti nonché problematiche di inondazione fluviale).



La legenda della carta si articola in una colonna centrale in cui sono inserite le classi di criticità, come summenzionato suddivise in problematiche legate all'assetto geomorfologico dei versanti e problematiche legate all'assetto idraulico dei fondovalle.

Per la predisposizione della carta sono state accorpate le aree in frana attiva P4 e quiescenti con maggiore possibilità di riattivazione P3a della carta del Piano di Bacino per l'ambito 18 Ghiararo (in quanto nella normativa di piano stesso presentano limitazioni simili circa l'edificabilità e gli interventi consentiti in tali classi), infatti sono state inserite in classe di suscettività "limitata". Altresì le aree dove per sommatoria di fattori di instabilità dei versanti si attende una significativa propensione al dissesto P3b, sono state inserite in una classe di criticità inferiore (suscettività "condizionata"). Infine vista la peculiarità del territorio ed in particolare la sua acclività tutte le altre classi di suscettività del Piano di Bacino stralcio per l'ambito 18 sono state inserite in un'unica classe di attenzione con suscettività definita in linea generale "ampia" ove l'edificazione è comunque preceduta da specifiche indagini .

Nella colonna di destra è riportata la suscettività d'uso dell'area (con indicazioni circa l'estensione e la conseguente e presunta onerosità dell'intervento di sistemazione o messa in sicurezza preventivo all'edificazione). Nella stessa colonna è riportato il livello investigativo a cui l'area (intero versante, areale o sito puntuale) deve essere sottoposta preventivamente ad ogni intervento.

Dalla cartografica di cui sopra scaturisce la seguente normativa geologica di attuazione.

16.g Zonizzazione sismica

Il Comune di Framura è classificato sismico di 3 categoria pertanto è necessario valutare in prospettiva sismica definendone la pericolosità in caso di evento sismico le previsioni insediative dello strumento urbanistico .
In base alle caratteristiche geologiche e geomorfologiche e strutturali del territorio considerando i possibili fattori di incremento sismico si è elaborata una carta di zonazione sismica per definire una suscettività d'uso del territorio e correlare le diverse situazioni alle indagini specifiche da effettuare nelle fasi successive.

Il territorio del Comune di Framura risulta nella mappa di pericolosità sismica del territorio nazionale interessato da una accelerazione sismica di 0.010 -0.015g con possibilità di eccedenza di 10% in 50 anni per quanto riguarda un substrato roccioso.

In base agli elementi caratteristici del territorio si è elaborata una cartografia in cui sono state analizzate le condizioni locali che possono modificare le caratteristiche del moto sismico atteso o produrre effetti cosismici rilevanti sulle costruzioni e le infrastrutture .
In base a tale elaborazione in normativa delle indagini di dettaglio si indicano i diversi accertamenti necessari nelle fasi operative successive.
Gli elementi fondamentali analizzati sono quelli ricavabili :

- dalle carte geomorfologiche che possono evidenziare fenomeni cosismici con riprese di movimento di frane o similari ;
- elementi geologico strutturali come faglie che mettono in contatto formazioni con risposte sismiche differenti che possono generare delle rifrazioni anomale da verificare con analisi di dettaglio nelle fasi successive
- spessore delle coltri che possono ingenerare amplificazioni delle onde sismiche collegate a fenomeni di liquefazione per cui nelle fasi successive dovranno essere fatte specifiche indagini.
- In base a queste considerazioni nelle zone individuate dovranno essere realizzate indagini di

tipo geofisico e geotecnico mirate all'acquisizione di dati sismici e geotecnici nei campi di sollecitazione e deformazione indotti dai terremoti attesi.

In aree instabili ed in quelle soggette a liquefazione e densificazione dovranno essere quantificati i rischi di frana e cedimenti , supportati da dati rilevati in campo .

Anche nel caso di contatto tettonico per faglia dovranno essere analizzate le risposte sismiche dei diversi litotipi interessati.

Le indagini da effettuare possono essere di vario tipo quali le prove geofisiche (microtremori, down-hole, cross-hole, SASW e prove geotecniche standard tipo penetrometriche sia statiche che dinamiche a seconda della tipologia dei terreni sondaggi con prelievo di campioni da sottoporre ad indagini di laboratorio.

Risulta fondamentale documentare il comportamento sismico dei sedimenti superficiali almeno 30 m con individuazione del Bed rock .

Il numero e la tipologia delle indagini dovranno essere scelte dal geologo incaricato correlate al progetto previsto in base alle possibili amplificazioni del sisma stesso ed alla normativa geologica di attuazione .

Art. 17 Normativa geologica di attuazione

17.a Zonizzazione geologica

AREE CON LIMITAZIONI, CONDIZIONAMENTI E PROBLEMATICHE LEGATE A FENOMENI E PROCESSI GRAVITATIVI

AREE 3 (P4 e P3a)

SUSCETTIVITA' D'USO: ***limitata*** in quanto a tale aree è attribuito un elevato valore di pericolosità. Comprende infatti le frane attive o le frane quiescenti.

~~Per le aree 3 sono consentiti gli interventi edilizi non compresi nelle esclusioni di cui al comma 2 dell' Art. 16 della normativa di attuazione del piano di bacino, stralcio da rischio idrogeologico per l'ambito 18 "Ghiararo".~~

~~Solo per le aree 3 della cartografate P3a nella cartografia dei vincoli dello strumento urbanistico le limitazioni sono quelle previste al comma 3b dell'Art 16 della normativa di attuazione del piano di bacino che sono condizionate (con parere vincolante della Amministrazione Provinciale) alla dimostrazione che l'intervento previsto non aumenti, anzi riduca, la vulnerabilità del costruito all'elevata pericolosità dell'area. Gli altri progetti previsti al comma 3b dell'art. 16 afferenti viabilità, servizi tecnologici ed aree a verde attrezzato sono anch'essi subordinati alla esecuzione di studi di maggior dettaglio che dimostrino la non interferenza negativa con le condizioni di stabilità dell'intera area.~~

~~Per le aree P3a il programma di indagini geologiche, geomorfologiche e geotecniche deve essere particolarmente dettagliato e corredato da eventuale campagna di monitoraggio, per dimostrare quanto richiesto al punto precedente. In entrambi i casi le indagini preventive devono essere estese a livello complessivo di versante e sono previste di livello 1G.~~

~~Lo stesso livello di dettaglio 1G deve supportare le domande di deperimetrazione o declassificazione conseguenti al completamento degli interventi di consolidamento e messa in sicurezza dei dissesti.~~

Interventi edilizi sono possibili dopo un complessivo consolidamento dei fenomeni di dissesto (dimostrato dalla strumentazione di monitoraggio e controllo appositamente posizionata) e **comunque rimangono valide le limitazioni ed i vincoli** derivanti da quanto previsto dalla normativa specifica di piano di Bacino e nella fattispecie:

Nelle aree a suscettività al dissesto molto alta (P4 - frana attiva) non sono consentiti:

a) gli interventi di nuova edificazione;

b) gli interventi eccedenti la manutenzione straordinaria come definita dalla lett. b), comma 1, dell'art. 31 della L. n. 457/78, 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;
c) l'installazione di manufatti anche non qualificabili come volumi edilizi e la sistemazione di aree che comportino la permanenza o la sosta di persone;
d) la posa in opera di tubazioni, condotte o similari;
Gli interventi consentiti non possono in ogni caso comportare aumento del carico insediativo.
"e) per la sola area classificata P4 di Castagnola in Comune di Framura, sono ammessi gli interventi di ristrutturazione compresa la demolizione con ricostruzione del patrimonio edilizio esistente finalizzati alla mitigazione del rischio e che non devono comunque prevedere cambio di destinazione d'uso finalizzato ad aumento di carico insediativo. Gli interventi di ristrutturazione e di demolizione con ricostruzione dovranno comunque attenersi alle disposizioni di cui al Testo Unico 380/2001 in materia di costruzioni in zona sismica, ed in particolare alle sottoindicate condizioni:

1. essere corredati di preventiva indagine geologico-geotecnica comprensiva di prove geotecniche dirette in sito e redatta ai sensi del D.M. 11.03.1988, finalizzata in particolare a definire le caratteristiche geotecniche del piano fondale e degli strati immediatamente sottostanti, almeno fino ad una profondità doppia rispetto a quella di interazione delle fondazioni;
2. la nuova struttura dovrà essere realizzata in modo da resistere agli sforzi di taglio e garantire di non essere soggetta a cedimenti differenziali;
3. la nuova struttura dovrà regolarizzare quanto più possibile la forma finale dell'edificio;
4. dovrà essere garantita la non interazione con gli edifici confinanti o prossimali nel caso di demolizione con ricostruzione;
5. dovranno essere limitati gli scavi e non sono ammessi nuovi volumi, anche pertinenziali, soprattutto se interrati, o seminterrati;
6. propedeuticamente alla loro approvazione in sede comunale gli interventi di ristrutturazione e di demolizione con ricostruzione dovranno acquisire il parere della Provincia (che potrà essere reso anche in sede di Commissione Edilizia da un rappresentante delegato dal Presidente).

Nelle aree a suscettività al dissesto alta (P3a) non sono consentiti:
a) gli interventi di nuova edificazione;
b) gli interventi eccedenti la ristrutturazione edilizia - come definita dalla lettera d),comma 1, art.31, della legge 457/78, 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 la condizione 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, basati su studi che dettaglino le caratteristiche geologiche, geomorfologiche, 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

INDAGINI DI LIVELLO 1G
Si tratta di indagini complete a livello "esecutivo" che porteranno alla produzione di un elaborato comunque articolato, atto a produrre il più approfondito livello di conoscenza geologica consentito dalle indagini di superficie e profondità. Nello specifico deve contenere:

- l'elenco delle ricerche e studi reperiti in bibliografia relativi al versante in questione;
- la metodologia applicata per lo studio con dettaglio dei rilievi, studi e delle prospezioni eseguite;
- una esaustiva caratterizzazione geologica, geolitologica, tettonico strutturale, geomorfologica ed idrogeologica generale dell'intero versante corredata da significative cartografie tematiche di dettaglio relative ai singoli aspetti suddetti;
- la caratterizzazione geomeccanica degli ammassi rocciosi (secondo i metodi di uso comune in campo scientifico), supportata da specifiche prove in situ per la definizione dei parametri da inserire nella classifica (prove sclerometriche, point load, parametri fisici di rugosità, etc), corredata da adeguata

cartografia identificativa della variazione della qualità dell'ammasso roccioso sul versante, e delle stazioni di rilievo geostrutturale di dettaglio

- il progetto esecutivo delle indagini geognostiche dirette (sondaggi meccanici, pozzetti e trincee esplorative) delle prospezioni di tipo indiretto geofisiche (di tipo sismico, elettrico, etc), penetrometriche, diagrafie, etc, corredata da cartografia di ubicazione delle stesse a scala adeguata;
- il progetto esecutivo delle prove in situ e laboratorio previste nel corso delle indagini geognostiche dirette, corredato da cartografia indicante mediante simbologie adeguate i tipi di indagini eseguite;
- il progetto esecutivo delle prove di laboratorio;
- il resoconto e l'interpretazione dei dati ottenuti con le indagini eseguite corredata da log stratigrafici delle indagini dirette, tabulati ed istogrammi delle prove di tipo indiretto, certificazioni e tabelle delle analisi di prove in situ e laboratorio.
- la predisposizione di un numero adeguato di sezioni longitudinali e trasversali destinate alla ricostruzione della situazione litostratigrafica del versante, ed opportune cartografie tematiche (isopache dei vari orizzonti litostratigrafici, andamento del bedrock, etc) nonché un numero adeguato di sezioni e cartografie tematiche rappresentative della caratterizzazione geotecnica e fisico-meccanica dei vari orizzonti riconosciuti;
- il progetto del sistema di monitoraggio del movimento dei terreni e delle strutture (inclinometri, rete trigonometrica di precisione con specifici caposaldi ad oc installati, sensori estensimetrici, misuratori di apertura delle lesioni dei manufatti, piezometri, etc);
- la documentazione fotografica esplicativa di tutte le varie fasi di indagine;
- il resoconto di un primo periodo di monitoraggio strumentale volto a definire le dinamiche di movimento del dissesto ed il raffronto con le differenti condizioni meteorologiche e di presenza di acqua nei terreni (piezometrie);
- l'insieme delle verifiche di stabilità dei dissesti secondo differenti ipotesi di movimento e di potenziali variazioni (in senso negativo) delle caratteristiche fisico-meccaniche dei terreni. -e definizione degli scenari di intervento, con definizione dei risultati teorici attesi dall'esecuzione delle stesse;
- la verifica del progetto di bonifica, consolidamento e messa in sicurezza in relazione agli scenari suddetti;
- il risultato del monitoraggio conseguente alla realizzazione degli interventi di bonifica, consolidamento e messa in sicurezza, riferito alla variazione indotta nelle caratteristiche dei terreni, nello schema di circolazione delle acque, del movimento dei sensori posizionati etc.

Si prevede una breve relazione da prodursi a fine lavori, o contestualmente all'istanza per il rilascio del decreto di abitabilità o agibilità, che attesti la conformità delle indagini condotte alle Norme Tecniche sulle Costruzioni - NTC nonché alle presenti norme geologiche attuative, articolata in:

a) delle problematiche riscontrate all'atto esecutivo;
b) dei lavori di carattere geologico effettivamente eseguiti;
c) dei criteri fondazionali messi in atto;
d) degli eventuali monitoraggi messi in opera e delle prime risultanze degli stessi;
e) delle eventuali verifiche di stabilità eseguite;
f) del tipo di opere speciali di tipo definitivo (non provvisionali) eventualmente utilizzate;
g) delle caratteristiche di aggressività dei terreni nei confronti delle opere speciali a carattere definitivo (non provvisionali), se utilizzate;
h) del piano di manutenzione delle opere speciali (non provvisionali) e dei sistemi di drenaggio eventualmente messi in opera.
i) certificazione, a firma congiunta del progettista delle opere strutturali, del consu lente geologico-geotecnico e del direttore dei lavori, sulla corretta esecuzione degli interventi eseguiti sul suolo e nel sottosuolo nella completa osservanza dei disposti del D.M. n. 47/88, a garanzia della stabilità delle opere realizzate, nonché della tutela dell'equilibrio geomorfologico e dell'assetto idrogeologico e idraulico della zona di intervento;
j) documentazione fotografica commentata, relativa alle fasi più significative dell'intervento (condizioni dell'area ad apertura cantiere, fronti di scavo, riempimenti, rilevati, opere speciali, ecc.).

AREE 3 (P4 e P3a)

SUSCETTIVITA' D'USO: ***limitata*** in quanto a tale aree è attribuito un elevato valore di pericolosità. Comprende infatti le frane attive o le frane quiescenti.

Interventi edilizi sono possibili dopo un complessivo consolidamento dei fenomeni di dissesto (dimostrato dalla strumentazione di monitoraggio e controllo appositamente posizionata). Le indagini preventive devono essere estese a livello complessivo di versante e sono previste di livello 1G.

INDAGINI DI LIVELLO 1G

Si tratta di indagini complete a livello "esecutivo" che porteranno alla produzione di un elaborato comunque articolato, atto a produrre il più approfondito livello di conoscenza geologica consentito dalle indagini di superficie e profondità. Nello specifico deve contenere:

- l'elenco delle ricerche e studi reperiti in bibliografia relativi al versante in questione;
- la metodologia applicata per lo studio con dettaglio dei rilievi, studi e delle prospezioni eseguite;
- una esaustiva caratterizzazione geologica, geolitologica, tettonico strutturale, geomorfologica ed idrogeologica generale dell'intero versante corredata da significative cartografie tematiche di dettaglio relative ai singoli aspetti suddetti;
- la caratterizzazione geomeccanica degli ammassi rocciosi (secondo i metodi di uso comune in campo scientifico), supportata da specifiche prove in situ per la definizione dei parametri da inserire nella classifica (prove sclerometriche, point load, parametri fisici di rugosità, etc), corredata da adeguata cartografia identificativa della variazione della qualità dell'ammasso roccioso sul versante, e delle stazioni di rilievo geostrutturale di dettaglio
- il progetto esecutivo delle indagini geognostiche dirette (sondaggi meccanici, pozzetti e trincee esplorative) delle prospezioni di tipo indiretto geofisiche (di tipo sismico, elettrico, etc), penetrometriche, diagrafie, etc, corredata da cartografia di ubicazione delle stesse a scala adeguata;
- il progetto esecutivo delle prove in situ e laboratorio previste nel corso delle indagini geognostiche dirette, corredato da cartografia indicante mediante simbologie adeguate i tipi di indagini eseguite;
- il progetto esecutivo delle prove di laboratorio;
- il resoconto e l'interpretazione dei dati ottenuti con le indagini eseguite corredata da log stratigrafici delle indagini dirette, tabulati ed istogrammi delle prove di tipo indiretto, certificazioni e tabelle delle analisi di prove in situ e laboratorio.
- la predisposizione di un numero adeguato di sezioni longitudinali e trasversali destinate alla ricostruzione della situazione litostratigrafica del versante, ed opportune cartografie tematiche (isopache dei vari orizzonti litostratigrafici, andamento del bedrock, etc) nonché un numero adeguato di sezioni e cartografie tematiche rappresentative della caratterizzazione geotecnica e fisico meccanica dei vari orizzonti riconosciuti;
- il progetto del sistema di monitoraggio del movimento dei terreni e delle strutture (inclinometri, rete trigonometrica di precisione con specifici caposaldi ad oc installati, sensori estensimetrici, misuratori di apertura delle lesioni dei manufatti, piezometri, etc);
- la documentazione fotografica esplicativa di tutte le varie fasi di indagine;
- il resoconto di un primo periodo di monitoraggio strumentale volto a definire le dinamiche di movimento del dissesto ed il raffronto con le differenti condizioni meteorologiche e di presenza di acqua nei terreni (piezometrie);
- l'insieme delle verifiche di stabilità dei dissesti secondo differenti ipotesi di movimento e di potenziali variazioni (in senso negativo) delle caratteristiche fisico meccaniche dei terreni. e definizione degli scenari di intervento, con definizione dei risultati teorici attesi dall'esecuzione delle stesse;
- la verifica del progetto di bonifica, consolidamento e messa in sicurezza in relazione agli scenari suddetti;

il risultato del monitoraggio conseguente alla realizzazione degli interventi di bonifica, consolidamento e messa in sicurezza, riferito alla variazione indotta nelle caratteristiche dei terreni, nello schema di circolazione delle acque, del movimento dei sensori posizionati etc.

~~Si prevede una breve relazione da prodursi a fine lavori, o contestualmente all'istanza per il rilascio del decreto di abitabilità o agibilità, che attesti la conformità delle indagini condotte al D.M. 11.03.88 (e sue modifiche) nonché alle presenti norme geologiche attuative, articolata in:~~

~~b) delle problematiche riscontrate all'atto esecutivo;~~
~~c) dei lavori di carattere geologico effettivamente eseguiti;~~
~~d) dei criteri fondazionali messi in atto;~~
~~e) degli eventuali monitoraggi messi in opera e delle prime risultanze degli stessi;~~
~~f) delle eventuali verifiche di stabilità eseguite;~~
~~g) del tipo di opere speciali di tipo definitivo (non provvisionali) eventualmente utilizzate;~~
~~h) delle caratteristiche di aggressività dei terreni nei confronti delle opere speciali a carattere definitivo (non provvisionali), se utilizzate;~~
~~i) del piano di manutenzione delle opere speciali (non provvisionali) e dei sistemi di drenaggio eventualmente messi in opera.~~
~~j) certificazione, a firma congiunta del progettista delle opere strutturali, del consulente geologico geotecnico e del direttore dei lavori, sulla corretta esecuzione degli interventi eseguiti sul suolo e nel sottosuolo nella completa osservanza dei disposti del D.M. n. 47/88, a garanzia della stabilità delle opere realizzate, nonché della tutela dell'equilibrio geomorfologico e dell'assetto idrogeologico e idraulico della zona di intervento;~~
k) ~~documentazione fotografica commentata, relativa alle fasi più significative dell'intervento (condizioni dell'area ad apertura cantiere, fronti di scavo, riempimenti, rilevati, opere speciali, ecc.).~~

AREE 2 (P3b)

SUSCETTIVITA' D'USO: ***condizionata*** in quanto a tale aree è attribuito un valore di pericolosità medio. Su queste aree sono presenti situazioni geologico-tecniche affette da fenomeni di instabilità superficiale e localizzata od apparentemente stabili, sulle quali permangono dubbi che possono e devono essere chiariti a livello di intero versante da una adeguato programma di indagini geognostiche. Comprende le aree di potenziale instabilità per concomitanza di fattori negativi (litologia, pendenza, uso del suolo, etc). Tali zone spesso rappresentano un ampliamento delle aree di paleofrana direttamente rilevate.

In queste, gli interventi edilizi sono possibili se accompagnati da soluzioni, volte ad impedire la riattivazione dei dissesti. Le indagini preventive devono essere estese a livello complessivo di versante e sono previste di livello 2G.

Anche in questo caso rimangono comunque valide le limitazioni ed i vincoli derivanti da quanto previsto dalla normativa specifica di piano di Bacino e nella fattispecie:

Nelle aree a suscettività al dissesto alta (**P3b**) non sono consentiti interventi di nuova edificazione ed esecuzione di opere ed infrastrutture fatti salvi gli interventi corredati da indagini di maggior dettaglio.
Le indagini di maggior dettaglio, sulla base delle specifiche caratteristiche geologiche e geotecniche delle aree considerate, sono dirette a verificare che:
a) in coerenza con la metodologia di classificazione sviluppata nel Piano, tali aree presentino caratteristiche fisiche tali da confermare il relativo inquadramento nella classe di suscettività elevata;
b) tali aree presentino, peraltro, un livello di pericolosità più contenuto rispetto all'entità dei parametri geologici geomorfologici geotecnici e alla propensione al movimento gravitativo proprio delle frane quiescenti, tale da consentire anche interventi di nuova edificazione;
Nel caso sussistano i presupposti di cui alla precedente lettera b) comma 5, le indagini verificano che:

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

Le indagini di maggior dettaglio, possono essere svolte dalla Provincia ovvero dai soggetti pupplici o privati interessati. In questo secondo caso è necessario il Parere della Provincia, che viene espresso sulla base delle

risultanze dell'indagine di maggior dettaglio ed esprime parere sulla compatibilità della realizzazione dell'intervento con le condizioni di suscettività al dissesto accertate. Le risultanze dell'indagine sono assunte dal Piano e costituiscono aggiornamento dello stesso.
Resta inteso che, nel caso di mancata elaborazione dell'indagine di maggior dettaglio si applica la disciplina vincolistica più restrittiva prevista all'inizio del presente stralcio della Normativa Provinciale

INDAGINI DI LIVELLO 2G
Si tratta di indagini complete a livello "esecutivo" che, prendendo spunto dalle specifiche tecniche riferite alle indagini di maggior dettaglio indicate dalla Amministrazione Provinciale nella Normativa di Piano di Bacino, porteranno alla produzione di un elaborato comunque articolato, atto a produrre il più approfondito livello di conoscenza geologica consentito dalle indagini di superficie e profondità. Nello specifico deve contenere:

- l'elenco delle ricerche e studi reperiti in bibliografia relativi al versante in questione;
- la metodologia applicata per lo studio con dettaglio dei rilievi, studi e delle prospezioni eseguite;
- una esaustiva caratterizzazione geologica, geolitologica, tettonico strutturale, geomorfologica ed idrogeologica generale dell'intero versante, corredata da significative cartografie tematiche di dettaglio relative ai singoli aspetti suddetti;
- la caratterizzazione geomeccanica degli ammassi rocciosi (secondo i metodi di uso comune in campo scientifico), supportata da specifiche prove in situ per la definizione dei parametri da inserire nella classifica (prove sclerometriche, point load, parametri fisici di rugosità, etc), corredata da adeguata cartografia identificativa della variazione della qualità dell'ammasso roccioso sul versante e delle stazioni di rilievo geostrutturale di dettaglio
- il progetto esecutivo delle indagini geognostiche dirette (sondaggi meccanici, pozzetti e trincee esplorative) delle prospezioni di tipo indiretto geofisiche (di tipo sismico, elettrico, etc), penetrometriche, diagrafie, etc, corredata da cartografia di ubicazione delle stesse a scala adeguata;
- il progetto esecutivo delle prove in situ e laboratorio previste nel corso delle indagini geognostiche dirette, corredato da cartografia indicante mediante simbologie adeguate i tipi di indagini eseguite;
- il progetto esecutivo delle prove di laboratorio;
- il resoconto e l'interpretazione dei dati ottenuti con le indagini eseguite corredata da log stratigrafici delle indagini dirette, tabulati ed istogrammi delle prove di tipo indiretto, certificazioni e tabelle delle analisi di prove in situ e laboratorio.
- la predisposizione di un numero adeguato di sezioni longitudinali e trasversali destinate alla ricostruzione della situazione litostratigrafica del versante, ed opportune cartografie tematiche (isopache dei vari orizzonti litostratigrafici, andamento del bedrock, etc) nonché un numero adeguato di sezioni e cartografie tematiche rappresentative della caratterizzazione geotecnica e fisico-meccanica dei vari orizzonti riconosciuti;
- la documentazione fotografica esplicativa di tutte le varie fasi di indagine;
- l'insieme delle verifiche di stabilità del versante secondo differenti ipotesi di movimento e di potenziali variazioni (in senso negativo) delle caratteristiche fisico-meccaniche dei terreni. e definizione degli scenari di intervento, con definizione dei risultati attesi dall'esecuzione delle stesse;
- la verifica del progetto in relazione agli scenari suddetti;

Si prevede una breve relazione da prodursi a fine lavori, o contestualmente all'istanza per il rilascio del decreto di abitabilità o agibilità, che attesti la conformità delle indagini condotte al D.M. 11.03.88 (e sue modifiche) nonché alle presenti norme geologiche attuative, articolata in:

a) delle problematiche riscontrate all'atto esecutivo;
b) dei lavori di carattere geologico effettivamente eseguiti;
c) dei criteri fondazionali messi in atto;
d) degli eventuali monitoraggi messi in opera e delle prime risultanze degli stessi;
e) delle eventuali verifiche di stabilità eseguite;
f) del tipo di opere speciali di tipo definitivo (non provvisionali) eventualmente utilizzate;
g) delle caratteristiche di aggressività dei terreni nei confronti delle opere speciali a carattere definitivo (non provvisionali), se utilizzate;
h) del piano di manutenzione delle opere speciali (non provvisionali) e dei sistemi di drenaggio eventualmente messi in opera.

i) certificazione, a firma congiunta del progettista delle opere strutturali, del consulente geologico-geotecnico e del direttore dei lavori, sulla corretta esecuzione degli interventi eseguiti sul suolo e nel sottosuolo nella completa osservanza dei disposti del D.M. n. 47/88, a garanzia della stabilità delle opere realizzate, nonché della tutela dell'equilibrio geomorfologico e dell'assetto idrogeologico e idraulico della zona di intervento;
j) documentazione fotografica commentata, relativa alle fasi più significative dell'intervento (condizioni dell'area ad apertura cantiere, fronti di scavo, riempimenti, rilevati, opere speciali, ecc.).

AREE 1 (P2, P1 e P0)

SUSCETTIVITA' D'USO: ***ampia*** in quanto a tale aree è attribuito un valore di pericolosità più limitato (zone comunque di attenzione). Su queste aree possono essere presenti situazioni geologico-tecniche generate dalla circolazione delle acque superficiali e sotterranee, se non sufficientemente o mal regimate, sulle quali permangono dubbi che possono e devono essere chiariti a livello di areale da una adeguato programma di indagini geognostiche. comprende le frane inattive (completamente stabilizzatesi o naturalmente o dall'azione dell'uomo), le aree soggette a ruscellamento diffuso e/o concentrato, nonché le aree soggette a problematiche di carattere geotecnico dei terreni diffuse e ricorrenti. Sono anche comprese nella classe le aree ove è presente un substrato roccioso che per le sue caratteristiche è interessato dal maggior numero di dissesti del territorio, oltre a quelle ove sono state riconosciute le più diffuse problematiche di carattere geotecnico dei terreni di fondazione ed oggetto di contenimento. Anche in questo caso i dubbi esistenti possono e devono essere chiariti a livello puntuale da una adeguato programma di indagini geognostiche. Gli interventi edilizi sono possibili se accompagnati da interventi a livello puntuale, riguardanti essenzialmente la regimazione delle acque ed il controllo degli effetti della presenza delle stesse sul e nel terreno oppure gli interventi geotecnici di miglioramento dei caratteri geomeccanici e di compressibilità dei terreni di fondazione. Le indagini preventive devono essere estese a livello di areale e sono previste di livello 3G.

INDAGINI DI LIVELLO 3G
Si tratta di indagini a livello "esecutivo" che porteranno alla produzione di un elaborato comunque articolato, atto a produrre il più approfondito livello di conoscenza geologica consentito dalle indagini di superficie e profondità. Nello specifico deve contenere:

- l'elenco delle ricerche e studi reperiti in bibliografia relativi al versante in questione;
- la metodologia applicata per lo studio con dettaglio dei rilievi, studi e delle prospezioni eseguite;
- una esaustiva caratterizzazione geologica, geolitologica, tettonico strutturale, geomorfologica ed idrogeologica generale dell'intero versante corredata da significative cartografie tematiche di dettaglio relative ai singoli aspetti suddetti;
- la caratterizzazione geomeccanica degli ammassi rocciosi (secondo i metodi di uso comune in campo scientifico), utilizzando per la definizione dei parametri da inserire nella classifica (prove sclerometriche, point load, parametri fisici di rugosità, etc), esperienze eseguite in aree limitrofe o desunte da bibliografia;
- il progetto esecutivo delle eventuali indagini geognostiche dirette (sondaggi meccanici, pozzetti e trincee esplorative) e delle prospezioni di tipo indiretto geofisiche (di tipo sismico, elettrico, etc), penetrometriche, diagrafie, etc, corredata da cartografia di ubicazione delle stesse a scala adeguata;
- il progetto esecutivo delle eventuali prove in situ e laboratorio previste nel corso delle indagini geognostiche dirette, corredato da cartografia indicante mediante simbologie adeguate i tipi di indagini eseguite;
- il progetto esecutivo delle eventuali prove di laboratorio;
- il resoconto e l'interpretazione dei dati ottenuti con le indagini eseguite corredata da log stratigrafici delle eventuali indagini dirette, tabulati ed istogrammi delle prove di tipo indiretto, certificazioni e tabelle delle eventuali analisi di prove in situ e laboratorio.
- la predisposizione di un numero adeguato di sezioni longitudinali e trasversali destinate alla ricostruzione della situazione litostratigrafica del versante, ed eventuali opportune cartografie tematiche (isopache dei vari orizzonti litostratigrafici, andamento del bedrock, etc) nonché un numero adeguato di sezioni ed eventuali cartografie tematiche rappresentative della caratterizzazione geotecnica e fisico-meccanica dei vari orizzonti riconosciuti;
- la documentazione fotografica esplicativa di tutte le varie fasi di indagine;

- la verifica del progetto in relazione alla situazione evidenziata dagli studi condotti e le soluzioni applicabili per la risoluzione delle problematiche.

Si prevede una breve relazione da prodursi a fine lavori, o contestualmente all'istanza per il rilascio del decreto di abitabilità o agibilità, che attesti la conformità delle indagini condotte al D.M. 11.03.88 (e sue modifiche) nonché al TU "Norme tecniche per le costruzioni" del 23.09.2005, alle presenti norme geologiche attuative, illustrativa:

1. delle problematiche riscontrate all'atto esecutivo;
2. dei lavori di carattere geologico effettivamente eseguiti;
3. dei criteri fondazionali messi in atto;
4. degli eventuali monitoraggi messi in opera e delle prime risultanze degli stessi;
5. delle eventuali verifiche di stabilità eseguite;
6. del tipo di opere speciali di tipo definitivo (non provvisionali) eventualmente utilizzate;
7. delle caratteristiche di aggressività dei terreni nei confronti delle opere speciali a carattere definitivo (non provvisionali), se utilizzate;
8. del piano di manutenzione delle opere speciali (non provvisionali) e dei sistemi di drenaggio eventualmente messi in opera.
9. certificazione, a firma congiunta del progettista delle opere strutturali, del consulente geologico- geotecnico e del direttore dei lavori, sulla corretta esecuzione degli interventi eseguiti sul suolo e nel sottosuolo nella completa osservanza dei disposti del D.M. n. 47/88, a
10. garanzia della stabilità delle opere realizzate, nonché della tutela dell'equilibrio geomorfologico e dell'assetto idrogeologico e idraulico della zona di intervento;
11. documentazione fotografica commentata, relativa alle fasi più significative dell'intervento (condizioni dell'area ad apertura cantiere, fronti di scavo, riempimenti, rilevati, opere speciali, ecc.).

AREE CON CONDIZIONAMENTI E PROBLEMATICHE LEGATE A FENOMENI DI INONDAZIONE FLUVIALE

Per la perimetrazione di tali aree si è fatto riferimento alle cartografie del Piano di Bacino per l'Ambito 18 Ghiararo.

AREE Ai

SUSCETTIVITA' D'USO: ***limitata*** in quanto a tale aree è attribuito un elevato valore di pericolosità in caso di evento di piena ed anche di "assoluta protezione del corso d'acqua". Comprende infatti gli alvei fluviali, le golene e gli argini, nonché le aree comprese tra il limite delle sponde dei corsi d'acqua, il piede arginale esterno, od il limite catastale demaniale se più esterno, e la distanza di 5 e 10 m rispettivamente nelle aree urbane ed extraurbane (queste ultime da delimitarsi su cartografie di maggior dettaglio rispetto alla carta 1:5000 in questione), nonché le fasce di riassetto fluviale previste dal Piano di Bacino. In termini generali non sono consentiti interventi edilizi, nuove edificazioni e realizzazione di manufatti, nonché le trasformazioni morfologiche di aree pubbliche o private. Fanno eccezione le sole opere idrauliche di attraversamento, gli interventi di captazione e restituzione delle acque gli adeguamenti di infrastrutture esistenti, ferma restando la riduzione del rischio idraulico, oltre ovviamente a tutti gli interventi di controllo dei fenomeni erosivi di sponda e del fondo.

Per queste aree **comunque rimangono valide le limitazioni ed i vincoli** derivanti da quanto previsto dalla normativa specifica di piano di Bacino e nella fattispecie:

Nell'**alveo attuale**, di cui alla lett. a) del comma 1 dell'art. 12 della Normativa di Piano di Bacino, non sono consentiti:

a) interventi di nuova edificazione, di ampliamento dei manufatti esistenti e di recupero del patrimonio edilizio esistente eccedenti quelli di manutenzione ordinaria, come definita dalla lett. a), comma 1, dell'art. 31 della legge 5 agosto 1978 n. 457, salve le demolizioni senza ricostruzioni;

b) l'installazione di manufatti anche non qualificabili come volumi edilizi e la sistemazione di aree che comportino la permanenza o la sosta di persone;

c) scavi e posa in opera di cavi, tubazioni o similari, che comportino possibili interferenze con gli interventi previsti nel Piano o precludano la possibilità di attenuare o di eliminare le cause che determinano le condizioni

di rischio;
d) depositi di materiale di qualsiasi genere;
e) opere di regimazione idraulica o altri interventi che restringano l'alveo, salvo quelle necessarie ad ovviare a situazioni di pericolo ed a tutelare la pubblica incolumità;
f) le plateazioni, le deviazioni, le rettificazioni salvo quelle necessarie ad ovviare a situazioni di pericolo, a tutelare la pubblica e privata incolumità nonché quelle necessarie per consentire la realizzazione delle discariche di rifiuti solidi urbani e di inerti.
In tali ambiti sono previsti interventi di rimozione dei manufatti esistenti.

Nella **fascia di riassetto fluviale (RF)**, di cui alla lettera b), comma 1, dell'art. 12 della normativa di Piano di Bacino, non sono consentiti:
a) interventi di nuova edificazione, di ampliamento dei manufatti esistenti e di recupero del patrimonio edilizio esistente eccedenti quelli di manutenzione straordinaria, come definita dalla lett. B), comma 1, dell'art 31 della L. 457/78;
b) interventi di realizzazione di nuove infrastrutture nonché l'ampliamento di quelle esistenti.

I progetti degli interventi previsti devono essere accompagnati da una relazione idrologica-idraulica di tipo 1I.

STUDI A SUPPORTO DELLA RELAZIONE IDROLOGICA-IDRAULICA DI TIPO 1I
Gli studi idraulici devono essere estesi per un tratto sufficiente a monte e valle della zona di intervento e deve comprendere:

- un numero adeguato di sezioni trasversali del corso d'acqua scala 1: 100 – 1:200 (opportunamente rilevate da tecnico abilitato);
- profilo longitudinale di fondo per tutto il tratto;
- l'indicazione e la individuazione in apposita planimetria del bacino scolante sotteso alla sezione considerata;
- definizione della portata di colmo di progetto in relazione a differenti tempi di ritorno 50 e 200 anni (da metodiche di calcolo Piano di Bacino stralcio da rischio idrogeologico ambito corrispondente).
- modellizzazione idraulica in moto vario e/o moto permanente volta a definire le altezze idrometriche raggiungibili a differente tempo di ritorno, stato attuale e di progetto;
- potere erosivo e di trasporto del corso d'acqua in corrispondenza del fondo e della sponde nel tratto di interesse in condizioni attuali ed a seguito del progetto;
- definizione del valore della portata minima vitale, per il tratto considerato;

AREE ABi

SUSCETTIVITA' D'USO: ***condizionata*** in quanto tale aree è di tutela del corso d'acqua e di possibile inondazione riproponibile a tempo di ritorno 50 anni.
Comprende la fascia immediatamente esterna a quella "A" la cui larghezza è variabile e definibile in base a studi di carattere idraulico recepiti ai sensi dell'art 97 comma 15 dells L.R. 18/1999 nel Piano di Bacino. Nell'area sono previste le attività edilizie consentite dalla strumento pianificatorio di settore (piano di bacino).Le attività ~~di norma consentite sono quelle non contenute nelle limitazioni di cui all'Art. 15 comma 2 della vigente Normativa di attuazione del Piano di Bacino .~~ in genere previste (fatta salva la verifica di compatibilità con la struttura Piano di Bacino) sono :

- nuove opere pubbliche, alla condizione o che venga dimostrata la completa assenza di situazioni di rischio legate e a fenomeni di inondazione o ristagno idrico a seguito dell'esondazione (battenti ridottissimi, particolare morfologia locale, etc), ovvero siano approvati contestualmente interventi necessari alla riduzione del rischio di idraulico a livello di lotto interessato, e che comunque si minimizzino i rischi per futuri interventi in caso di inondazione (protezione con arginatura di una unica sponda ad esempio che ha come conseguenza l'esondazione in sponda opposta);
- interventi di edilizia economica e popolare e piani produttivi, alle stesse condizioni del caso precedente;
- interventi di iniziativa privata mediante comprovazione da parte del richiedente della assenza di condizioni di rischio legate e a fenomeni di inondazione o ristagno idrico a seguito dell'esondazione (battenti ridottissimi,

particolare morfologia locale, etc), e venga presentato contestualmente un progetto degli interventi necessari alla riduzione del rischio idraulico a livello puntuale, valutando le interferenze di tale sistemazione sulla situazione attuale e per i futuri utenti.

Per queste aree **comunque rimangono valide le limitazioni ed i vincoli** derivanti da quanto previsto dalla normativa specifica di piano di Bacino e nella fattispecie:

Nella **fascia A**, fermo restando che gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente non devono comunque aumentarne la vulnerabilità rispetto ad eventi alluvionali, anche attraverso l'assunzione di misure e accorgimenti tecnico costruttivi di cui all'allegato 5 della normativa di Piano di Bacino, e non devono comportare cambi di destinazione d'uso, che aumentino il carico insediativo anche temporaneo, non sono consentiti:

a) interventi di nuova edificazione, di ampliamento dei manufatti esistenti e di recupero del patrimonio edilizio esistente eccedenti quelli di restauro o risanamento conservativo, come definito dalla lett. c), comma 1, dell'art. 31 della l. n.457/78, fatti salvi gli interventi di ristrutturazione edilizia come definita dalla lett. d), comma 1, dell'art. 31 della l. n.457/78 ricadenti negli ambiti di tessuto urbano consolidato o da completare mediante interventi di integrazione urbanistico-edilizia sempre all'interno di ambiti già edificati e purché risultino assunte le azioni e le misure di protezione civile previste nel Piano stesso e nei piani comunali di protezione civile; nel caso di interventi di demolizione con ricostruzione deve essere assicurata la riduzione della vulnerabilità dell'edificio, anche attraverso la messa in opera di tutti gli accorgimenti e le misure finalizzate a tutelare la pubblica incolumità, fermo restando il rispetto delle condizioni previste per procedere ad interventi di ristrutturazione edilizia di cui sopra;

b) l'installazione di manufatti anche non qualificabili come volumi edilizi e la sistemazione di aree che comportino la permanenza o la sosta di persone, salvi gli interventi inseriti nell'ambito di parchi urbani o di aree di verde attrezzato, come individuati dagli strumenti urbanistici comunali vigenti, i cui progetti prevedano l'assunzione delle azioni e delle misure di protezione civile di cui al presente Piano e ai piani comunali di protezione civile, purché corredati da parere positivo della Provincia;

c) la realizzazione di nuove infrastrutture non inquadrabili tra le opere di attraversamento, fatti salvi gli interventi necessari ai fini della tutela della pubblica incolumità e quelli relativi a nuove infrastrutture pubbliche connesse alla mobilità, previo parere favorevole della Provincia, purché progettate sulla base di uno specifico studio di compatibilità idraulica6, non aumentino le condizioni di rischio, e risultino assunte le azioni e le misure di protezione civile di cui al presente Piano e ai piani comunali di protezione civile.

d) interventi di manutenzione, ampliamento o ristrutturazione di infrastrutture pubbliche connesse alla mobilità esistenti, fatti salvi quelli che non aumentano le condizioni di rischio, ed in relazione ai quali risultano assunte le azioni e misure di protezione civile di cui al presente Piano e ai piani comunali di protezione civile.

I progetti degli interventi previsti devono essere accompagnati da una relazione idrologica-idraulica di tipo 2i ~~che deve comunque rispondere quanto previsto all'Allegato 3 "indirizzi tecnici per la redazione degli studi idraulici" di cui alla normativa di attuazione del Piano di bacino stralcio da rischio idrogeologico per l'ambito 18 "Ghiararo".~~

~~Nello specifico gli studi devono presentare le seguenti particolarità.~~

- ~~sezione considerata;~~
- ~~definizione della portata di colmo di progetto in relazione a differenti tempi di ritorno 50 e 200 anni (da metodiche di calcolo Piano di Bacino stralcio da rischio idrogeologico ambito corrispondente).~~
- ~~modellizzazione idraulica in moto vario e/o moto permanente volta a definire le altezze idrometriche raggiungibili a differente tempo di ritorno, stato attuale e di progetto, con estremo dettaglio nell'area di intervento, andando a definire le reali altezze raggiungibili dall'acqua e la velocità della stessa;~~
- ~~potere erosivo e di trasporto del corso d'acqua nelle zone inondate in condizioni attuali ed a seguito del progetto;~~
- ~~interferenze delle sistemazioni eventualmente progettate nella aree circostanti.~~

AREE Bi

SUSCETTIVITA' D'USO: ***condizionata*** in quanto tali aree sono di tutela del corso d'acqua e di possibile

inondazione riproponibile a tempo di ritorno 200 anni.
Comprende in certe situazioni la fascia immediatamente esterna a quella "AB", in altre ha inizio direttamente all'esterno della fascia "A", la cui larghezza è variabile e definibile in base agli studi del Piano di Bacino (ove esistenti~~) e/o recepiti da quest'ultimo in fase di aggiornamento del piano secondo le procedure di cui all'Art 97 comma 15 dells L.R. 18/1999~~. Nell'area sono previste le attività edilizie consentite dallo strumento pianificatorio di settore (piano di bacino).Le attività di norma consentite sono ~~quelle previste nel rispetto delle limitazioni di cui all'Art. 15 comma 3 della vigente Normativa di attuazione del Piano di Bacino.~~le stesse del caso precedente.
Per queste aree **comunque rimangono valide le limitazioni ed i vincoli** derivanti da quanto previsto dalla normativa specifica di piano di Bacino e nella fattispecie:

Nella **fascia B della normativa di Piano di Bacino** non sono consentiti:

a) gli interventi di nuova edificazione nonché di ristrutturazione urbanistica, come definita dalla lett. e), comma 1, dell'art. 31 della l. n.457/78, salvi i casi in cui gli stessi ricadano in contesti di tessuto urbano consolidato, o da completare mediante interventi di integrazione urbanistico-edilizia sempre all'interno di ambiti già edificati, e interessino aree individuate a minor pericolosità in relazione a modesti tiranti idrici e a ridotte velocità di scorrimento, e purché prevedano le opportune misure od accorgimenti tecnico-costruttivi di cui all'allegato 5, e risultino assunte le azioni e le misure di protezione civile di cui al presente Piano e ai piani comunali di protezione civile;

b) interventi di ampliamento dei manufatti esistenti e di recupero del patrimonio edilizio esistente eccedenti quelli di restauro o risanamento conservativo, come definito dalla lett. c), comma 1, dell'art. 31 della l. n.457/78, fatti salvi gli interventi di ristrutturazione edilizia, come definita dalla lett. d), comma 1, dell'art. 31 della l. n.457/78, purché non aumentino la vulnerabilità degli edifici stessi rispetto ad eventi alluvionali, anche attraverso l'assunzione di misure e di accorgimenti tecnico-costruttivi di cui all'allegato 5 della Normativa di Piano di bacino , e purché risultino assunte le azioni e le misure di protezione civile di cui al presente Piano e ai piani comunali di protezione civile;

c) gli interventi di realizzazione di nuove infrastrutture connesse alla mobilità non inquadrabili tra le opere di attraversamento, salvi quelli progettati sulla base di uno specifico studio di compatibilità idraulica, che non aumentino le condizioni di rischio, e in relazione ai quali risultino assunte le azioni e le misure di protezione civile di cui al presente Piano e ai piani comunali di protezione civile, da verificarsi da parte della Provincia in sede di procedimento abilitativi edilizio o di approvazione dell'opera;.

I progetti degli interventi previsti devono essere accompagnati da una relazione idrologica-idraulica di tipo 2I, precedentemente definita. ~~che deve comunque rispondere quanto previsto all'Allegato 3 "indirizzi tecnici per la redazione degli studi idraulici" di cui alla normativa di attuazione del Piano di bacino stralcio da rischio idrogeologico per l'ambito 18 "Ghiararo".~~

~~I progetti devono presentare i contenuti di dettaglio di cui al caso precedente.~~

~~AREE AB:~~

~~SUSCETTIVITA' D'USO:***condizionata*** in quanto tale aree è di tutela del corso d'acqua e di possibile inondazione riproponibile a tempo di ritorno 50 anni.~~
~~Comprende la fascia immediatamente esterna a quella "A" la cui larghezza è variabile e definibile in base a studi di carattere idraulico o derivanti dagli studi del Piano di Bacino (ove esistenti). Nell'area sono previste le attività edilizie consentite dalla strumento pianificatorio di settore (piano di bacino).Le attività di norma consentite sono:~~

- ~~nuove opere pubbliche, alla condizione o che venga dimostrata la completa assenza di situazioni di rischio legate e a fenomeni di inondazione o ristagno idrico a seguito dell'esondazione (battenti ridottissimi, particolare morfologia locale, etc), ovvero siano approvati contestualmente interventi necessari alla riduzione del rischio di idraulico a livello di lotto interessato, e che comunque si minimizzino i rischi per futuri interventi in caso di inondazione (protezione con arginatura di una unica sponda ad esempio che ha come conseguenza l'esondazione in sponda opposta);~~
- ~~interventi di edilizia economica e popolare e piani produttivi, alle stesse condizioni del caso precedente;~~

- ~~interventi di iniziativa privata mediante comprovazione da parte del richiedente della assenza di condizioni di rischio legate e a fenomeni di inondazione o ristagno idrico a seguito dell'esondazione (battenti ridottissimi, particolare morfologia locale, etc), e venga presentato contestualmente un progetto degli interventi necessari alla riduzione del rischio idraulico a livello puntuale, valutando le interferenze di tale sistemazione sulla situazione attuale e per i futuri utenti.~~
- ~~I progetti degli interventi previsti devono essere accompagnati da una relazione idrologica idraulica di tipo 2i.~~
- ~~STUDI A SUPPORTO DELLA RELAZIONE IDROLOGICA IDRAULICA DI TIPO 2I~~
- ~~Gli studi idraulici devono essere estesi per un tratto sufficiente a monte e valle della zona di intervento e deve comprendere:~~
- ~~un numero adeguato di sezioni trasversali del corso d'acqua scala 1: 100 – 1:200 (opportunamente rilevate da tecnico abilitato) estese a tutta l'area potenzialmente oggetto di inondazione;~~
- ~~profilo longitudinale di fondo per tutto il tratto;~~
- ~~l'indicazione e la individuazione in apposita planimetria del bacino scolante sotteso alla sezione considerata;~~
- ~~definizione della portata di colmo di progetto in relazione a differenti tempi di ritorno 50 e 200 anni (da metodiche di calcolo Piano di Bacino stralcio da rischio idrogeologico ambito corrispondente).~~
- ~~modellizzazione idraulica in moto vario e/o moto permanente volta a definire le altezze idrometriche raggiungibili a differente tempo di ritorno, stato attuale e di progetto, con estremo dettaglio nell'area di intervento, andando a definire le reali altezze raggiungibili dall'acqua e la velocità della stessa;~~
- ~~potere erosivo e di trasporto del corso d'acqua nelle zone inondate in condizioni attuali ed a seguito del progetto;~~
- ~~interferenze delle sistemazioni eventualmente progettate nella aree circostanti.~~

~~AREE Bi~~

~~SUSCETTIVITA' D'USO:***condizionata*** in quanto tali aree sono di tutela del corso d'acqua e di possibile inondazione riproponibile a tempo di ritorno 200 anni.~~
~~Comprende in certe situazioni la fascia immediatamente esterna a quella "AB", in altre ha inizio direttamente all'esterno della fascia "A", la cui larghezza è variabile e definibile in base a studi di carattere idraulico o derivanti dagli studi del Piano di Bacino (ove esistenti). Nell'area sono previste le attività edilizie consentite dallo strumento pianificatorio di settore (piano di bacino).Le attività di norma consentite sono le stesse del caso precedente.~~
~~I progetti degli interventi previsti devono essere accompagnati da una relazione idrologica idraulica di tipo 2I, precedentemente definita.~~

17.b Norme generali di salvaguardia idrogeologica e di altre norme specifiche

IMPERMEABILIZZAZIONI E SMALTIMENTO DELLE ACQUE METEORICHE

In tutte le aree a1 delle cartografie geologiche e geomorfologiche (depositi permeabili per porosità) di fondovalle tutti gli interventi nonché le sistemazioni esterne devono essere volte al controllo della impermeabilizzazione superficiale.

Nello specifico deve essere mantenuta una superficie permeabile pari al 25% della superficie fondiaria. Ove per superficie permeabile di pertinenza di un edificio si intende la superficie non pavimentata e quella non impegnata da costruzioni fuori e dentro terra da cui le acque possono infiltrarsi nel sottosuolo.

Tutte le aree pavimentate oggetto di sosta di veicoli o stoccaggio di merci potenzialmente contaminanti le acque sotterranee o superficiali, devono inoltre essere dotate di sistemi di controllo delle acque (prima pioggia, etc).

Deroga alla presente prescrizione potrà avvenire previa certificazione, da parte di professionista abilitato (supportata da specifiche prove in situ e/o laboratorio) attestante l'impermeabilità naturale del deposito sciolto.

In tutte le aree, il dimensionamento delle opere di convogliamento e smaltimento delle acque bianche, di quelle provenienti dai drenaggi e dalle opere di regimazione idraulica dovrà essere eseguito previa redazione di studi inerenti la valutazione delle portate delle acque raccolte dai sistemi di regimazione, connesse con eventi

pluviometrici di forte intensità e breve durata e con periodi di ritorno adeguati. Tali studi dovranno prevedere ~~un'analisi idrologica ed idraulica estesa a tutta la superficie scolante a monte della sezione interessata~~ dall'intervento. Il valore di riferimento della portata di massima pioggia si riferisce ad un evento a tempo di ritorno 30 anni.

17.c Interventi in Piani Urbanistici Operativi

Nei casi di aree sulle quali gli interventi modificatori siano soggetti alla preliminare formazione di un Piano Urbanistico Operativo le indagini geologiche dovranno adeguarsi a quanto prescritto zona per zona nei diversi paragrafi delle presenti norme. Dovrà inoltre essere considerato quanto disposto dalle circolari regionali collegate alla LR 24/87 in maniera tale che la campagna di indagini eseguite permetta la produzione degli elaborati cartografici e di sintesi previsti dalla normative stesse.

Art. 18 - Il Piano di Protezione Civile

Ai sensi delle vigenti norme, il PUC si dà carico di coordinarsi con le indicazioni che saranno fornite dal Piano della Protezione Civile Comunale, con particolare riguardo: alla tutela delle aree atte ad ospitare insediamenti provvisori in caso di eventi calamitosi; alla segnalazione delle aree esondabili e allagabili con relative segnaletiche fisse o altri sistemi di allerta; alle cautele normative sulla loro edificabilità; al censimento di tutti gli eventi franosi indicato nel Livello Puntuale dell'Assetto Geomorfologico.
Tutte le infrastrutture esistenti sul territorio che abbiano caratteristiche di alta concentrazione di utenza quali quelle a destinazioni commerciali, impianti sportivi, locali di spettacolo, ecc. ricadenti nelle aree esondabili e allagabili di cui sopra dovranno dotarsi di idonei piani di evacuazione e/o sicurezza.

Art. 19 - Le fasce e le distanze di rispetto

Il territorio comunale ospita numerose infrastrutture quali strade, ferrovie, elettrodotti, pozzi di approvvigionamento di acqua potabile, depuratori, cimiteri, ecc. per le quali le vigenti normative impongono fasce e distanze di rispetto per motivi igienici o di sicurezza.
Altre fasce di rispetto sono introdotte dal Codice della Strada, dai Piani di Bacino, dal Piano di Zonizzazione Acustica e dal Piano Integrato della Mobilità, dal Piano di Protezione civile e da altri strumenti di settore ai quali il PUC fa riferimento per quanto di competenza.
Tali vincoli sono dovuti a problematiche di sicurezza, di salvaguardia di sviluppo futuro, di tutela ambientale, di igiene pubblica, di inquinamento sonoro, ecc..
Per quanto riguarda le distanze dai cimiteri, il PUC indica in 75 e 50 m le distanze minime per le nuove edificazioni comportanti la stabile presenza di persone rispettivamente per il cimitero di Costa e di Castagnola.
E' possibile chiedere deroghe in riduzione a tali distanze minime, ai sensi dell'art. 338 T.U.L.S. (R.D. 27 luglio 1934 n. 1265).
La presenza delle fasce di rispetto non pregiudica la potenzialità edificatoria dei terreni ivi ricadenti, in quanto mantengono l'indice perequato, ma pone limitazioni alla loro edificabilità e insediabilità.
In tali fasce e zone di rispetto sono tuttavia consentite tutte quelle attività che non prevedono la permanenza stabile delle persone quali: l'attività agricola, parcheggi a raso e interrati, verde pubblico, impianti sportivi, ecc.
Sugli edifici esistenti nelle fasce di rispetto sono consentiti tutti gli interventi di cui all'art. 24 delle presenti norme, con esclusione degli accorpamenti in loco e delle ricostruzioni di edifici distrutti o incompatibili; in particolare: nei casi in cui vi sia presenza stabile di persone, non prevista dalle norme suddette, per motivi di sicurezza (esempio elettrodotti) o motivi di igiene (esempio cimiteri) è consentito il trasferimento dei manufatti ricadenti in zone di rispetto in altre zone compatibili, senza incremento di S.A.

Art. 20 - Il perimetro dell'ambito urbano

Tale perimetro costituisce per il PUC indicazione univoca, valida ai sensi della definizione del centro edificato così come definito dalla Legge 865/71 e della Legge Regionale 9/93, nonché della definizione del centro abitato ai sensi del Regolamento di applicazione del Codice della Strada e loro successive modificazioni e integrazioni.

Rientrano nel perimetro dell'ambito urbano tutti i distretti di trasformazione e gli ambiti di riqualificazione nonché le zone omogenee CF 1, 2, 3, 4, 5.

Art. 21 – Le aree percorse dal fuoco

Negli elaborati di Piano (Tav.16 D.F.) sono indicate le aree percorse dal fuoco.
Per esse, valgono le limitazioni edificatorie previste dalle vigenti leggi nazionali e regionali, con la precisazione che l'inedificabilità grava soltanto su lotti che, al momento dell'incendio, risultino di tipo boschivo.
E', comunque, consentita la ricostruzione degli edifici distrutti e tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente previsti dalle presenti norme, con la sola esclusione degli interventi parificabili alla nuova edificazione e degli ampliamenti non finalizzati alla semplice miglioria igienica e distributiva.

21.a - Le aree boscate
Per le aree boscate, valgono le disposizioni della Legge Regionale 22 gennaio 1999 n. 4 "Norme in materia di foreste e assetto idrogeologico" e del Regolamento Regionale 29 giugno 1999 n. 1, regolamento delle prescrizioni di massima e di polizia forestale.

CAPITOLO SESTO – Paesaggio e qualità architettonica

Art. 22 - Livello puntuale del PTCP

Per il controllo della qualità del paesaggio e dell'ambiente, il PUC considera i tre livelli puntuali del PTCP per gli aspetti Insediativo, Geomorfologico e Vegetazionale. A questi il PUC fa riferimento, unitamente alle altre prescrizioni puntuali presenti nelle norme relative alle zone omogenee e agli strumenti della Conferenza per le attività edilizie e del SOI, per garantire il controllo della qualità edilizia e paesaggistica delle trasformazioni territoriali.

Art. 23 - Regole speciali per il miglioramento del paesaggio

Il PUC definisce, ai fini del controllo e miglioramento della qualità dell'edificato, e, conseguentemente, del paesaggio percepito, le seguenti regole speciali rivolte agli interventi di recupero dei manufatti esistenti ala data di entrata in vigore del P.U.C.:

23.a - Parametri igienici
I parametri igienici relativi al dimensionamento in altezza e in superficie dei locali abitabili ai sensi del titolo I°, parte II^{a}, L.R. 6 giugno 2008 n. 16 e ss.ii.mm, ai rapporti tra superficie di solaio e superficie vetrata, alla necessità di

solai areati, di intercapedini, di antibagni e similari non sono obbligatori quando si interviene nel recupero, ampliamento e nella ricostruzione di edifici storici, rustici e aventi tipologie da salvaguardare, in modo che possano essere conservate le loro originarie caratteristiche architettoniche. In alternativa alle prescrizioni di igiene edilizia di carattere generale, in genere concepite per la nuova edificazione, nel recupero possono essere proposte tecnologie costruttive diverse e alternative che garantiscano le medesime caratteristiche prestazionali delle tecnologie adottate per le nuove costruzioni.

23.b - Accorpamenti di edifici

Nelle aree in cui la normativa di zona lo consente specificatamente, è possibile accorpare, previa demolizione, edifici con un volume vuoto x pieno di cui all'art. 11.j delle presenti norme inferiore a mc 30 , non funzionali o di cattiva qualità edilizia, in un unico nuovo complesso edilizio nel rispetto delle caratteristiche costruttive previste per le zone edificabili dalle norme del PUC. L'accorpamento dei volumi può essere eseguito in uno dei siti occupati da uno dei manufatti esistenti, o, in alternativa, in altro sito edificabile, nel rispetto delle norme tipologiche e costruttive relative alle nuove edificazioni per ciascuna zona omogenea. In ogni caso, si dovranno rispettare le distanze e le prescrizioni relative a dimensioni, forme, numero dei piani ecc. indicate per la zona dal P.U.C.
Per il dimensionamento della S.A. o S.P. conferita da volumi con altezze variabili e comunque al di sotto di quelle previste per l'abitabilità, si considererà il dato fornito dal calcolo:
Volume Vuoto x Pieno / 3.

23.c - Sopraelevazioni ed ampliamenti incongrui

Le sopraelevazioni e gli ampliamenti incongrui, stilisticamente stridenti, possono essere demoliti e ricostruiti, nell'ambito di un progetto di riqualificazione paesaggistica relativo all'organismo edilizio di cui fanno parte, purché non prevedano incrementi di S.A. superiori al 10% della consistenza esistente.

23.d - Rimodellazione di coperture e facciate

Negli ambiti di conservazione e riqualificazione, tranne nelle zone definite con la sigla C.F. (centri storici), è consentito progettare il ridisegno di coperture e di facciate di edifici di modesta qualità architettonica, al fine di ricondurre gli stessi ai caratteri architettonici propri dei luoghi e della tradizione storica. In tali casi è consentito un incremento della Superficie Agibile sino ad un massimo del 10% di quella esistente prima dell'intervento.

23.e - Ricostruzioni di edifici distrutti

Il Piano consente, in tutti gli ambiti di Conservazione e Riqualificazione, la ricostruzione di edifici distrutti purché, alla data di adozione del piano, presentino una consistenza reale delle murature di perimetro pari ad almeno il 70% di quelle definenti il volume originario o sia possibile - attraverso gli elementi architettonici disponibili e attraverso la produzione di elementi documentali quali foto d'epoca, atti pubblici, documenti notarili di compravendita, o altri documenti similari - stabilire inequivocabilmente la consistenza del precedente manufatto. In tali casi, la ricostruzione è assimilata a restauro conservativo.
La ricostruzione di manufatti in ambiti di pregio e di valore paesaggistico, storico e ambientale dovrà essere attuata seguendo fedelmente forme e aspetto dell'organismo originario o di quelli costituenti il contesto in cui si inserisce l'intervento. Ove al fabbricato si voglia attribuire la destinazione residenziale, è necessaria la pre-esistenza di una superficie di solaio pari ad almeno mq 40 ed altezze interne originarie non inferiori a m. 2.30.

23.f - Decoro urbano e decoro del paesaggio

E' fatto divieto di alterare il territorio con interventi che costituiscano disturbo alla gradevolezza del paesaggio ed, in genere, un peggioramento dello stesso, quali: la realizzazione di baracche, di piazzali per depositi anche temporanei di materiali, di costruzioni in genere che impediscano la percezione del paesaggio da punti panoramici lungo viabilità pubbliche. Ove sia consentita la realizzazione di nuovi manufatti e di depositi stabili o provvisori, dovrà essere posta cura che questi non impediscano visuali del paesaggio, inteso in termini di panorama scenografico; nel caso di depositi, dovranno essere previsti opportuni filtri visuali lungo le viabilità pubbliche o si dovrà provvedere a schermare, con barriere di vegetazione, la visuale dei depositi da punti panoramici. Nei nuclei storici ed, in generale, per le palazzate site lungo gli assi viari principali o per quelle visibili da punti panoramici, è fatto obbligo ai proprietari degli edifici di provvedere alla manutenzione delle facciate degli stessi, secondo criteri di decoro urbano e secondo quanto indicato nelle presenti norme attuative e nel R.E. La Civica Amministrazione potrà richiedere ai proprietari di edifici o di aree in cattive condizioni di manutenzione, di baracche, di edifici

parzialmente diruti, di impianti industriali particolarmente impattanti sul paesaggio, di aree vegetate in grave degrado e ove sussistano altre situazioni di disturbo di pubbliche visuali, la manutenzione e, ove ne sussistano i presupposti, la demolizione o la rimessa in pristino di manufatti, di aree e di vegetazione. Nel caso di inerzia da parte dei privati, la Civica Amministrazione potrà intervenire direttamente onde tutelare il bene di pubblico interesse costituito dal paesaggio e dal decoro ambientale, rivalendosi delle spese affrontate.

23.g - Incrementi di S.A. una tantum

Per gli edifici a destinazione residenziale, è consentito - tranne che per gli immobili siti nelle zone di conservazione CA, CE e CF - l'incremento di S.A. una tantum, ai fini del miglioramento della qualità estetica, distributiva e funzionale dell'edificio. Tale incremento è soggetto ad utilizzo di indice perequato. Le quantità massime di incremento concesse sono quelle di seguito indicate; i suddetti incrementi sono assentibili a condizione che non vengano utilizzati per realizzare nuove unità edilizie autonome o nuovi alloggi e che gli aumenti volumetrici non compromettano l'architettura degli edifici storici.

MQ. S.A.	Incremento
Sino a 50 mq.	30%
da 50 a 75 mq.	20%
da 75 a 100 mq.	15%
da 100 a 150 mq.	10%
oltre 150 mq.	5%

Per gli immobili a destinazione ricettiva è consentito, per migliorare la ricettività e nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'edificio, un aumento una tantum pari a mq 50.
Per le zone che nel P.T.C.P. regionale sono classificate come ANI-MA, IS-CE ed ID-CE, gli incrementi sopra elencati sono dimezzati.

23.h - Frazionamenti di unità immobiliari

E' consentito frazionare una unità edilizia in più unità autonome, a meno che essa abbia beneficiato dell'incremento una tantum di cui all'art. 23g ed a condizione che le nuove unità così ottenute siano dotate ciascuna di un posto auto pertinenziale, eventualmente monetizzabile, ed abbiano una superficie agibile minima di 40 mq., riducibili a 28 mq. per le attività di tipo ricettivo ed extra ricettivo.

23.i - Ambiti di presidio ambientale

Descrizione

Si tratta, in genere, di tutte le aree ad antica vocazione coltiva, aventi ancora caratteristiche di discreta efficienza.
Per esse il PUC promuove interventi di manutenzione, al fine di preservarle in quelle caratteristiche e in quei manufatti che concorrono decisivamente alla caratterizzazione del paesaggio locale, consentendone un efficace presidio affinché non vadano distrutti; il PUC promuove altresì la ricostruzione delle opere edilizie di antico impianto, comprendenti le fasce, la rete dei sentieri e delle mulattiere, i sistemi di captazione, controllo e smaltimento delle acque piovane; tale presidio persegue l'ulteriore obiettivo di scongiurare incendi l'abbandono delle attuali colture; recuperare quelle antiche, oggi in stato di abbandono e soffocate da vegetazione infestante.
Nel caso di aree percorse dal fuoco, si rende necessario attuare interventi di bonifica e recupero dei suoli offesi anche sotto il profilo paesaggistico attraverso ripiantumazioni di adeguate essenze e con specifici piani o progetti di riforestazione e di dotarle, ove necessario, di adeguati sistemi di sentieri taglia-fuoco e di cisterne idriche con sole funzioni irrigue e antincendio.
Al fine di favorire il raggiungimento degli obiettivi sopra indicati sono stati individuati, con apposita simbologia a righe rosse diagonali, gli ambiti insediati del territorio per i quali è possibile ottenere possibilità edificatorie attraverso la stipula di accordi per la manutenzione del territori, tra privati e C.A.

Modalità e condizionamenti di attuazione

La possibilità edificatoria verrà assegnata a chi si impegni - attraverso un atto convenzionale con la Pubblica Amministrazione, accompagnato da una adeguata fideiussione per un valore non inferiore al costo stimato per la manutenzione da compiere sul terreno oggetto di presidio, e in base ad un apposito progetto a firma di tecnico specialista abilitato - a curare e mantenere a proprie spese, per un periodo di 10 anni, un minimo di 100 mq di

terreno, compreso all'interno della zona di presidio, per ogni mq di S.A. o S.P. costruita o ricostruita o ampliata una tantum, con un minimo di 5000 mq di area oggetto di riqualifica.
L'impegno può avere ad oggetto anche terreni di proprietà di terzi consenzienti. Il richiedente deve impegnarsi altresì a fornire alla C.A., dopo i primi 5 anni e alla fine del periodo convenzionato, apposita relazione documentata a firma di tecnico abilitato che asseveri i risultati ottenuti. L'oggetto della convenzione può riguardare la ricostruzione di muri a secco, il ripristino di terreni agricoli abbandonati, la pulizia, l'ampliamento e la manutenzione di sentieri di uso pubblico, la pulizia di rii, di boschi da frutto o da legna, il recupero di frutteti autoctoni, ecc. L'impegno non può valere per il lotto minimo di pertinenza dell'edificio cui si applica. In caso di non rispetto degli obblighi di cui sopra verrà incamerata la cauzione dal Comune e l'intervento sarà gravato dal raddoppio degli oneri di legge.

23.j - Edifici al servizio dei residui usi agricoli

Laddove siano effettivamente necessari all'uso agricolo dei suoli, (con esclusione, quindi, delle aree con rivestimento boscato o cespugliato), da garantire attraverso apposito atto convenzionale, e, comunque, dove la normativa specifica della zona espressamente lo preveda, è consentito edificare, senza utilizzo di indice perequato, piccoli edifici in pietra di S.L. massima di 12 mq, a un piano, adagiati a muri di fascia, con copertura a una falda in lastre di pietra a spacco, di altezza massima pari a m 2,50, dotati di una finestra di dimensioni non superiori a mq 0.80 e con davanzale posto a non meno di 1.8 m dal piano di calpestio interno e con una porta di ingresso in legno naturale.
Tali edifici dovranno essere vincolati al servizio delle attività agricola e agro-silvo pastorali presenti in zona ed avere una densità pari ad un edificio per ogni lotto di terreno posseduto di almeno di 5.000 mq; gli stessi non potranno in nessun caso contribuire alla costruzione di maggiori volumetrie col sistema degli accorpamenti nè subire mutamenti di destinazione d'uso.

23.k. - Edifici rustici

Si definiscono "edifici rustici" le costruzioni in aree agricole, boschive o rurali adibite o già adibite in tutto in parte alla conduzione del fondo.
Per quelli di dimensioni comprese tra i 15 e i 30 mq di superficie lorda SL, è consentito un ampliamento fino al raggiungimento di mq 30 di S.A. o, in alternativa, un incremento di mq 12 di S.A..
E' ammesso il cambio d'uso nel senso residenziale con eventuale sopraelevazione delle quote altimetriche, precisando che, è consentita la deroga rispetto alle altezze per l'abitabilità, nel senso che l'altezza minima abitabile è fissata in m. 2.40, riducibile a m. 2.30 di media per i sottotetti.
I progetti di recupero dovranno seguire la disciplina paesistica di livello puntuale prevista per la zona in cui è sito l'immobile. Oltre a quanto indicato in questa: è vietato realizzare abbaini; le pareti dovranno essere in cocciopesto finito a cazzuola; gli ampliamenti potranno essere realizzati o modificando le dimensioni della pianta, estendendo l'edificio da un lato, o con una sopraelevazione parziale dell'edificio originario; la parte non sopraelevata sarà coperta a terrazzo con parapetto a ringhiera e muretti d'angolo con lastra di protezione in ardesia.

23.l. - Trasformazione di immobili residenziali in attività ricettive ~~ed extra-ricettive~~

Il PUC promuove la trasformazione di immobili residenziali in strutture ricettive così come elencate agli artt. 5 e 18 della L.R. 2/2008.
Pertanto - con la esclusione, a meno di specifica definizione nelle Schede di Approfondimento puntuale, per gli immobili siti nelle zone di conservazione CA, CB, CE e CF- e ove la destinazione ricettiva ed extra-ricettiva sia tra quelle consentite nella zona - a fronte di una trasformazione, con vincolo perpetuo, di immobili residenziali in attività ricettive o extraricettive, ~~o extra ricettive,~~ è consentito, con utilizzo di indice perequato, un incremento pari al 30% della S.A. esistente. Fatto salvo il rispetto delle prescrizioni ambientali, paesistiche ed architettoniche delle rispettive zone di intervento.

CAPO V

INTERVENTI

CAPITOLO SETTIMO – Regole di zonizzazione

Tutto il territorio comunale viene suddiviso ai sensi dell'art. 27, comma 2 lett. a) della L.R. n.36/97 e sulla base della Descrizione Fondativa in tre categorie : Ambiti di Conservazione (AC), Ambiti di Riqualificazione (AR) e Distretti di Trasformazione (DT).
Queste sono poi suddivisi in ulteriori sotto categorie.

Art. 24 - Regole generali

La conservazione viene intesa dal PUC in senso operativo e non solamente ostativo; in tal modo, non sono posti divieti a quegli interventi di modificazione dell'esistente (suolo, vegetazione, edificato e sue testimonianze) finalizzati non solo a mantenerne in atto i valori esistenti ma anche a ottenere significative migliorie dell'immagine del territorio.
Pertanto, su tutto il territorio comunale, fatto salvo quanto espressamente prescritto nei Distretti di Trasformazione e nelle singole zone omogenee riportate nel PUC, sono consentiti gli interventi di riqualificazione paesaggistica dell'esistente di cui all'art. 23 ovvero come definiti da leggi vigenti; e precisamente:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- il restauro, risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia;
- gli accorpamenti di edifici, tranne che nelle zone CA, CB, CE, CF, CD3, CD4,RA3 RA4, RB3, RD1, RD2 e RE1;
- la riqualificazione di sopraelevazioni e ampliamenti incongrui;
- gli incrementi una tantum;
- la rimodellazione di coperture e facciate;
- la ricostruzione di edifici distrutti;
- il frazionamento di unità immobiliari;
- la ricostruzione e la nuova realizzazione di muri a secco;
- la realizzazione, con esclusione delle zone CA, CB, CE, ~~e~~ CF~~,~~, CD.4 e CE.1 ~~-~~di strade interpoderali o funzionali alla conduzione del bosco o con funzioni tagliafuoco di larghezza non superiore ai 2,5 m;
- gli interventi di bonifica forestale;
- gli interventi di consolidamento di terreni soggetti a frane;
- la pulizia di sentieri, fossi, rii e compluvi;
- la regimentazione delle acque piovane;
- le attività agricole che comportino la rimodellazione dei terreni, con i limiti di altezza dei muri a secco previsti nella disciplina paesaggistica;
- la piantumazione di nuove essenze per produzione agricola e florovivaistica;
- la riqualificazione e l'adeguamento della viabilità esistente;
- la realizzazione di nuove infrastrutture di rete, quali: fognature, acquedotti, reti elettriche e telefoniche, ecc;
- la realizzazione, con esclusione delle zone CA,CB, CE e CF, di piscine in ottemperanza alla disciplina urbanistica di livello puntuale;
- il cambio di destinazione d'uso nei termini previsti dalle presenti norme;
- la trasformazione di unità immobiliari residenziali in attività ricettive o extra-ricettive;
- gli interventi sugli edifici rustici secondo le modalità indicate all'art. 23.k delle presenti norme, precisando che per gli ambiti CA, CB, CE, CF, tale modalità è da ritenersi sostitutiva o alternativa degli" incrementi di SA una tantum" (Art. 23.g) e alternativa agli ampliamenti, da non ammettere comunque in forma cumulativa, previsti agli artt. 23.c (Sopraelevazioni e ampliamenti incongrui) e 23.d (Rimodellazione di coperture e facciate); sempre per gli ambiti sopraelencati, gli interventi sugli edifici rustici non debbono comportare la realizzazione di strade interpoderali~~.~~

Per tutti gli ampliamenti, gli accorpamenti in sito, le ricostruzioni in sito di edifici incompatibili o distrutti, i rifacimenti di sopraelevazioni ed ampliamenti incongrui, la rimodellazione di coperture e facciate ed in genere nei casi in cui si interviene su strutture già esistenti, si prescinde dall'obbligo del rispetto delle distanze tra nuovi edifici

previste per le diverse zone omogenee salvo il rispetto delle distanze inderogabili di legge.
Al contrario: gli accorpamenti, la ricostruzione di edifici incompatibili, le demolizioni e ricostruzioni, quando non avvengano in sito, sono da considerarsi, dal punto di vista costruttivo, alla stregua della nuova edificazione e sono quindi soggette al rispetto di tutti i parametri edilizi previsti per le zone omogenee, ivi compreso quello delle distanze tra edifici.
La S.A. ottenuta dalle operazioni di cui sopra non contribuirà al computo delle S.A. max realizzabili per le varie zone edificabili.
Gli interventi sull'esistente previsti in zone di Conservazione (C) dovranno essere realizzati anche nel rispetto della Disciplina Paesistica di cui al successivo art. 25.a; gli interventi sull'esistente previsti in zone di Riqualificazione (R), dovranno essere realizzati anche nel rispetto della Disciplina Paesistica di cui al successivo art. 28 a.

Art. 25 - Ambiti di conservazione (C)

Sono zone omogenee del territorio per le quali il PUC prevede una particolare tutela, dettata dalla presenza dei valori storici, paesaggistici e ambientali che esse contengono.
Sono suddivisi in ambiti non insediabili - ovvero ove non è prevista alcuna nuova possibilità edificatoria, con la esclusione di quanto previsto all'articolo precedente - e ambiti insediabili, ove il termine "insediabile" non configura però - in virtù delle caratteristiche qualitative e quantitative delle nuove costruzioni - un significativo incremento del peso insediativo.
Tra i primi, sono inseriti: i litorali, gli alvei fluviali, le zone non insediate di alto pregio paesaggistico, le aree boscate e vegetate e, in genere, tutti i territori in cui non si prevedono nuove edificazioni o rilevanti trasformazioni dell'esistente in senso urbanistico; ovvero significativo nuovo carico edilizio o insediativo; o, ancora, considerevoli modificazioni delle attuali destinazioni d'uso.
Tra i secondi sono invece compresi: le zone di presidio ambientale, i nuclei storici insediati, le zone, agricole e non, che si trovano in una situazione di ottimale equilibrio tra insediamenti antropici e il resto del territorio ed, in genere, tutti quei territori per i quali si prevede non essere coinvolti in rilevanti modificazioni urbanistiche e di carico edilizio o insediativo, ma nei quali sono, tuttavia, consentiti attenti e radi inserimenti di nuove edificazioni, dovuti a necessità di presidio umano e ambientale, di riqualificazione paesaggistica di edifici incompatibili, possibilità di saturazione, in particolari casi di porosità di tessuti edilizi storici, accorpamenti, ricostruzioni di edifici distrutti, limitati incrementi dovuti a miglioramenti igienici e distributivi come di seguito specificato.
Per gli ambiti insediabili è quindi consentita, oltre a tutta la casistica degli interventi di recupero e ricomposizione paesaggistica degli edifici esistenti prevista dal PUC, la realizzazione di modeste quote di nuova edificabilità, contenute nel limite degli incrementi di S.A. e di Superficie Coperta previsto per ogni zona.
La nuova edificazione dovrà essere attuata tramite il reperimento dell'indice perequato.
Negli ambiti insediabili, è altresì consentita la costruzione di piccoli edifici per il ricovero di attrezzi agricoli, sempre secondo le modalità indicate dalle norme di zona; sono consentiti interventi di miglioramento di tutta la viabilità pubblica e privata esistente - con limitazioni del dimensionamento degli scavi e dei riporti e delle opere d'arte atte al loro contenimento – e la realizzazione di nuovi e limitati tratti viari di connessione tra viabilità esistente; è inoltre consentita la creazione di strade agricole e boschive sino alla larghezza massima di 2,5 ml.; queste ultime saranno da realizzarsi non asfaltate o impermeabilizzate e le opere di contenimento dovranno consistere in muri a secco in pietra facciavista, in c.a. rivestiti in pietra con la stessa modalità di posa dei primi o con opere di ingegneria naturalistica.
Negli ambiti di conservazione non sono comunque ammesse aperture di nuove cave o discariche, centrali elettriche, attività di deposito materiali e demolizioni di automobili, l'installazione di depuratori; sono altresì vietate: le funzioni di tipo produttivo (con la sola esclusione di quelle di tipo ricettivo ed artigianale e di quelle legate alle attività agricole e florovivaistiche e di tipo pastorale) le modificazioni sostanziali del suolo e della vegetazione che non siano legate a operazioni di bonifica geologica e riqualificazione vegetazionale o agricola.

25.a - Disciplina paesistica di livello puntuale per gli ambiti di conservazione

Oltre a quanto specificatamente indicato per ogni Zona Urbanistica, in relazione al recupero ed alla riqualificazione dei manufatti esistenti, e al corretto inserimento nel paesaggio di nuovi interventi e delle infrastrutture, per gli ambiti di conservazione, si determinano le seguenti norme ambientali:

a) L'apparato decorativo delle facciate, comprendente elementi in rilievo e superfici dipinte, deve essere sempre conservato, individuato e restaurato se rilevante sotto il profilo storico artistico e, ove perso, cautamente ripristinato sulla base di documentazione. Negli edifici di nuova costruzione i muri esterni dovranno essere finiti in cocciopesto finito a cazzuola senza punti di lista; in alternativa, è ammesso l'uso dell'intonaco alla genovese, dipinto con tinte silosaniche o a base di silicati di potassio, nei colori delle terre con eventuali modanature semplici.

b) Gli infissi, le persiane, i serramenti esterni devono essere preferibilmente mantenuti o realizzati nuovi in legno, alluminio o p.v.c. secondo le tipologie tradizionali (persiane, scuri) smaltati color verde imperiale. E' vietato l'uso di persiane, serrande e serramenti in metallo anodizzato.

c) Nel caso di intervento edilizio su edifici esistenti e di riconoscibile valore storico o tradizionale di immagine, nei modi ammessi dalle norme del PUC, devono comunque in ogni caso essere salvaguardate le parti strutturali storiche, quali lo spessore dei muri, i materiali dei solai e delle coperture, ricorrendo per quanto possibile al loro riutilizzo e alla loro integrazione con materiali simili; per i nuovi edifici, è consentito l'uso, per solai e coperture, di legno, metallo, c.a. e laterizio.

d) I caratteri dell'edilizia storica e tradizionale, con particolare riguardo ai rapporti tra pieni e vuoti delle facciate degli edifici, devono essere conservati, evitando la realizzazione di bucature anomale, la normalizzazione acritica e generalizzata delle bucature esistenti e porticati aggiunti. Per i nuovi edifici si prescrive una forma volumetrica semplice, assenza di balconi e porticati ed aggetti; in casi particolari nei quali la progettazione giustifichi la presenza di contenuti balconi, porticati ed aggetti, la C.E.I. potrà motivatamente esprimere parere favorevole all'approvazione ove si riconoscano compatibilità con le esigenze tutelate con le presenti disposizioni.

e) Le coperture a tetto esistenti non devono essere alterate con bucature a vasistas, a filo falda, o con terrazze a pozzo ed abbaini, né tanto meno sostituite con coperture piane. Nelle nuove costruzioni e nel ripristino di coperture fatiscenti, i tetti non devono essere realizzati con la parte strutturale sporgente oltre il perimetro del fabbricato, né configurare sfalsamenti o diversa pendenza delle falde, da far convergere al colmo. Possono essere considerati favorevolmente solo eventuali abbaini di dimensioni e forme tradizionali, quando tale tipologia sia presente nell'abitato e ove sia comunque garantito un rapporto adeguato tra gli abbaini e la superficie della falda. Le coperture avranno un unico colmo e il manto di rivestimento in ardesia, con sporti di gronda non eccedenti i 25 cm, o con giardino pensile per i locali interrati.

f) I camini saranno di tipo alla genovese o di tipo rurale con torretta merlata con lastra di copertura sormontata da una grossa pietra o da piramide in cemento;

g) Le gronde e i pluviali devono essere realizzati in rame a sezione tonda

h) E' consentita la realizzazione di pergolati in legno o metallo a disegno semplice e di dimensioni contenute comunque non superiori a mq 10 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. In caso di edifici aggregati, è necessario dimostrare la compatibilità della nuova struttura con l'intero corpo di fabbrica.

i) Le parti non abitative delle residenze agricole devono di norma essere poste al piano terreno o al piano seminterrato ed essere caratterizzate esternamente in modo che se ne riconosca la specifica funzione (dimensione e forma delle bucature, altezza del parapetto dal piano di calpestio, accessi, paramenti murari ecc...). Allo stesso modo gli edifici ad esclusivo uso agricolo devono essere conformati in coerenza alla loro destinazione d'uso, secondo le caratteristiche tradizionali della zona.

j) I materiali tradizionali locali delle coperture, delle strutture, dei rivestimenti e delle pavimentazioni (ardesia, pietra locale, ciottoli, mattoni, legno, abbadini), dovranno, ove presenti, essere conservati e riproposti; devono altresì essere conservate le divisioni dei terreni fatte con muri e pilastrini con inserimento di lastre di ardesia a mò di pannello del tutto caratteristici del territorio framurese. Le pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate in terreno stabilizzato, in pietra, cotto o piastrelle in cemento per marciapiedi tipo chiavarese; è vietato l'uso di cemento, asfalto e elementi in cemento tipo autobloccanti

k) I percorsi tradizionali anche pedonali, specialmente in corrispondenza di crinali, devono essere protetti nei loro caratteri e nel loro ambiente salvaguardandone il tracciato, l'ampiezza, l'andamento altimetrico, l'eventuale gradonatura, la pavimentazione e i muri di delimitazione. Gli interventi eventualmente realizzabili in fregio a detti percorsi non devono creare interferenze per la percezione delle inquadrature panoramiche che si godono dagli stessi;

l) I muri di fascia, imprescindibile valore d'immagine di molte parti del territorio agricolo di Framura, devono essere conservati e ad essi occorre riferirsi nell'impostazione della giacitura degli edifici, delle strade e dei volumi interrati, in modo da assicurare sempre la necessaria continuità morfologica e di scala;

m) I ripristini e le nuove porzioni dovranno sempre essere finiti in pietra locale faccia vista e giustapposta senza stuccature visibili.

n) Per quanto concerne le opere infrastrutturali pubbliche e private e quelle volte al consolidamento e contenimento dei terreni si deve optare per interventi articolati e concorrenti, in modo da assicurare la contenuta dimensione delle singole opere strutturali, (h. max m. 2; in caso di necessità di quote maggiori, è ammesso un ulteriore muro di h.. = m 1, posizionato con intervalli interfascia di almeno m. 2) che dovranno comunque essere studiate anche sotto il profilo della qualità ed essere mitigate con adeguate finiture; per la sola CD1 è consentita la realizzazione di un unico muro di sostegno dell'altezza massima di metri 3, alla condizione di poter realizzare al piede del manufatto una fascia della profondità di almeno metri 2, da piantumare con essenze arboree locali, allo scopo di costituire un'adeguata schermatura.

o) Sono sempre da preferirsi operazioni di rinaturalizzazione dei terreni che, se apparentemente investono aree anche più estese di quelle interessate dall'intervento, presentano sempre un maggior grado di compatibilità con il territorio. A titolo esemplificativo si propongono: palizzate in legname con messa a dimora di essenze di notevole e rapido sviluppo; gradonatura dei pendii con taglio assimilabile a sistemazione "a fasce" e/o inerbimento con messa a dimora di talee arbustive, cordonate, fascinate, viminate, palizzate in legname con talee ecc.; realizzazione di muri di sostegno con armatura metallica secondo il sistema delle "terre armate" o geotessile per la vegetazione. Nella sistemazione degli alvei dei fiumi e delle sponde, compatibilmente con le caratteristiche di deflusso idraulico , é opportuno procedere secondo la metodologia dell'ingegneria naturalistica evitando la regolarizzazione e la cementificazione delle sponde e realizzazione di briglie in cemento, in favore di difese spondali con ramaglie, gabbionate con talee, massicciate con massi di varia pezzatura schermate con astoni di salice; realizzazione di pennelli in pietrame irregolare o in legname con talee; effettuazione di briglie in legname e pietrame; ecc. Le condutture di qualsiasi genere non devono essere collocate nel letto dei corsi d'acqua né lungo i corrispondenti argini ma adeguatamente interrate

p) La realizzazione di nuove costruzioni, specialmente in siti collinari, richiede appositi accorgimenti per garantire un buon inserimento ambientale.Le autorimesse e i magazzini devono essere interrati per attenuare gli ingombri volumetrici e devono essere ricavati nella proiezione del fabbricato fuori terra con accesso laterale, per consentire la formazione di un'idonea cornice verde intorno agli edifici con masse arboree, evitando anche piazzali sul lato valle per la manovra di autoveicoli.

q) La realizzazione di opere per il miglioramento dell'accessibilità a nuclei isolati o a edifici nuovi e/o esistenti, nonché la realizzazione di parcheggi deve tenere conto delle caratteristiche orografiche, morfologiche, vegetazionali dell'intorno e delle tipologie insediative presenti. Tali caratteristiche non devono essere alterate dai nuovi interventi che devono essere armoniosamente inseriti nell'insieme. In particolare, per i nuovi accessi i tracciati viari devono avere la massima aderenza planoaltimetrica alla morfologia del terreno, seguendo le curve di livello, riducendo al minimo gli sbancamenti e i rilevati,la cui somma non può comunque superare il valore in metri cubi del volume vuoto per pieno di progetto, moltiplicato per 1.5, rispettando la vegetazione esistente e le colture (orti, vigne, uliveti, ecc.). Con particolare riferimento alle zone collinari con gravi rischi di impatto ambientale la realizzazione di parcheggi e di relativi spazi di manovra dovranno prevedere sbancamenti ridotti. I parcheggi e gli accessi relativi dovranno essere inseriti seguendo le curve di livello e mimetizzati con murature in pietra a secco e zone verdi soprastanti per ricostituire continuità con l'intorno. Qualora tali infrastrutture non fossero eseguibili nel rispetto delle caratteristiche ambientali del luogo, si dovrà pervenire alla scelta di una diversa idonea localizzazione, nell'ambito di una progettazione paesistica che tenga conto di un'area estesa.

r) I ponti e gli attraversamenti dei corsi d'acqua in genere hanno un elevato rilievo paesistico, siano essi di piccola o grande dimensione. La loro progettazione dunque deve essere attenta in modo particolare alla forma architettonica, alla scelta dei materiali ed alle visuali panoramiche.

s) Considerata l'estrema rilevanza del paesaggio costiero gli interventi affacciati in primo piano sul mare dovranno essere di norma finalizzati alla salvaguardia e valorizzazione delle inquadrature consolidate della costa ed evitare interferenze nelle visuali dal mare e sul mare, dalle strade litoranee, dalla strada Provinciale in particolare.

t) Le linee elettriche e telefoniche devono essere preferibilmente collocate lontano dai crinali e, ove possibile, interrate. Gli impianti dismessi devono essere demoliti e rimossi, ripristinando le condizioni geomorfologiche e vegetazionali originarie.

u) I serbatoi di GPL devono essere interrati.

v) Le piscine, realizzabili nelle zone ove espressamente sia consentito, avranno dimensioni massime di mq 40, elevabili a mq 60 qualora la struttura sia comune ad almeno 6 unità immobiliari e a mq 90 quando la piscina sia a servizio di attività ricettive. Dovranno essere realizzate con fondale in pietra naturale o con colorazione verde chiaro; la localizzazione dovrà avvenire in terreni con pendenza non superiore ai 30° (misurata aggiungendo una fascia di mt. 10,00 lungo il perimetro dell'invaso); è inoltre necessario che la struttura sia contenuta all'interno dell'originaria morfologia del terreno, con scostamento massimo del 10% (riferito alla superficie interessata dall'intervento) e sopraelevazione massima dei muri di fascia non superiore ad 1 metro, nel rispetto, comunque, delle disposizioni generali sopra riportate per le opere di contenimento. Non potranno essere realizzati volumi chiusi finalizzati al funzionamento e all'uso delle piscine. Le modalità realizzative e di approvvigionamento non dovranno andare a detrimento della dotazione idropotabile o di interesse per le attività agricole e/o produttive o della naturalità delle aree interessate dalla captazione (es. prevedere ove possibile la priorità a raccolte acqua piovana);

w) L'alimentazione delle piscine dovrà avvenire tramite cisterne alimentate dalla raccolta di acqua piovana o da accumuli effettuati in periodo non estivo. La quantità di acqua immessa in vasca dovrà essere garantita da sistemi di filtraggio e disinfezione che non comportino l'uso di prodotti chimici tali da consentire l'uso irriguo o l'immissione in pubblico scarico.

x) I locali seminterrati, quando lo sviluppo della parte fuori terra sia pari o maggiore a quello di almeno un fronte dell'edificio soprastante, non potranno avere paramenti murari analoghi ai muri di sostegno ma avranno pareti esterne, per materiali, finiture e cromatismi, analoghe a quelle dell'edificio di cui rappresentano la base. I locali interrati dovranno essere totalmente al di sotto del terreno sistemato, potendosi assumere per tale il profilo del terreno preesistente, con uno scostamento massimo di m. 1~~1~~,5. Fa eccezione il fronte di accesso che non deve superare uno sviluppo lineare di m 4, fatta salva la possibilità di realizzare lo sviluppo necessario alla formazione di due accessi in un unico lato, per parcheggi interrati di capienza pari o superiore a nove posti auto.

y) Inoltre, per strutture ricavate all'interno di fasce di terreno preesistenti, occorre prevedere una tolleranza massima dell'ordine del 10%, riferita alla superficie coperta interessata dalla struttura, per gli scostamenti ammissibili rispetto l'originaria configurazione del terreno, con obbligo di realizzare idonea schermatura, mediante alberature nelle essenze locali, per sviluppi del fronte fuori terra (a rivestimento lapideo) superiori a 8 metri. L'altezza interna dei locali interrati e seminterrati deve essere contenuta entro il limite di 2,40 m.

Relativamente alla sostenibilità ambientale, si prescrive che non sono consentiti interventi che danneggino o modifichino i corsi d'acqua e le sorgenti o prevedano il taglio di essenze di alto fusto caratteristiche del luogo.

Le norme sopra dettate sono da considerarsi a carattere generale e valgono per tutti gli ambiti di conservazione; per ogni zona vi sono, tuttavia, ulteriori precisazioni puntuali; in caso di contrasto, quest'ultime devono ritenersi prevalenti su quelle contenute nel presente articolo.

Gli ambiti di conservazione sono suddivisi in ambiti non insediabili e ambiti insediabili.

Art. 26 - Ambiti di conservazione non insediabili

26.a - Ambiti delle aree costiere (CA)

- CA1 Ambito dell'area costiera delle Fornaci
- CA2 Ambito dell'area costiera della Scogliera
- CA3 Ambito dell'area costiera della Spiaggetta
- CA4 Ambito dell'area costiera degli Appicchi
- CA5 Ambito dell'area costiera della Spiaggia di Framura
- CA6 Ambito dell'area costiera del Porticciolo

- CA7 Ambito dell'area costiera di Porto Pidocchio

Descrizione e indicazioni di intervento

Sono i tratti di costa del territorio comunale; se ne riconoscono importanti valenze paesaggistiche.
Il PUC li definisce sostanzialmente non insediabili; tale valutazione riguarda sia spazi di demanio marittimo sia di proprietà privata.
Per tutti, sono consentiti gli interventi di manutenzione e potenziamento delle opere di difesa dall'erosione marina.
Oltre a quanto prescritto nelle indicazioni puntuali (art. 30), sarà possibile eseguire opere finalizzate a migliorare l'accessibilità alle spiagge e alla costa, realizzando percorsi pedonali lungo scogliera, con larghezze non superiori ai m. 2, che consentano un collegamento dell'area del Porticciolo con la Spiaggia di Framura e Torsei; tali percorsi dovranno prevedere opere di sostegno realizzate in pietra locale con altezze non superiori a m. 2 o aggrappate al muro di contenimento della soprastante ferrovia con mensolature metalliche;
Potranno essere realizzate modeste opere quali scalette in pietra ricavate in sito (dotate di corrimani metallici semplici ove occorrente), scalette per l'entrata e l'uscita dall'acqua durante la balneazione; per la sola zona CA5 si prevede la possibilità di realizzare 1~~, fino a 3~~ piccol~~o~~i chiosc~~o~~hi stagionale~~i~~ in legno, destinati alla vendita di bibite e piccoli generi di conforto, con dimensioni planimetriche massime di mq 15 per una altezza di m. 3.00. La realizzazione di tale manufatto dovrà comportare l'obbligo di smontaggio nel periodo in cui non viene esercitata la attività. E' consentito il recupero e la ri-funzionalizzazione degli edifici esistenti, ai sensi delle presenti norme, con l'esclusione dell'accorpamento in loco.
Lo scopo degli interventi deve essere quello di favorire la fruizione balneare libera di quei nuovi tratti di costa raggiungibili tramite percorsi di minimo impatto, senza determinare modifiche paesaggistiche apprezzabili o insediamenti stabili di attività.
Per la zona del porticciolo sarà consentito realizzare opere finalizzate al consolidamento e potenziamento delle funzioni già presenti in tale area (alaggio e rimessaggio natanti; balneazione assistita con servizi di piccola ristorazione) oltre ad un impianto meccanizzato (ascensore-montacarichi per passeggero/bicicletta) che consenta di collegare verticalmente l'area a mare con la soprastante ex sede ferroviaria; quest'ultima previsione tiene conto della progettata viabilità ciclabile della galleria ex FS Framura-Bonassola; dette opere saranno oggetto di uno Studio Organico di Insieme che ne definisca modalità, quantità e qualità. In ogni caso, il progetto non potrà prevedere nuove costruzioni eccedenti i 100 mq, da localizzare secondo un progetto unitario di riordino dell'intera area.
I 100 metri si intendono riferiti alla superficie agibile massima complessiva, per la totalità degli eventuali fabbricati, con conseguente possibilità di destinarne il 50 % per l'ampliamento di fabbricati esistenti in muratura, mentre i restanti 50 mq potranno essere destinati alla realizzazione di max 3 manufatti in legno, in modo da poter essere completamente smontabili al'atto della cessazione dell'attività cui si riferiscono.
L'ambito della Spiaggia di Framura e quelli delle Fornaci e dalla Spiaggetta potranno prevedere sistemi di attracco (indicazione puntuale ATM) eventualmente rimuovibili per consentire una fruizione anche a mezzo di piccoli natanti. Non è consentito alcun altro tipo di insediamento.

La localizzazione dei fabbricati dovrà essere condizionata dalla favorevole predisposizione morfologica dell'area, al fine di non realizzare, o limitare a scostamenti superiori al metro, eventuali adattamenti dell'area di sedime.

Oltre a quanto sopra illustrato il P.U.C. recepisce quanto previsto nel "Progetto di utilizzo (P.U.D.) delle aree demaniali marittime del Comune di Framura" approvato con Del. C.C. di Framura n° 430 del 29.09.2009 e rettificato con Decr. Dirig. n. 2852 del 26.10.2009 delle Regione Liguria.

In presenza di SIC, o in aree ad esso limitrofe, dovrà essere rispettata la vigente normativa sintetizzata nell'art. 15 delle presenti norme.
In particolare:

- ove necessaria la VI la stessa dovrà contenere dati di campo sui siti di nidificazione e sulla consistenza del marangone dal ciuffo, indagini puntuali sulla presenza dell'endemita Santolina ligustica, relazione sui possibili impatti a carico delle praterie di Posidonia.
- tutti i progetti e gli interventi sottoposti a Valutazione d'Incidenza dovranno contenere le misure di mitigazione riportate nel cap. 6
- della Relazione d'Incidenza del PUC definitivo

- le previsioni legate al percorso a mare dovranno essere limitate a modestissime opere e la relazione di incidenza dovrà contenere un'analisi dettagliata degli impatti dovuti all'aumento del carico antropico.
- gli interventi previsti sulla fascia costiera devono comprendere tutti gli studi, le mitigazioni e le misure gestionali descritte nella relazione d'Incidenza relativa al PUC definitivo e vengano sottoposti a Valutazione d'Incidenza ai sensi della L.R. 28/09 art. 9 comma 1f.
- date le condizioni di alta biodiversità e buone condizioni ambientali che si riscontrano anche lungo buona parte della costa rocciosa, occorrerà verificare che gli interventi di trasformazione di suddette aree non siano in contrasto con i criteri di salvaguardia adottati dalla Regione.

Coerentemente a quanto disposto dalla D.G.R. 328 del 7/04/2006, gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3 del D.P.R. 380/2001, sono esclusi dall'obbligo della redazione dello studio di incidenza;

Funzioni ammesse

- Strutture balneari
- Ristorazione
- Magazzini
- Attività connesse alla pesca

PESO INSEDIATIVO delle aree CA : Ambiti delle aree costiere					
SUPERFICIE: mq 138.423					
POPOLAZIONE					
attuale	**0**	**incremento di progetto**	**0**	**totale**	**0**
RICETTIVITA'					
attuale	**0**	**incremento di progetto**	**0**	**totale**	**0**
ASSETTO INSEDIATIVO P.T.C.P.					
C.A.1 - Ambito dell' area costiera delle Fornaci					
regime secondo P.T.C.P. vigente			ID-MO-A		
regime secondo P.U.C.			ID-MO-A		
C.A.2 - Ambito dell' area costiera della Scogliera					
regime secondo P.T.C.P. vigente			ANI-CE		
regime secondo P.U.C.			ANI-CE		
C.A.3 - Ambito dell'area costiera della Spiaggetta					
regime secondo P.T.C.P. vigente			IS-MA		
regime secondo P.U.C.			IS-MA		
C.A.4 -Ambito dell' area costiera degli Appicchi					
regime secondo P.T.C.P. vigente			ANI-CE		
regime secondo P.U.C.			ANI-CE		
C.A.5 - Ambito dell' area costiera della Spiaggia di Framura					
regime secondo P.T.C.P. vigente			ID-CE		IS-CE
regime secondo P.U.C.			ID-CE		IS-CE
C.A.6- Ambito dell' area costiera de Il Porticciolo					

regime secondo P.T.C.P. vigente	ID-CE
regime secondo P.U.C.	ID-CE
C.A.7 - Ambito dell' area costiera di Porto Pidocchio	
regime secondo P.T.C.P. vigente	IS-CE
regime secondo P.U.C.	IS-CE

~~PESO INSEDIATIVO delle aree CA : Ambiti delle aree costiere~~					
~~SUPERFICIE: mq 135.803~~					
~~POPOLAZIONE~~					
~~attuale~~	**~~0~~**	**~~incremento di progetto~~**	**~~0~~**	**~~totale~~**	**~~0~~**
~~RICETTIVITA'~~					
~~attuale~~	**~~0~~**	**~~incremento di progetto~~**	**~~0~~**	**~~totale~~**	**~~0~~**
~~ASSETTO INSEDIATIVO P.T.C.P.~~					
~~C.A.1 - Ambito dell' area costiera delle Fornaci~~					
~~regime secondo P.T.C.P. vigente~~			~~ID-MO-A~~		
~~regime secondo P.T.C.P. variante di salvaguardia~~			~~-~~		
~~regime secondo P.U.C.~~			~~ID-MO-A~~		
~~richiesta di variante al P.T.C.P. vigente~~			~~NO~~		
~~richiesta di variante al P.T.C.P. di salvaguardia della costa~~			~~-~~		
~~regime secondo P.U.C.~~			~~ID-MO-A~~		
~~C.A.2 - Ambito dell' area costiera della Scogliera~~					
~~regime secondo P.T.C.P. vigente~~			~~ANI-MA~~		
~~regime secondo P.T.C.P. variante di salvaguardia~~			~~ANI-CE~~		
~~regime secondo P.U.C.~~			~~ANI-CE~~		
~~richiesta di variante al P.T.C.P. vigente~~			~~SI'~~		
~~richiesta di variante al P.T.C.P. di salvaguardia della costa~~			~~NO~~		
~~C.A.3 - Ambito dell'area costiera della Spiaggetta~~					
~~regime secondo P.T.C.P. vigente~~			~~IS-MA~~		
~~regime secondo P.T.C.P. variante di salvaguardia~~			~~-~~		
~~regime secondo P.U.C.~~			~~IS-MA~~		
~~richiesta di variante al P.T.C.P. vigente~~			~~NO~~		
~~richiesta di variante al P.T.C.P. di salvaguardia della costa~~			~~-~~		
~~C.A.4 - Ambito dell' area costiera degli Appicchi~~					
~~regime secondo P.T.C.P. vigente~~			~~ANI-MA~~		
~~regime secondo P.T.C.P. variante di salvaguardia~~			~~ANI-CE~~		
~~regime secondo P.U.C.~~			~~ANI-CE~~		
~~richiesta di variante al P.T.C.P. vigente~~			~~SI'~~		

~~richiesta di variante al P.T.C.P. di salvaguardia della costa~~	~~NO~~
~~C.A.5 - Ambito dell' area costiera della Spiaggia di Framura~~	
~~regime secondo P.T.C.P. vigente~~	~~IS-MA~~
~~regime secondo P.T.C.P. variante di salvaguardia~~	~~IS-CE~~
~~regime secondo P.U.C.~~	~~IS-CE~~
~~richiesta di variante al P.T.C.P. vigente~~	~~SI'~~
~~richiesta di variante al P.T.C.P. di salvaguardia della costa~~	~~NO~~
~~C.A.6 -Ambito dell' area costiera de Il Porticciolo~~	
~~regime secondo P.T.C.P. vigente~~	~~ID-CE~~
~~regime secondo P.T.C.P. variante di salvaguardia~~	-
~~regime secondo P.U.C.~~	~~ID-CE~~
~~richiesta di variante al P.T.C.P. vigente~~	~~NO~~
~~richiesta di variante al P.T.C.P. di salvaguardia della costa~~	-
~~C.A.7 - Ambito dell' area costiera di Porto Pidocchio~~	
~~regime secondo P.T.C.P. vigente~~	~~IS-CE~~
~~regime secondo P.T.C.P. variante di salvaguardia~~	-
~~regime secondo P.U.C.~~	~~IS-CE~~
~~richiesta di variante al P.T.C.P. vigente~~	~~NO~~
~~richiesta di variante al P.T.C.P. di salvaguardia della costa~~	-

26.b - Ambiti delle aree non insediate di pregio paesaggistico (CB)

- **CB1 Versanti del monte Serro**
- **CB2 Versanti di Vandarecca**

Descrizione

Sono le aree non insediate definite ANI-MA nel livello puntuale del PTCP

Interventi di nuova costruzione

Non è consentita la nuova edificazione, con la eccezione dell'intervento per la creazione di un "Polo olistico-culturale" secondo quanto previsto nella *Scheda 1 S.P.*. Per tale intervento è consentita, nelle aree indicate, la realizzazione di una superficie max di mq 100, per ottenere i locali necessari alla funzionalità del progetto.

Interventi sull'esistente

- Coerentemente a quanto disposto dall'art. 51 delle NTA del vigente PTCP, non è consentito costruire nuovi edifici , aprire nuove strade e modificare le caratteristiche tipologiche, dimensionali e di tracciato di quelle esistenti, nonché eseguire opere che alterino in misura paesaggisticamente percepibile la morfologia dei luoghi; sono consentiti interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di consolidamento degli edifici e degli altri manufatti eventualmente esistenti, nonché queli preordinati a migliorarne l'inserimetno nel contesto paesistico ambientale.
- è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti limitatamente a quanto previsto agli artt. 23c, 23d e 23g con le riduzioni indicate all'ultimo comma dello stesso.
- qualora specifiche esigenze di recupero richiedessero interventi eccedenti quelli sopra indicati, gli stessi

dovranno essere assoggetati a valutazione regionale.

~~*sono consentiti gli interventi previsti dalle presenti norme (art. 24) con l'esclusione degli accorpamenti.*~~

~~*per migliorie igieniche e distributive, è ammesso, una tantum, un incremento della S.A. esistente con utilizzo di indice perequato secondo le modalità indicate in normativa (art. 23.g).*~~

~~*non è consentita la demolizione e ricostruzione se non per casi eccezionali e documentati di impossibilità tecnica a recuperare l'esistente.*~~

~~*Interventi sulla viabilità*~~

~~è consentito il miglioramento della viabilità veicolare esistente, anche tramite l'allargamento delle attuali sezioni viarie, sino ad una larghezza di carreggiata non superiore a m 2,50, escluse le piazzole di manovra e di parcheggio, che dovranno avere dimensioni non superiori a mq 15. Le opere di sostegno non potranno superare l'altezza di 2,00 m e saranno realizzate a mezzo di muri a secco o con tecniche di ingegneria naturalistica; dovranno essere razionalizzati la regimentazione e lo smaltimento delle acque piovane~~

~~• sono consentiti la pulizia e l'allargamento dei sentieri pedonali, sino ad un massimo di 1,5 m, oltre che la realizzazione di punti di sosta e piazzole di veduta panoramica e la regimentazione e smaltimento delle acque piovane. Non è consentito trasformare le viabilità pedonali in carrabili.~~

~~è consentita la realizzazione di piazzole a parcheggio pertinenziale in terreno stabilizzato o con selciati inerbiti~~

Regole insediative di tipo paesistico

Ad integrazione di quanto indicato all'art. 25.a, per gli interventi sull'esistente si prescrive quanto segue:

- ove già presenti materiali vietati, per gli stessi sono consentite le sole manutenzioni ordinarie;
- non sono ammessi accorpamenti di manufatti in sito;
- ~~è ammessa la costruzione di piccoli edifici al servizio dei residui usi agricoli, secondo le modalità di cui all'art. 23j, solo laddove siano effettivamente necessari all'utilizzo agricolo dei suoli (quindi con esclusione delle aree con rivestimento boscato o cespugliato), da garantire attraverso apposito atto unilaterale d'obbligo~~Considerata la significativa estensione territoriale, al fine di favorire il recupero all'uso agricolo di specifici fabbricati preesistenti, e ammessa, a fronte della presentazione di un piano aziendale esteso ad una superficie non inferiore a mq 5000, la realizzazione di manufatti per usi agricoli in legno delle dimensioni indicate all'art. 23j, da rimuovere in caso di cessazione della attività.

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.
- In presenza di SIC, o in aree ad esso limitrofe, dovrà essere rispettata la vigente normativa sintetizzata nell'art. 15 delle presenti norme.
  In particolare:
  - ove necessaria la VI la stessa dovrà contenere dati di campo sui siti di nidificazione e sulla consistenza del marangone dal ciuffo, indagini puntuali sulla presenza dell'endemita Santolina ligustica, relazione sui possibili impatti a carico delle praterie di Posidonia.
  - le previsioni legate al percorso a mare dovranno essere limitate a modestissime opere e la relazione di incidenza dovrà contenere un'analisi dettagliata degli impatti dovuti all'aumento del carico antropico.
  - gli interventi previsti sulla fascia costiera devono comprendere tutti gli studi, le mitigazioni e le misure gestionali descritte nella relazione d'Incidenza relativa al PUC definitivo e vengano sottoposti a Valutazione d'Incidenza ai sensi della L.R. 28/09 art. 9 comma 1f.
  - date le condizioni di alta biodiversità e buone condizioni ambientali che si riscontrano anche lungo buona parte della costa rocciosa, occorrerà verificare che gli interventi di trasformazione di suddette aree non siano in contrasto con i criteri di salvaguardia adottati dalla Regione.

La VI dovrà rivolgere particolare attenzione ai progetti riguardanti l'approvvigionamento autonomo della risorsa idrica e agli interventi sulla viabilità e alla sentieristica che dovranno essere limitati quantitativamente e qualitativamente a quelli a quelli esistenti e per quanto riguarda la sentieristica strettamente necessari alla qualificazione della rete sentieristica escludendo però l'asfaltatura.

Tutti i progetti e gli interventi sottoposti a Valutazione d'Incidenza dovranno contenere le misure di mitigazione riportate nel cap. 6 della Relazione d'Incidenza del PUC definitivo

Coerentemente a quanto disposto dal D.G.R. 328 del 7/04/2006, gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3 del D.P.R. 380/2001, sono esclusi dall'obbligo della redazione dello studio di incidenza.

- dovranno essere previsti per edifici esistenti ed in caso di trasformazioni d'uso e/o ampliamenti:
- sistemi di raccolta, trattamento e smaltimento dei liquami tramite fosse biologiche;
- sistemi di auto raccolta differenziata dei rifiuti con auto-trattamento 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;
- è consentito l'allaccio alla rete idrica pubblica, solo se questa dista non più di 300 mt.
- il fabbisogno di energia elettrica dovrà essere garantito, ovunque possibile, da opportuni sistemi di auto-generazione, tranne nel caso in cui le linee di distribuzione esistenti si travino ad una distanza inferiore a 300 m. o non si preveda la realizzazione di linee di allaccio interrate.

Modalità e condizionamenti di attuazione

Il progetto del previsto polo olistico – culturale dovrà essere accompagnato da S.O.I. che faccia riferimento a situazioni assimilabili rilevate nell'ambito comunale.
L'intervento si attua con titolo autorizzativo convenzionato, che dovrà imporre un vincolo ventennale di destinazione d'uso alle attività indicate nella *Scheda 1 S.P.*.
L'ambito ricade per una porzione significativa in P3b. I progetti ricadenti in tale area dovranno essere preventivamente approvati dal servizio PdB della Provincia di La Spezia

Funzioni ammesse

- residenza
- attività ricettive ed extra-ricettive con esclusione delle case per ferie e delle case e appartamenti per vacanze.
- attività agro-silvo pastorali,
- strutture per lo sviluppo di attività di trekking pedonale, ciclistico ed equestre.

E' previsto il mantenimento delle altre attività esistenti, sino ad esaurimento.

PESO INSEDIATIVO delle aree CB : Ambiti delle aree non insediabili di pregio paesaggistico					
SUPERFICIE: mq 1.759.275					
POPOLAZIONE					
attuale	**0**	**incremento di progetto**	**0**	**totale**	**0**
RICETTIVITA'					
attuale	**0**	**incremento di progetto**	**0**	**totale**	**0**
ASSETTO INSEDIATIVO P.T.C.P.					
C.B.1 - Versanti del Monte Serro					
regime secondo P.T.C.P. vigente			ANI-CE		
regime secondo P.U.C.			ANI-CE		
C.B.2 - Versanti di Vanderecca					
regime secondo P.T.C.P. vigente			ANI-MA		

regime secondo P.U.C.	ANI-MA

~~PESO INSEDIATIVO delle aree CB : Ambiti delle aree non insediabili di pregio paesaggistico~~					
~~SUPERFICIE: mq 1.756.578~~					
~~POPOLAZIONE~~					
~~attuale~~	**~~0~~**	**~~incremento di progetto~~**	**~~0~~**	**~~totale~~**	**~~0~~**
~~RICETTIVITA'~~					
~~attuale~~	**~~0~~**	**~~incremento di progetto~~**	**~~0~~**	**~~totale~~**	**~~0~~**
~~ASSETTO INSEDIATIVO P.T.C.P.~~					
~~C.B.1 - Versanti del Monte Serro~~					
~~regime secondo P.T.C.P. vigente~~				~~ANI MA~~	~~IS MA~~
~~regime secondo P.T.C.P. variante di salvaguardia~~				~~ANI CE~~	~~-~~
~~regime secondo P.U.C.~~				~~ANI CE~~	
~~richiesta di variante al P.T.C.P. vigente~~				~~SI'~~	~~SI'~~
~~richiesta di variante al P.T.C.P. di salvaguardia della costa~~				~~NO~~	~~-~~
~~C.B.2 - Versanti di Vanderecca~~					
~~regime secondo P.T.C.P. vigente~~				~~ANI MA~~	~~IS MO B~~
~~regime secondo P.T.C.P. variante di salvaguardia~~				~~-~~	
~~regime secondo P.U.C.~~				~~ANI MA~~	
~~richiesta di variante al P.T.C.P. vigente~~				~~NO~~	~~SI'~~
~~richiesta di variante al P.T.C.P. di salvaguardia della costa~~				~~-~~	

26.c – Ambiti delle aree non insediate non agricole (CC)

- **CC1 Ambito boschivo di monte Serro**
- **CC2 Ambito boschivo di Valle Scura**
- **CC3 Ambito boschivo di Monte Sant'Agata**

Descrizione

Rappresentano le emergenze geomorfologiche più rilevanti, i versanti più acclivi e gli ambiti boscati meno accessibili del territorio comunale; storicamente mai insediati o coltivati e sfruttati solo in qualità di boschi .
Valgono le norme di cui al precedente paragrafo 26.b
In caso di recupero di edifici rustici, è consentito realizzare nuovi raccordi stradali di sviluppo non superiore a ml 15~~0 (misurato in mezzeria)~~ a fondo naturale, di larghezza massima di m. 180, inclusa l'eventuale cunetta , realizzabili una sola volta e pertanto non cumulabili mediante interventi successivi e con le caratteristiche costruttive indicate nella Disciplina Paesistica e al precedente articolo 26.b.
Per la episodica realizzazione di raccordi stradali che eccedano le dimensioni sopra indicate, progetti adeguatamente dettagliati, che illustrino in modo esaustivo le ricadute in termini paesaggistici potranno essere sottoposti all'approvazione regionale.

Funzioni ammesse

- residenza;
- attività ricettive ed extra-ricettive, con esclusione delle case per ferie e delle case e appartamenti per vacanze;
- attività agro-silvo pastorali;
- strutture per lo sviluppo di attività di trekking pedonale, ciclistico ed equestre.

E' previsto il mantenimento delle altre attività esistenti, sino ad esaurimento

Per la gestione delle superfici boscate si fa riferimento al rispetto della legislazione regionale vigente in materia: Legge regionale 22 gennaio 1999 n.4 "Norme in materia di foreste e di assetto idrogeologico" detta Legge Forestale Regionale ed il suo Regolamento attutivo: Regolamento regionale n. 1 del 29 giugno 1999 "Regolamento delle prescrizioni di massima e di polizia forestale".
Per ciò che riguarda CC2 - Ambito boschivo di Valle Scura e CC3 - Ambito boschivo di Monte Sant'Agata, gli interventi comportanti apertura di nuove strade ed approvvigionamenti idrici autonomi dovranno essere assolutamente limitati e la loro fattibilità sarà comunque condizionata dall'esito positivo della valutazione di incidenza progettuale (alla quale sono soggetti tutti gli interventi in attuazione dell'ambito) ; in ogni modo le eventuali strade non potranno essere asfaltate e l'approvvigionamento idrico per usi irrigui non potrà avvenire nei mesi estivi mentre l'approfondimento degli aspetti riguardanti la reale distribuzione di Santolina ligustica e degli altri endemiti presenti nel sito dovrà essere affrontato nello studio di incidenza progettuale

Per la esiguità degli interventi ammessi nelle zone sopra descritte (CA, CB, CC) l'incremento di peso insediativo causato dagli stessi può essere considerato insignificante.

PESO INSEDIATIVO delle aree CC : Ambiti delle aree non insediate non agricole					
SUPERFICIE: mq ~~12.651.130~~ 10.936.661					
POPOLAZIONE					
attuale	**0**	**incremento di progetto**	**0**	**totale**	**0**
RICETTIVITA'					
attuale	**0**	**incremento di progetto**	**0**	**totale**	**0**
ASSETTO INSEDIATIVO P.T.C.P.					
C.C.1 – Ambito boschivo di Monte Serro					
regime secondo P.T.C.P. vigente	ANI-MA	ANI-CE	IS-MA		
regime secondo P.U.C.	ANI-MA	ANI-CE	IS-MA		
C.C.2 – Ambito boschivo di Valle Scura					
regime secondo P.T.C.P. vigente	ANI-MA				
regime secondo P.U.C.	ANI-MA				
C.C.3 – Ambito boschivo di Monte Sant'Agata					
regime secondo P.T.C.P. vigente	IS-MA	ANI-MA			
regime secondo P.U.C.	IS-MA	ANI-MA			

~~**PESO INSEDIATIVO delle aree CC : Ambiti delle aree non insediate non agricole**~~
~~**SUPERFICIE: mq 12.621.228**~~
~~**POPOLAZIONE**~~

~~attuale~~	~~0~~	~~incremento di progetto~~	~~0~~	~~totale~~	~~0~~
~~RICETTIVITA'~~					
~~attuale~~	~~0~~	~~incremento di progetto~~	~~0~~	~~totale~~	~~0~~
~~ASSETTO INSEDIATIVO P.T.C.P.~~					
~~C.C.1 – Ambito boschivo di Monte Serro~~					
~~regime secondo P.T.C.P. vigente~~			~~ANI MA~~		
~~regime secondo P.T.C.P. variante di salvaguardia~~			~~ANI CE~~	~~IS MA~~	
~~regime secondo P.U.C.~~			~~ANI CE~~	~~IS MA~~	
~~richiesta di variante al P.T.C.P. vigente~~			~~SI'~~		
~~richiesta di variante al P.T.C.P. di salvaguardia della costa~~			~~NO~~		
~~C.C.2 – Ambito boschivo di Valle Scura~~					
~~regime secondo P.T.C.P. vigente~~			~~ANI MA~~	~~IS MO B~~	
~~regime secondo P.T.C.P. variante di salvaguardia~~			~~ANI CE~~	-	
~~regime secondo P.U.C.~~			~~ANI CE~~	~~ANI MA~~	
~~richiesta di variante al P.T.C.P. vigente~~			~~SI'~~		
~~richiesta di variante al P.T.C.P. di salvaguardia della costa~~			~~NO~~	-	
~~C.C.3 – Ambito boschivo di Monte Sant' Agata~~					
~~regime secondo P.T.C.P. vigente~~			~~ANI MA~~		
~~regime secondo P.T.C.P. variante di salvaguardia~~			-		
~~regime secondo P.U.C.~~			~~ANI MA~~		
~~richiesta di variante al P.T.C.P. vigente~~			~~NO~~		
~~richiesta di variante al P.T.C.P. di salvaguardia della costa~~			-		

26.d - Ambiti degli insediamenti di particolare valore paesaggistico (CE)

- **CE 1 Ambito di Porto Pidocchio**
- **CE 2 Ambito di Anzo, Ravecca e Casella**

Descrizione

Si tratta di aree di particolare importanza e delicatezza paesaggistica, anticamente insediate ed in parte occupate da terrazzamenti coltivi, e, negli anni, gradatamente insediate con tipologie a ville. Corrispondono alla classificazione IS-CE del PTCP.

Per esse, il PUC prevede un sostanziale blocco dell'attività edilizia,, consentendo esclusivamente interventi sull'esistente e il miglioramento delle dotazioni pertinenziali.

Al solo scopo di risolvere problematiche particolari, sono consentiti i seguenti interventi, indicati puntualmente nella tavola di zonizzazione (CR, DSA e RSA):

CR: Realizzazione di un chiosco in struttura lignea, totalmente amovibile, finalizzata a ottenere un punto di ristorazione nell'ambito di una cava dismessa. Le dimensioni massime sono di mq 25 oltre a veranda e pergolato coperti con teli per una dimensione massima di mq 80. Il tutto come meglio illustrato nella allegata *Scheda 2 S.P.*, parte integrante delle presenti norme. In caso di dismissione della attività, l'edificio dovrà essere demolito.

DSA: Realizzazione di locali di deposito a servizio di un'azienda agricola esistente. Il tutto come meglio illustrato nella *Scheda 3 S.P.*.
R.S.A.: Trasformazione in Residenza Sanitaria Assistenziale (RSA) dell'esistente edificio di proprietà della Parrocchia di Framura e già adibito ad asilo infantile, con ampliamento della S.A. non superiore al 30% della attuale consistenza, con le seguenti modalità (*Scheda 4 S.P.*):

- trattandosi di edifico posto in zona censita come ID-CE ai sensi del vigente P.T.C.P., il progetto sarà soggetto ad approvazione regionale;
- l'ampliamento dovrà avvenire modificando il volume posto sul retro anche eventualmente variando le quote di imposta dei solai attuali;
- l'edificio non potrà avere altezze massime superiori a quelle attuali.

Per la struttura turistico-ricettiva esistente, sono consentiti interventi finalizzati alla dotazione di elementi complementari, mirati ad una più qualificata ospitalità ed ad un riordino di quanto in essere. Pertanto, a fronte di un progetto di riqualificazione esteso a tutta la struttura, è consentito realizzare spazi per il soggiorno all'aperto oltre ad una piscina, di dimensioni non eccedenti i 50 mq comprensivi delle pertinenze, incassata nelle fasce nel rispetto della Disciplina Paesistica di cui alle presenti norme.
Per ciò che riguarda la esistente ex Scuola Elementare Paola Grancelli oggi temporanea sede del Centro di Educazione Ambientale si prescrive la trasformazione in ostello per la gioventù per i piani terra e primo; centro educazionale sala didattica, centro studi il piano ultimo.
Relativamente alla viabilità, il PUC prevede la realizzazione di una strada di collegamento tra la Provinciale e il nucleo di Casella.

Valgono le norme di cui al precedente articolo 26.b, esclusa la possibilità di realizzare piccoli edifici in pietra (così come definiti all'art. 23.j) e con la ulteriore possibilità di realizzare parcheggi in interrato e seminterrato. E' consentita la realizzazione di allacci alle reti di servizio locali degli edifici esistenti.
Valgono, inoltre, le indicazioni relative alla presenza di SIC. A questo proposito si precisa che l'eventuale VI dovrà essere comprensiva di dati di campo sui siti di nidificazione e sulla consistenza del marangone dal ciuffo, indagini puntuali sulla presenza dell'endemita Santolina ligustica, relazione sui possibili impatti a carico delle praterie di Posidonia. Eventuali previsioni legate a percorsi a mare dovranno essere limitate a modestissime opere e la relazione di incidenza dovrà contenere un'analisi dettagliata degli impatti dovuti all'aumento del carico antropico.
Tutti i progetti e gli interventi sottoposti a Valutazione d'Incidenza dovranno contenere le misure di mitigazione riportate nel cap. 6 della Relazione d'Incidenza del PUC definitivo

Modalità e condizionamenti di attuazione

Gli interventi proposti dovranno essere accompagnati da S.O.I. che faccia riferimento a situazioni assimilabili rilevate nell'ambito comunale.
Per gli interventi descritti dalle schede 2, 3, 4 S.P. le modalità attuative saranno quelle indicate nelle schede stesse.

Funzioni ammesse

- residenza;
- attività ricettive ed extra-ricettive, con esclusione delle case per ferie e delle case e appartamenti per vacanze;
- attività agro-silvo pastorali;
- strutture per lo sviluppo di attività di trekking pedonale, ciclistico ed equestre.
- servizi

E' previsto il mantenimento delle altre attività esistenti, sino ad esaurimento

PESO INSEDIATIVO delle aree CE : Ambiti degli insediamenti di particolare valore paesaggistico
SUPERFICIE: mq 351.742
POPOLAZIONE

attuale	**5**	**incremento di progetto**	**0**	**totale**	**5**
RICETTIVITA'					
attuale	**33**	**incremento di progetto**	**0**	**totale**	**33**
ASSETTO INSEDIATIVO P.T.C.P.					
C.E.1 - Ambito di Porto Pidocchio					
regime secondo P.T.C.P. vigente			IS-CE		
regime secondo P.U.C.			IS-CE		
C.E.2 - Ambito di Anzo e Costa					
regime secondo P.T.C.P. vigente			ID-CE		
regime secondo P.U.C.			ID-CE		

~~**PESO INSEDIATIVO delle aree CE : Ambiti degli insediamenti di particolare valore paesaggistico**~~					
~~**SUPERFICIE: mq 351.742**~~					
~~**POPOLAZIONE**~~					
~~**attuale**~~	~~**5**~~	~~**incremento di progetto**~~	~~**0**~~	~~**totale**~~	~~**5**~~
~~**RICETTIVITA'**~~					
~~**attuale**~~	~~**33**~~	~~**incremento di progetto**~~	~~**0**~~	~~**totale**~~	~~**33**~~
~~**ASSETTO INSEDIATIVO P.T.C.P.**~~					
~~**C.E.1 - Ambito di Porto Pidocchio**~~					
~~regime secondo P.T.C.P. vigente~~			~~IS-CE~~		
~~regime secondo P.T.C.P. variante di salvaguardia~~			~~-~~		
~~regime secondo P.U.C.~~			~~IS-CE~~		
~~richiesta di variante al P.T.C.P. vigente~~			~~NO~~		
~~richiesta di variante al P.T.C.P. di salvaguardia della costa~~			~~-~~		
~~**C.E.2 - Ambito di Anzo e Costa**~~					
~~regime secondo P.T.C.P. vigente~~			~~ID-CE~~		
~~regime secondo P.T.C.P. variante di salvaguardia~~			~~-~~		
~~regime secondo P.U.C.~~			~~ID-CE~~		
~~richiesta di variante al P.T.C.P. vigente~~			~~NO~~		
~~richiesta di variante al P.T.C.P. di salvaguardia della costa~~			~~-~~		

Art. 27 - Ambiti terrazzati di presidio ambientale

27.a Ambiti insediabili

- **CD 1 Ambito insediabile di Castagnola**
- **CD 2 Ambito insediabile di Focetta**
- **CD 5 Ambito insediabile retrostante il nucleo di Costa**

Descrizione
Sono le zone del territorio comunale, generalmente classificate dal P.T.C.P come ISMA.
Comprendono terreni terrazzati caratterizzati da insediamenti sparsi, non saturati dal punto di vista edilizio; per questi, il PUC consente una controllata dinamica evolutiva, finalizzata al presidio ambientale, subordinando gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e/o di nuova costruzione al perseguimento delle suddette finalità, per cui

la possibilità edificatoria è subordinata al rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 23.i delle presenti norme.

Interventi di nuova costruzione

Il PUC stabilisce per ogni ambito il limite massimo di nuova S.A. edificabile, a fronte del rispetto delle prescrizioni di cui all'art. 23.i delle presenti norme.
In particolare:
Edificabilità max per CD1: S.A. = mq 2.000.
(N.B. Le possibilità edificatorie di tale ambito sono vincolate ad una eventuale riperimetrazione dell'area, ai sensi della normativa del Piano di Bacino)
Edificabilità max per CD2: S.A. = mq 500.
Edificabilità massima per CD5 = mq 500 da dedicare al soddisfacimento del fabbisogno previsto dalla tabella allegata al P.Q.R. 2008/2011 approvata da Consiglio Regionale in ottemperanza all'art. 26 L.R. 38/2007

Al fine del controllo del rispetto dei limiti di cui sopra, il Comune terrà apposito registro delle quote di S.A. di nuova edificazione di volta in volta approvate. Raggiunta la S.A. massima edificabile, non potranno essere assentiti ulteriori permessi di costruzione per nuove edificazioni. Le istanze di approvazione dei progetti, presentate complete di ogni prescritto elaborato, saranno esaminate secondo l'ordine cronologico di presentazione.
Nella considerazione del fatto che, per la particolare orografia dell'area, è da promuovere una edilizia insediata nelle prossimità dei tramiti viari esistenti, in un numero contenuto di costruzioni e con dimensioni controllate, si stabiliscono le seguenti norme, con lo scopo di ulteriormente garantire il rispetto del regime insediativo del P.T.C.P.:

- La distanza minima tra gli edifici residenziali esistenti e quelli di nuova edificazione nonche quella tra nuovi edifici non dovrà essere inferiore a 30 ml.per le~~a~~ zone~~a~~ CD1 e CD5 e 50 ml. per la zona CD2.
- I lotti funzionali (LF) di pertinenza alle nuove edificazioni dovranno avere la dimensione minima di 3.000 mq, da maggiorare di 1/3 e 2/3 rispettivamente in caso di edifici bi o trifamiliari; la edificabiltà sarà concessa a fronte di un atto convenzionale che impegni il richiedente a a curare e mantenere a proprie spese, per un periodo di 10 anni il lotto funzionale; Il richiedente deve impegnarsi altresì a fornire alla C.A., dopo i primi 5 anni e alla fine del periodo convenzionato, apposita relazione documentata a firma di tecnico abilitato che asseveri i risultati ottenuti. L'oggetto della convenzione può riguardare la ricostruzione di muri a secco, il ripristino di terreni agricoli abbandonati, la pulizia, l'ampliamento e la manutenzione di sentieri di uso pubblico, la pulizia di rii, di boschi da frutto o da legna, il recupero di frutteti autoctoni, ecc.~~.~~
- l'acclività media dei lotti interessati dalle nuove edificazioni non potrà superare il valore del 75%. Si intende per "lotto interessato" il sedime di impianto del costruendo edificio, ampliato, lungo il perimetro, di una fascia di 10 metri.
- La zona CD5 dovrà recepire l'edilizia residenziale convenzionata prevista dalla tabella allegata al P.Q.R. 2008/2011 approvata da Consiglio Regionale in ottemperanza all'art. 26 L.R. 38/2007

Inoltre:

- è consentita la realizzazione di piccole serre sino ad un massimo di 50 mq. ogni 2.000 mq. di terreno; la dimensione max di ogni serra è di mq 200;
- E' ammessa la costruzione di piccoli edifici al servizio dei residui usi agricoli, secondo le modalità di cui all'art. 23j, da localizzare nei lotti oggetto di presidio ambientale.
- è consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali, sia a raso sia in interrato o seminterrato;
- è consentita la realizzazione di piscine secondo le modalità indicate nella disciplina paesistica di livello puntuale per le zone di Conservazione.

Interventi sull'esistente

- sono consentiti gli interventi sull'esistente di cui all'art. 24 delle presenti norme.
- per migliorie igieniche e distributive, è ammesso sugli edifici un incremento della S.A. esistente con utilizzo di indice perequato, sempre nei termini fissati dalle presenti norme.
- è consentita la demolizione e ricostruzione in sito.

Interventi sulla viabilità

- la realizzazione di nuova viabilità dovrà prevedere opere di contenimento non superiori ai 3,00 m, realizzate con muri in pietra a secco o in struttura cementizia rivestita in pietra locale faccia a vista a corsi regolari, con giunti senza stuccature visibili, secondo le modalità tradizionali,
- è consentito il miglioramento e l'adeguamento della viabilità esistente.
- non è consentita la realizzazione di nuovi tramiti stradali eccedenti uno sviluppo lineare (misurato in mezzeria) di 150 m , una pendenza massima superiore al 20%, una larghezza massima della carreggiata di 4,5 m. (escluse le piazzole di sosta).

Regole insediative di tipo paesistico per la realizzazione di nuovi edifici residenziali:

- Superficie Coperta: massima = 90 mq; minima = 60 mq;
- Superficie Agibile: massima = 120 mq; minima = 70 mq;
- numero di piani fuori terra = 2;
- numero massimo di piani interrati o seminterrati: 1;
- sviluppo massimo del fronte principale (parallelo all'andamento delle curve di livello) ≤ 15 mt.

Le descrizioni di cui sopra valgono per tutti gli interventi edilizi ammessi. In caso di edifici bi-familiari i valori di SA e SC possono essere incrementati sino ad un terzo dei valori sopra indicati e quelli tri-familiari sino a due terzi. Gli accorpamenti in loco non potranno realizzare una S.A. superiore a quella prevista per i nuovi edifici.
Attraverso accorpamenti in loco, non potranno essere realizzati edifici aventi S.A., S.C. e numero di piani superiori a quelli previsti per i nuovi edifici.
Inoltre, per la sola zona CD5: gli edifici dovranno essere sistemati ad una distanza minima dal crinale verso Costa di ml 50; qualora a seguito delle indagini specialistiche e/o della progettazione esecutiva l'Amministrazione Comunale ritenesse preferibile per cause condivisibili realizzare un edifici a blocco o comunque di caratteristiche diverse da quelle indicate, il progetto dovrà essere sottoposto a valutazione regionale.

Regole di sostenibilità ambientale

- la vegetazione esistente dovrà essere mantenuta - perlomeno - nella consistenza precedente all'intervento, a mezzo di ripiantumazioni o nuovi impianti di essenze tipiche dei luoghi;
- dovranno essere previsti:
- sistemi di raccolta, trattamento e smaltimento dei liquami, tramite immissione nella pubblica fognatura e, per le acque bianche, in rii pubblici;
- sistemi di raccolta differenziata dei rifiuti con possibilità di autotrattamento di quelli organici.
- il fabbisogno idrico di acqua potabile dovrà essere garantito tramite l'allaccio alla rete idrica pubblica; l'approvvigionamento di acqua ad usi irrigui dovrà avvenire attraverso captazione da corsi d'acqua o tramite il convogliamento in cisterne di acqua piovana, escludendosi l'utilizzo diretto di acqua potabile erogata dall'acquedotto.
- i progetti di nuova viabilità o adeguamento di quella esistente o di ampliamento o rifacimento degli edifici esistenti dovranno prevedere idonei sistemi di regimentazione e smaltimento delle acque piovane, nonché provvedere al mantenimento dei corpi idrici ricettori, in ottemperanza agli articoli del Codice Civile.
- Tutti gli interventi ed i progetti incidenti su SIC e rete ecologica sono subordinati all'esito positivo della Valutazione d'Incidenza; non sono comunque ammissibili le capitazioni e gli interventi che possono interessare direttamente o con effetti indiretti lo stato quantitativo e qualitativo dei rii afferenti alla zona rilevante per la salvaguardia del SIC indicata in relazione né qualsiasi intervento che possa arrecare danno agli habitat ed alle specie tutelate nel sito.
- Tutti i progetti e gli interventi sottoposti a Valutazione d'Incidenza dovranno contenere le misure di mitigazione riportate nel cap. 6 della Relazione d'Incidenza del PUC definitivo.

Per il solo Ambito CD1 di Castagnola, e per interventi su aree destinate o da destinare allo svolgimento effettivo di attività produttive di tipo agricolo, nella forma di coltivi estensivi ed intensivi, nonché di tipo silvo-pastorali, il PUC consente l'edificazione di manufatti tecnici connessi con lo svolgimento di una specifica e documentata attività agricola, in quantità e secondo dimensioni commisurate al tipo di attività.

Il rilascio del permesso di costruire in tali aree e con le finalità agricolo-produttive di cui si tratta, è subordinato alla stipula con il Comune ed alla trascrizione sui registri immobiliari di una convenzione che preveda, a carico del soggetto attuatore e dei suoi aventi causa:

- l'esercizio effettivo dell'attività agricola;
- la conservazione della destinazione residenziale e agricola degli edifici;
- le prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del territorio per i terreni facenti parte dell'azienda agricola e per quelli, quando diversi, interessati dalla costruzione dei manufatti;
- le modalità e le garanzie fidejussorie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti.

Norme per la costruzione degli edifici per lo svolgimento dell'attività agricola

A fronte di una relazione tecnica specialistica - che dovrà essere avallata dall'Ispettorato Agroalimentare della Provincia de La Spezia – che ne definisca le quantità necessarie in base all'azienda agricola che si intende realizzare, potranno essere edificati fabbricati funzionali facenti parte della azienda agricola stessa.

- L'attività agricola dovrà essere svolta su terreni di dimensione non inferiore a mq 5000. Tale operazione comporterà l'uso di indice perequato;
- l'acclività media dei lotti interessati dalle nuove edificazioni non potrà superare il valore del 75%. Si intende per "lotto interessato" il sedime di impianto del costruendo edificio, ampliato, lungo il perimetro, di una fascia di 10 metri;
- La superficie coperta, per ogni corpo di fabbrica, non potrà superare i 120 mq, e potrà avere un massimo di due piani per una altezza massima di m. 7.

Dal punto di vista compositivo, le nuove edificazioni dovranno essere progettate con le seguenti prescrizioni, ad integrazione di quelle previste all'art. 25.a

- prevalenza delle murature piene rispetto alle bucature; assenza di balconi, porticati e aggetti;
- copertura a falde con unico colmo e manto di rivestimento in marsigliesi, con sporti di gronda non superiori ai 40 cm;
- bucature con elementi oscuranti ciechi e di dimensioni contenute; Le bucature non potranno determinare un rapporto superficie vetrata/superficie di pavimento > 1/16

Gli edifici agricolo-tecnici destinati alla conduzione del fondo dovranno essere realizzati previa stipula di apposita convenzione con l'A.C. che preveda, per l'operatore, l'onere della demolizione degli stessi dopo un periodo di inattività di 5 anni, escludendosi in ogni caso la possibilità di qualsiasi cambio di destinazione d'uso.

Nella zona CD1 è presente il Cimitero di Castagnola, ormai saturo; il P.U.C. ne prevede l'ampliamento nella fascia posta a monte soprastrada, come indicato nella tavola della zonizzazione. A lavori ultimati, la fascia di rispetto cimiteriale verrà adeguata alla nuova situazione.

Regole di sostenibilità ambientale

- il volume complessivo degli scavi e dei riporti delle opere compresi quelli relativi alla viabilità di collegamento non potrà superare il valore complessivo vuoto per pieno del nuovo edificato
- la vegetazione esistente dovrà essere mantenuta - perlomeno - nella consistenza precedente all'intervento, a mezzo attraverso di ripiantumazioni o nuovi impianti di essenze tipiche dei luoghi.
- I progetti di nuova edificazione, con esclusione delle piccole serre e dei piccoli edifici a servizio dei residui usi agricoli, dovranno essere sottoposti a Valutazione di Incidenza

Modalità e condizionamenti di attuazione

Tutti i progetti di interventi di nuova edificazione o ad essa assimilati e quelli di apertura di nuovi tramiti viari dovranno essere inseriti in un S.O.I. esteso ad un ambito adeguato.
Il rilascio del permesso di costruire sarà subordinato alla stipula con il Comune ed alla trascrizione della stessa sui registri immobiliari di una convenzione, che preveda, a carico del soggetto attuatore e dei suoi aventi causa, le prestazioni finalizzate al presidio ed alla tutela del territorio indicate nella convenzione stessa, il contenuto della prestazione richiesta, le modalità di attuazione e le garanzie per il loro puntuale adempimento.

Funzioni ammesse

- residenza;

- attività ricettive ed extra-ricettive, con esclusione delle case per ferie e delle case e appartamenti per vacanze;
- attività agro-silvo pastorali,
- strutture per lo sviluppo di attività di trekking pedonale, ciclistico ed equestre.

E' previsto il mantenimento delle altre attività esistenti, sino ad esaurimento

PESO INSEDIATIVO delle aree CD : Ambiti terrazzati di presidio ambientale					
AMBITI INSEDIABILI					
SUPERFICIE: mq 1.310.536					
POPOLAZIONE					
attuale	**163**	**incremento di progetto**	**+128**	**totale**	**291**
RICETTIVITA'					
attuale	**34**	**incremento di progetto**	**+100**	**totale**	**134**
ASSETTO INSEDIATIVO P.T.C.P.					
C.D.1 - Ambito di Castagnola					
regime secondo P.T.C.P. vigente			IS-MA		
regime secondo P.U.C.			IS-MA		
C.D.2 - Ambito di Focetta					
regime secondo P.T.C.P. vigente			IS-MA		
regime secondo P.U.C.			IS-MA		
C.D.5- Ambito retrostante il nucleo di Costa					
regime secondo P.T.C.P. vigente			IS-MA	IS-TR-NI	ANI-TR-NI
regime secondo P.U.C.			IS-MA	IS-TR-NI	ANI-TR-NI

~~**PESO INSEDIATIVO delle aree CD : Ambiti terrazzati di presidio ambientale**~~					
~~***AMBITI INSEDIABILI***~~					
~~**SUPERFICIE: mq 1.249.735**~~					
~~**POPOLAZIONE**~~					
~~**attuale**~~	~~**49**~~	~~**incremento di progetto**~~	~~**+100**~~	~~**totale**~~	~~**149**~~
~~**RICETTIVITA'**~~					
~~**attuale**~~	~~**0**~~	~~**incremento previsto**~~	~~**0**~~	~~**totale**~~	~~**0**~~
~~**ASSETTO INSEDIATIVO P.T.C.P.**~~					
~~**C.D.1 - Ambito di Castagnola**~~					
~~regime secondo P.T.C.P. vigente~~			~~IS-MA~~		
~~regime secondo P.T.C.P. variante di salvaguardia~~			~~-~~		
~~regime secondo P.U.C.~~			~~IS-MA~~		
~~richiesta di variante al P.T.C.P. vigente~~			~~NO~~		
~~richiesta di variante al P.T.C.P. di salvaguardia della costa~~			~~-~~		
~~**C.D.2 - Ambito di Focetta**~~					
~~regime secondo P.T.C.P. vigente~~			~~IS-MA~~		
~~regime secondo P.T.C.P. variante di salvaguardia~~			~~-~~		
~~regime secondo P.U.C.~~			~~IS-MA~~		
~~richiesta di variante al P.T.C.P. vigente~~			~~NO~~		
~~richiesta di variante al P.T.C.P. di salvaguardia della costa~~			~~-~~		

27.b Ambiti saturi

- **CD3 Ambito saturo di Costa**
- **CD4 Ambito saturo della Rocchetta**

Rappresentano le aree terrazzate dell'anfiteatro centrale considerate sature e per le quali non è consentita la edificazione di nuovi edifici residenziali con le eccezioni di cui infra.

Sono consentiti i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- il restauro, risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia;
- la riqualificazione di sopraelevazioni e ampliamenti incongrui;
- gli incrementi una tantum;
- la rimodellazione di coperture e facciate;
- la ricostruzione di edifici distrutti;
- il frazionamento di unità immobiliari;
- la ricostruzione e la nuova realizzazione di muri a secco;
- la realizzazione di strade interpoderali o funzionali alla conduzione del bosco o con funzioni tagliafuoco di larghezza non superiore ai 2,5 m;
- gli interventi di bonifica forestale;
- gli interventi di consolidamento di terreni soggetti a frane;
- la pulizia di sentieri, fossi, rii e compluvi;
- la regimentazione delle acque piovane;
- le attività agricole che comportino la rimodellazione dei terreni, con i limiti di altezza dei muri a secco previsti nella disciplina paesaggistica;
- la piantumazione di nuove essenze per produzione agricola e florovivaistica;
- la riqualificazione e l'adeguamento della viabilità esistente;
- la realizzazione di nuove infrastrutture di rete, quali: fognature, acquedotti, reti elettriche e telefoniche, ecc;
- la realizzazione, di piscine in ottemperanza alla disciplina urbanistica di livello puntuale;
- il cambio di destinazione d'uso nei termini previsti dalle presenti norme;
- la trasformazione di unità immobiliari residenziali in attività ricettive o extra-ricettive;
- gli interventi sugli edifici rustici secondo le modalità indicate all'art. 23.k delle presenti norme. A questo proposito, si precisa che tali interventi dovranno essere connessi con l'impegno convenzionale, in base ad un apposito progetto a firma di tecnico specialista abilitato, a curare e mantenere a proprie spese, per un periodo di 10 anni, un minimo di 100 mq di terreno, compreso all'interno della zona di presidio, per ogni mq di S.A. o S.P. ottenuta. Il richiedente deve impegnarsi altresì a fornire alla C.A., dopo i primi 5 anni e alla fine del periodo convenzionato, apposita relazione documentata a firma di tecnico abilitato che asseveri i risultati ottenuti. L'oggetto della convenzione può riguardare la ricostruzione di muri a secco, il ripristino di terreni agricoli abbandonati, la pulizia, l'ampliamento e la manutenzione di sentieri di uso pubblico, la pulizia di rii, di boschi da frutto o da legna, il recupero di frutteti autoctoni, ecc. . I suddetti interventi sugli edifici rustici non debbono comportare la realizzazione di nuovi raccordi veicolari.; al fine di perseguire gli obbiettvi di presidio agricolo/ambientale, è ammessa la realizzazione di manufatti in legno, non ancorati stabilmente al suolo, di superficie non superiore a mq 6, riferiti ad una area minima su cui esercitare il presidio di mq 5000, e da rimuovere con le stesse modalità previste all'art. 27a – Norme per la costruzione degli edifici per lo svolgimento della a attività agricola

~~tutti gli interventi sull'esistente ammessi nella zona CD2, realizzabili con le stesse modalità e nel rispetto dell'art. 25.a *Disciplina paesistica di livello puntuale per gli ambiti di conservazione*~~

Funzioni ammesse

- residenza, servizi
- attività ricettive ed extra-ricettive, con esclusione delle case per ferie e delle case e appartamenti per vacanze;
- attività agro-silvo pastorali,
- strutture per lo sviluppo di attività di trekking pedonale, ciclistico ed equestre.

E' previsto il mantenimento delle altre attività esistenti, sino ad esaurimento

PESO INSEDIATIVO delle aree CD : Ambiti terrazzati di presidio ambientale					
AMBITI SATURI					
SUPERFICIE: mq 684.407					
POPOLAZIONE					
attuale	**74**	**incremento di progetto**	**4**	**totale**	**78**
RICETTIVITA'					
attuale	**0**	**incremento di progetto**	**0**	**totale**	**0**
ASSETTO INSEDIATIVO P.T.C.P.					
C.D.3 - Ambito di Costa					
regime secondo P.T.C.P. vigente			IS-MA		
regime secondo P.U.C.			IS-MA		
C.D.4 - Ambito della Rocchetta					
regime secondo P.T.C.P. vigente			IS-CE		
regime secondo P.U.C.			IS-CE		

~~**PESO INSEDIATIVO delle aree CD : Ambiti terrazzati di presidio ambientale**~~					
~~***AMBITI SATURI***~~					
~~**SUPERFICIE: mq 701.337,43**~~					
~~**POPOLAZIONE**~~					
~~**attuale**~~	~~**74**~~	~~**incremento di progetto**~~	~~**0**~~	~~**totale**~~	~~**74**~~
~~**RICETTIVITA'**~~					
~~**attuale**~~	~~**0**~~	~~**incremento di progetto**~~	~~**0**~~	~~**totale**~~	~~**0**~~
~~**ASSETTO INSEDIATIVO P.T.C.P.**~~					
~~**C.D.3 - Ambito di Costa**~~					
~~regime secondo P.T.C.P. vigente~~			~~IS-MA~~		
~~regime secondo P.T.C.P. variante di salvaguardia~~			~~IS-MA saturo~~		
~~regime secondo P.U.C.~~			~~IS-MA saturo~~		
~~richiesta di variante al P.T.C.P. vigente~~			~~SI'~~		
~~richiesta di variante al P.T.C.P. di salvaguardia della costa~~			~~NO~~		
~~**C.D.4 - Ambito della Rocchetta**~~					
~~regime secondo P.T.C.P. vigente~~			~~IS-MA~~		
~~regime secondo P.T.C.P. variante di salvaguardia~~			~~IS-CE~~		
~~regime secondo P.U.C.~~			~~IS-CE~~		
~~richiesta di variante al P.T.C.P. vigente~~			~~SI'~~		
~~richiesta di variante al P.T.C.P. di salvaguardia della costa~~			~~NO~~		

27.c - Ambiti residenziali dei nuclei storici insediati (CF)

- **CF 1 Setta**
- **CF 2 Ravecca**
- **CF 3 Anzo**
- **CF 4 Costa**
- **CF 5 Castagnola**

Descrizione

Si tratta dei nuclei storici - censiti quali elementi paesaggistici di pregio da tutelare per la loro caratteristica architettonica e insediativa e il loro stato di conservazione - connotanti un territorio ancora percepibile nelle sue originarie regole insediative.

Interventi di nuova costruzione

Per la CF1:

- E' possibile realizzare, per motivazioni legate al presidio ambientale volumetrie residenziali per una S.A max pari a mq 100 a servizio e complemento di aziende agricole esistenti.
- Per consentire la delocalizzazione della sede comunale, in ordine alle motivazioni sintetizzate nel successivo paragrafo Interventi sull'esistente, è consentita, nell'area indicata sulla tavola della zonizzazione 1 S.P. con la sigla NSC, la realizzazione di un edificio destinato ad ospitare gli uffici comunali per una S.P. max pari a mq 350 e secondo le indicazioni presenti nella Scheda 5 S.P., scheda puntuale progettuale allegata, parte integrante della presente normativa .

Per la CF5:

Nella sola frazione di Castagnola è consentita una quota di nuova edificazione per un incremento massimo di S.A. pari a mq 400, da attuarsi tramite la predisposizione di apposito P.U.O. esteso all'intero nucleo, secondo le regole paesaggistiche di seguito indicate .
Le istanze, come da art. 27a, saranno esaminate secondo l'ordine progressivo di presentazione.

Per gli altri nuclei, sono ammissibili solo interventi di riqualificazione dell'esistente nei termini e nelle percentuali sotto determinati, che, quand'anche producano maggiori volumetrie, perseguano tuttavia l'obiettivo di ricucire porosità, riqualificare incongruenze, razionalizzare superfetazioni spontanee e disordinate ecc..

Interventi sull'esistente

- Sono consentiti gli interventi sull'esistente di cui all'art. 24 delle presenti norme, con la esclusione degli accorpamenti, la ricostruzione su sedime e la Rimodellazione di coperture e facciate
- Per migliorie igieniche e distributive, è inoltre ammesso un incremento del 10% della S.A. esistente, senza utilizzo di indice perequato, a condizione che sia riferito ad un intero corpo edilizio; l'incremento dovrà trovare un inserimento omogeneo tramite apposito progetto unitario esteso all'intero edificio ed ai fabbricati limitrofi.
- In ogni caso, si dovrà intervenire , utilizzando le tipologie storiche rilevabili nel contesto in cui si opera in modo che gli interventi risultino compatibili col regime di mantenimento dei nuclei, in quanto percettivamente non significativi e coerentemente caratterizzati

Relativamente alla sede Comunale esistente in zona CF1 – Setta, stanti la inadeguata localizzazione della stessa e le problematicità statiche gravanti sull'edificio, allo scopo di rendere possibile la alienazione del manufatto - a mezzo di pubblico incanto da eseguirsi in ottemperanza alla normativa di riferimento vigente - e ottenere i fondi necessari a realizzare la costruzione della nuova sede, come già indicato nel presente articolo, al paragrafo *Interventi di nuova costruzione* e nella *Scheda 5 S.P.*, si consente, a fronte di un progetto convenzionato, la riqualificazione della stessa con adeguamento statico in base alla normativa vigente, con eventuale demolizione e ricostruzione, cambio di destinazione d'uso secondo le funzioni ammesse nella zona ed aumento di S.A. per una quota max pari al 35%,

Interventi sugli spazi collettivi e sulle aree libere

- anche a riguardo degli spazi pubblici costituiti da strade, slarghi, piazze, ecc. nonché dei relativi arredi urbani, dovranno essere adottate le stesse cautele e modalità di restauro descritte a riguardo degli edifici, privilegiando, in tutti i casi possibili, il restauro degli originari materiali e il riutilizzo delle antiche modalità costruttive;
- gli spazi pubblici liberi non potranno essere occupati da alcuna costruzione, con la sola eccezione di eventuali pergolati in legno o ferro; dovranno essere conservate le piantumazioni e la vegetazione arbustiva tipica dei luoghi; non è consentita l'introduzione di recinzioni e delimitazioni delle proprietà, se non tramite siepi o elementi metallici in ferro battuto a disegno semplice e colorato in verde scuro o con altra modalità tipica e tradizionale dei luoghi;
- è consentita la realizzazione di locali pertinenziali (quali autorimesse, locali-cantina o vani tecnici e similari) in sottosuolo - e quindi completamente interrati, fatta eccezione per il fronte di accesso, rispetto allo stato attuale dei luoghi - senza alterare il normale andamento del terreno e delle fasce esistenti e a condizione di prevedere il ripristino delle murature di contenimento in pietra e il manto vegetale in copertura;

Regole insediative di tipo paesistico

Ad integrazione di quanto previsto all'art. 25.a delle presenti norme si prescrive che tutti gli interventi, compresi quelli di eventuale nuova costruzione, ricostruzione di elementi architettonici ed edifici diruti, dovranno essere improntati all'utilizzo di materiali, finiture, cromatismi, scansioni, dimensioni, interpiani, bucature, forme delle coperture, tipologie di arredi, ecc. analoghi a quelli storici originari. In particolare sono da evitare interventi che prevedano tagli nelle falde, bucature o pendenze incongrue nelle coperture; si dovranno salvaguardare i prospetti, evitando modifiche alla bucature che disarticolino le simmetrie esistenti, le realizzazione di corpi a sbalzo, l'introduzione di materiali e finiture tipologicamente non coerenti. Le integrazioni ottenute tramite nuova edificazione con utilizzo di indice perequato non potranno modificare l'aspetto paesaggistico originario del nucleo isolato, dovendosi configurare come accrescimento dell'insediamento storico effettuato con le medesime regole insediative di successivi e progressivi ampliamenti per addizioni di corpi di fabbrica in adiacenza o lungo assi matrice esistenti. I progetti dovranno inoltre riproporre gli originali decori e tinteggiature, adottando per il ripristino degli intonaci ammalorati materiali analoghi per composizione a quelli originari, evitando ovunque possibile l'integrale sostituzione degli intonaci esterni e dei materiali di rivestimento delle coperture provvedendo invece ad attente integrazioni.

Modalità e condizionamenti di attuazione

I progetti di ampliamento degli edifici esistenti dovranno essere accompagnati da S.O.I.
Il progetto di nuova edificazione previsto per la frazione di Castagnola dovrà essere attuato mediante un unico P.U.O. Tale strumento potrà essere di iniziativa pubblica o privata e dovrà prevedere spazi di verde pubblico attrezzato, sommariamente localizzati (VP) sulla tavola 1 S.P..
La riconversione dell'attuale sede comunale si attuerà mediate P.U.O..
Relativamente all'approvvigionamento idrico si precisa che le previsioni di incremento del carico insediativo potranno ritenersi sostenibili se i prospettati potenziamenti di rete risulteranno già posti in essere, ovvero realizzati in stretta concomitanza con l'attuazione delle medesime previsioni, anche con riferimento ai fluttuanti e i potenziamenti di rete atti a soddisfare la domanda in tal senso.
Relativamente a ciò che concerne la depurazione delle acque, i progetti dovranno ottemperare a quanto previsto dall'art. 31.h delle presenti NTA.

Modalità e condizionamenti di attuazione della delocalizzazione del Comune

Il progetto (NSC) deve essere redatto contestualmente al progetto di riqualificazione (NR), con cambio d'uso, della attuale sede comunale. I progetti saranno corredati da apposita convezione che regolamenti i termini della cessione, le modalità di intervento con particolare riferimento alla tempistica, articolata in modo da consentire all'Amministrazione Comunale la continuità dell'esercizio.

Funzioni ammesse

- residenza;
- attività artigianali compatibili con la funzione residenziale;
- studi e laboratori professionali;

- attività ricettive ed extra-ricettive;
- attività produttive di tipo agricolo;
- attività connesse alla commercializzazione dei prodotti agricoli locali;
- attività commerciali al dettaglio;
- esercizi pubblici;

PESO INSEDIATIVO delle aree CF : Ambiti residenziali dei nuclei storici insediati					
SUPERFICIE: mq 213.637					
POPOLAZIONE					
attuale	**347**	**incremento di progetto**	**+16**	**totale**	**363**
RICETTIVITA'					
attuale	**12**	**incremento di progetto**	**0**	**totale**	**12**
ASSETTO INSEDIATIVO P.T.C.P.					
C.F.1 - Setta					
regime secondo P.T.C.P. vigente			IS-MA		
regime secondo P.U.C.			IS-MA		
C.F.2 - Ravecca					
regime secondo P.T.C.P. vigente			NI-MA		
regime secondo P.U.C.			NI-MA		
C.F.3 - Anzo					
regime secondo P.T.C.P. vigente			NI-MA		
regime secondo P.U.C.			NI-MA		
C.F.4 - Costa					
regime secondo P.T.C.P. vigente			NI-MA		
regime secondo P.U.C.			NI-MA		
C.F.5 - Castagnola					
regime secondo P.T.C.P. vigente			NI-MA		IS-MA
regime secondo P.U.C.			NI-MA		IS-MA

~~**PESO INSEDIATIVO delle aree CF : Ambiti residenziali dei nuclei storici insediati**~~					
~~**SUPERFICIE: mq 208.100**~~					
~~**POPOLAZIONE**~~					
~~**attuale**~~	~~**347**~~	~~**incremento di progetto**~~	~~**+20**~~	~~**totale**~~	~~**367**~~
~~**RICETTIVITA'**~~					
~~**attuale**~~	~~**8**~~	~~**incremento di progetto**~~	~~**0**~~	~~**totale**~~	~~**8**~~
~~**ASSETTO INSEDIATIVO P.T.C.P.**~~					
~~**C.F.1 - Setta**~~					
~~regime secondo P.T.C.P. vigente~~		~~NI-MA~~		~~IS-MA~~	
~~regime secondo P.T.C.P. variante di salvaguardia~~		~~-~~	~~IS-CE~~	~~NI-MA~~	~~IS-MA saturo~~
~~regime secondo P.U.C.~~		~~NI-MA~~			
~~richiesta di variante al P.T.C.P. vigente~~		~~NO~~		~~SI'~~	
~~richiesta di variante al P.T.C.P. di salvaguardia della costa~~		~~-~~	~~SI'~~	~~NO~~	~~SI'~~
~~**C.F.2 - Ravecca**~~					

~~regime secondo P.T.C.P. vigente~~	~~NI MA~~	
~~regime secondo P.T.C.P. variante di salvaguardia~~	~~-~~	
~~regime secondo P.U.C.~~	~~NI MA~~	
~~richiesta di variante al P.T.C.P. vigente~~	~~NO~~	
~~richiesta di variante al P.T.C.P. di salvaguardia della costa~~	~~-~~	
~~**C.F.3 – Anzo**~~		
~~regime secondo P.T.C.P. vigente~~	~~NI MA~~	
~~regime secondo P.T.C.P. variante di salvaguardia~~	~~-~~	
~~regime secondo P.U.C.~~	~~NI MA~~	
~~richiesta di variante al P.T.C.P. vigente~~	~~NO~~	
~~richiesta di variante al P.T.C.P. di salvaguardia della costa~~	~~-~~	
~~**C.F.4 – Costa**~~		
~~regime secondo P.T.C.P. vigente~~	~~NI MA~~	
~~regime secondo P.T.C.P. variante di salvaguardia~~	~~-~~	
~~regime secondo P.U.C.~~	~~NI MA~~	
~~richiesta di variante al P.T.C.P. vigente~~	~~NO~~	
~~richiesta di variante al P.T.C.P. di salvaguardia della costa~~	~~-~~	
~~**C.F.5 – Castagnola**~~		
~~regime secondo P.T.C.P. vigente~~	~~NI MA~~	~~IS MA~~
~~regime secondo P.T.C.P. variante di salvaguardia~~	~~-~~	
~~regime secondo P.U.C.~~	~~NI MA~~	
~~richiesta di variante al P.T.C.P. vigente~~	~~NO~~	~~SI'~~
~~richiesta di variante al P.T.C.P. di salvaguardia della costa~~	~~-~~	

27.d – Strade panoramiche di particolare importanza

Il PUC riconosce nei tracciati delle principali strade che attraversano in quota il territorio comunale e che costituiscono tramiti obbligati di accesso ai nuclei storici un particolare valore, sia per la loro frequentazione turistica al fine della fruizione del paesaggio comunale, sia perché presentano scorci e visuali di grande suggestione, in particolare verso mare.

Per tali motivazioni, essi vanno tutelati e adeguatamente conservati; i terreni ed i manufatti su di essi prospicienti dovranno essere opportunamente presidiati e oggetto di adeguata cura e manutenzione.

In particolare: dovranno essere resi omogenei e tenuti in buono stato di manutenzione: le opere d'arte quali le canalette, i muri di sostegno, che dovranno essere ben raccordati con il terreno ed essere rivestiti in pietra locale; la segnaletica verticale e orizzontale e le strutture di sicurezza previste dal codice della strada, come i guard-rail, che comunque dovranno,ovunque possibile, non precludere le visuali a valle da parte degli automobilisti; gli arredi urbani, quali pensiline di attesa dei mezzi di trasporto pubblico, manufatti prefabbricati per il deposito di mezzi e materiali di manutenzione, pali di illuminazione, ecc.

La vegetazione di bordo dovrà essere tenuta pulita da infestanti e potata periodicamente; slarghi e spiazzi dovranno essere liberi e ben asfaltati; è vietato realizzare depositi di alcun genere che risultino percepibili visivamente lungo il percorso.

Gli edifici visibili da chi percorre il tracciato viario dovranno essere tenuti in buono stato di manutenzione. Il Comune potrà ingiungere a proprietari di aree, terreni, edifici ed arredi urbani in cattivo stato di manutenzione il loro ripristino e, in caso di inerzia, provvedere direttamente rivalendosi successivamente sui proprietari delle spese sostenute a termini di legge.

Potranno essere realizzate, opportunamente segnalate e progettate in progetti unitari che analizzino tutto il tracciato o significativi tratti omogenei, piazzole attrezzate nei punti più panoramici.

Gli Enti competenti per la manutenzione delle strade dovranno tenere in buono stato di efficienza sia il manto stradale e la segnaletica sia i manufatti di deposito attrezzi e materiali; le aziende che gestiscono i servizi di trasporto pubblico dovranno tenere in buona efficienza le pensiline di attesa.

Non sono consentiti impianti di manufatti per ospitare messaggi pubblicitari; è consentita l'installazione della sola segnaletica informativa delle principali strutture turistiche e di esercizi pubblici, prevista dal Codice della Strada.

In caso di costruzione di nuovi edifici o di ripristini di esistenti visibili da strada, nei relativi progetti dovranno

essere studiate e rappresentate con rendering fotografici le relative viste principali.

Art. 28 - Ambiti di riqualificazione (R)

Comprendono zone omogenee classificabili come:

- RA: si tratta di aree in cui esiste una diffusa antropizzazione, con linguaggi urbanistico, paesaggistico ed edilizio denuncianti, spesso, uno spontaneismo evolutivo tale da determinare compromissioni che, sebbene non gravi, necessitano, tuttavia, di attenzioni di diversa calibratura in relazione al contesto in cui si collocano
- RB: si tratta di aree in cui si prevede una riconversione - con eventuali ampliamenti - di manufatti agricoli dimessi in aziende ricettive di tipo rurale, oltre al potenziamento ed il consolidamento di strutture ricettive o extra-ricettive già in efficienza;
- RC: si tratta di aree occupate da campeggi di notevoli dimensioni, tali da rappresentare livelli di squilibrio così elevate da suggerire, a seconda delle locazioni specifiche, operazioni - anche consistenti - di riorganizzazione e riordino onde renderle maggiormente compatibili con il contesto.
- RD: si tratta di aree posizionate in porzioni decentrate, attualmente occupate da strutture ricettive di modeste dimensioni per cui si prevede una espansione turistico ricettiva, eventualmente integrata da episodi residenziali.
- RE: si tratta di aree site in prossimità dei nuclei storici più importanti e per i quali si prevede un consolidamento - sia nel senso delle dotazioni di servizi sia per rispondere a domanda di abitazioni da parte dei residenti in aderenza a tessuti socioeconomici consolidati - da posizionarsi in modo da mantenere intatta la leggibilità del nucleo di antico impianto.
- RF: si tratta di aree già interessate da interventi relativi a volumetrie produttive di tipo artigianale perle quali si prevede un completamento per servizi pubblici.
- RG: si tratta di aree interessate da cave attive

La casistica degli interventi possibili è varia e comprende sia il mantenimento dello stato attuale, con gli interventi sull'esistente, sia la previsione di nuova edificazione unita a consolidamenti ed ampliamenti dell'edificato esistente. Sono riferiti tanto a zone omogenee con prevalente destinazione residenziale quanto a zone con prevalente destinazione turistico-ricettiva.
Negli ambiti di riqualificazione, sono consentiti tutti gli interventi edilizi, indicati nelle normative specifiche, finalizzati al recupero e al miglioramento del patrimonio edilizio esistente nonché alla realizzazione di infrastrutture e servizi.
Gli ambiti di riqualificazione sono:

RA: Ambiti di riqualificazione antropizzati a prevalente destinazione residenziale

- **RA1 Versante di Vone**
- **RA2 Versante di Passano e Cadellazzino**
- ~~**RA3 Versante di Costa e Pian di Lavaggio**~~
- **RA3~~4~~ Versante della Foce**

RB: Ambiti di riqualificazione a destinazione ricettiva di tipo rurale

- **RB1 Casolari di Montebello**
- **RB2 Casolari di Fosse**
- **RB3 Casolari di Foce del Prato**

RC: Ambiti di riqualificazione e riconversione dei campeggi

- **RC1 Ambito del Campeggio "La Spiaggetta"**
- **RC2 Ambito dei campeggi del Torrente Castagnola**

RD: Ambiti di riqualificazione delle strutture turistico-ricettive decentrate

- **RD1 Ambito dei Pini di Framura**
- **RD2 Ambito delle Cianelle**

RE: Ambiti di riqualificazione delle prossimità dei nuclei storici

- **RE1 Ambito di Setta**

RF: Ambiti di riqualificazione delle zone produttive

- **RF1 Ambito della zona produttiva artigianale di Diliana**

RG: Ambiti di riqualificazione delle cave

- **RG1 Ambito della cava di Monte Sant'Agata**

28.a Disciplina paesistica di livello puntuale per gli ambiti di riqualificazione

Oltre a quanto specificatamente indicato per ogni Zona Urbanistica, in relazione al recupero ed alla riqualificazione dei manufatti esistenti, e al corretto inserimento nel paesaggio di nuovi interventi e delle infrastrutture, per gli ambiti di riqualificazione, si determinano le seguenti norme ambientali

a) L'apparato decorativo delle facciate, comprendente elementi in rilievo e superfici dipinte, deve essere sempre conservato, e ripristinato sulla base di appropriata documentazione. Negli edifici di nuova costruzione i muri esterni dovranno essere finiti in intonaco alla genovese, dipinto con tinte silosaniche o a base di silicati di potassio, nei colori delle terre con eventuali modanature semplici.
b) Gli infissi, le persiane, i serramenti esterni devono essere preferibilmente mantenuti o realizzati nuovi in legno, alluminio o pvc secondo le tipologie tradizionali (persiane, scuri) smaltati color verde imperiale. E' vietato l'uso di persiane, serrande e serramenti in metallo anodizzato.
c) Nel caso di intervento edilizio su edifici esistenti e di riconoscibile valore storico o tradizionale di immagine, nei modi ammessi dalle norme del PUC, devono comunque in ogni caso essere salvaguardate le parti strutturali storiche quali lo spessore dei muri, i materiali dei solai e delle coperture, ricorrendo per quanto possibile al loro riutilizzo e alla loro integrazione con materiali simili; per i nuovi edifici, è consentito l'uso, per solai e coperture, di legno, metallo, c.a. e laterizio
d) I caratteri dell'edilizia storica e tradizionale con particolare riguardo ai rapporti tra pieni e vuoti delle facciate degli edifici devono essere conservati, evitando la realizzazione di bucature anomale, la normalizzazione acritica e generalizzata delle bucature esistenti e porticati aggiunti. Per i nuovi edifici si prescrive una forma volumetrica con semplici articolazioni; porticati ed aggetti saranno ammessi in limitati e specifici casi;
e) Le coperture a tetto esistenti non devono essere alterate con bucature a vasistas, a filo falda, o con terrazze a pozzo ed abbaini, nè tanto meno sostituite con coperture piane. Nelle nuove costruzioni e nel ripristino di coperture fatiscenti, i tetti non devono essere realizzati con la parte strutturale sporgente oltre il perimetro del fabbricato, nè configurare sfalsamenti o diversa pendenza delle falde, da far convergere al colmo. Possono essere considerati favorevolmente solo eventuali abbaini di dimensioni e forme tradizionali, quando tale tipologia sia presente nell'abitato e ove sia comunque garantito un rapporto adeguato tra gli abbaini e la superficie della falda. Le coperture avranno un unico colmo e il manto di rivestimento in ardesia, con sporti di gronda non eccedenti i 35 cm, o con giardino pensile per i locali interrati.
f) I camini saranno di tipo alla genovese o di tipo rurale con torretta merlata con lastra di copertura sormontata da una grossa pietra o da piramide in cemento;
g) Le gronde e i pluviali devono essere realizzati in rame a sezione tonda
h) E' 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
i) Le parti non abitative delle residenze agricole devono di norma essere poste al piano terreno o al piano seminterrato ed essere caratterizzate esternamente in modo che se ne riconosca la specifica funzione (dimensione e forma delle bucature, altezza del parapetto dal piano di calpestio, accessi, murari ecc...). Allo stesso modo gli edifici ad

esclusivo uso agricolo devono essere conformati in coerenza alla loro destinazione d'uso, secondo le caratteristiche tradizionali della zona.

j) I materiali tradizionali locali delle coperture, delle strutture, dei rivestimenti e delle pavimentazioni (ardesia, pietra locale, ciottoli, mattoni, legno, abbadini), dovranno, ove presenti, essere conservati e riproposti; devono altresì essere conservate le divisioni dei terreni fatte con muri e pilastrini con inserimento di lastre di ardesia a mo di pannello del tutto caratteristici del territorio framurese. Le pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate in terreno stabilizzato, in pietra, cotto o piastrelle in cemento per marciapiedi; è vietato l'uso di cemento, asfalto e elementi in cemento tipo autobloccanti

k) I percorsi tradizionali anche pedonali, specialmente in corrispondenza di crinali, devono essere protetti nei loro caratteri e ambiente, salvaguardandone il tracciato, l'ampiezza, l'andamento altimetrico, l'eventuale gradonatura, la pavimentazione e i muri di delimitazione. Gli interventi eventualmente realizzabili in fregio a detti percorsi non devono creare interferenze per la percezione delle inquadrature panoramiche che si godono dagli stessi;

l) I muri di fascia, imprescindibile valore d'immagine di molte parti del territorio agricolo di Framura, devono essere conservati e ad essi occorre riferirsi nell'impostazione della giacitura degli edifici, delle strade e dei volumi interrati, in modo da assicurare sempre la necessaria continuità morfologica e di scala; I ripristini e le nuove porzioni dovranno sempre essere finiti in pietra locale faccia vista e giustapposta senza stuccature visibili.

m) Per quanto concerne le opere volte al consolidamento e contenimento dei terreni, si deve optare per interventi articolati e concorrenti, in modo da assicurare la contenuta dimensione delle singole opere strutturali, (h. massima m. 2; in caso di necessità di quote maggiori, è ammesso un ulteriore muro di h.. = m 1, posizionato con intervalli interfascia di almeno m. 2) che dovranno comunque essere studiate anche sotto il profilo della qualità ed essere mitigate con adeguate finiture; per le sole RA1, RA2, RB1, RB4 e RC2 è consentita la realizzazione di un unico muro di sostegno dell'altezza massima di metri 3, alla condizione di poter realizzare al piede del manufatto una fascia della profondità di almeno metri 2, da piantumare con essenze arboree locali, allo scopo di costituire un'adeguata schermatura.

n) La realizzazione di nuove costruzioni, specialmente in siti collinari, richiede appositi accorgimenti per garantire un inserimento ambientale accettabile. Si ritiene importante che le autorimesse e i magazzini siano interrati per attenuare gli ingombri volumetrici e che siano ricavati nella proiezione del fabbricato fuori terra con accesso laterale, per consentire la formazione di un'idonea cornice verde intorno agli edifici con masse arboree, evitando anche piazzali sul lato valle per la manovra di autoveicoli.

o) Considerata l'estrema rilevanza del paesaggio costiero, gli interventi affacciati in primo piano sul mare dovranno essere di norma finalizzati alla salvaguardia e valorizzazione delle inquadrature consolidate della costa ed evitare interferenze nelle visuali dal mare e sul mare, dalle strade litoranee, dalla strada Provinciale in particolare.

p) Le linee elettriche e telefoniche devono essere preferibilmente collocate lontano dai crinali e, ove possibile, interrate. Gli impianti dismessi devono essere demoliti e rimossi, ripristinando le condizioni geomorfologiche e vegetazionali originarie.

q) I serbatoi di GPL devono essere interrati.

r) Relativamente alle piscine, per la realizzazione delle stesse, ove non espressamente vietato, ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:

- Le piscine avranno dimensioni massime di mq 40, elevabili a mq 60 qualora la struttura sia comune ad almeno 6 unità immobiliari e a mq 90 quando la piscina sia a servizio di attività ricettive. Dovranno essere realizzate con fondale in pietra naturale o con colorazione verde chiaro; la localizzazione dovrà avvenire in terreni con pendenza non superiore ai 30° (misurata aggiungendo una fascia di mt. 10,00 lungo il perimetro dell'invaso); è inoltre necessario che la struttura sia contenuta all'interno dell'originaria morfologia del terreno, con scostamento massimo del 10% (riferito alla superficie interessata dall'intervento) e sopraelevazione massima dei muri di fascia non superiore ad 1 metro, nel rispetto, comunque, delle disposizioni generali sopra riportate per le opere di contenimento. Non potranno essere realizzati volumi chiusi finalizzati al funzionamento e all'uso delle piscine.
- L'alimentazione delle piscine dovrà avvenire tramite cisterne alimentate dalla raccolta di acqua piovana o da accumuli effettuati in periodo non estivo. La quantità d'acqua immessa in vasca dovrà essere garantita da sistemi di filtraggio e disinfezione che non comportino l'uso di prodotti chimici tali da consentire l'uso irriguo o l'immissione in pubblico scarico.
- I locali seminterrati, quando lo sviluppo della parte fuori terra sia pari o maggiore a quello di almeno un fronte dell'edificio soprastante, non potranno avere paramenti murari analoghi ai muri di sostegno, ma avranno pareti esterne, per materiali, finiture e cromatismi, analoghe a quelle dell'edificio di cui rappresentano la base. I

locali interrati dovranno essere totalmente al di sotto del terreno sistemato, potendosi assumere per tale il profilo del terreno preesistente, con uno scostamento massimo di m. 1,5. Fa eccezione il fronte di accesso che non deve superare uno sviluppo lineare di m 4, fatta salva la possibilità di realizzare lo sviluppo necessario alla formazione di due accessi in un unico lato, per parcheggi interrati di capienza pari o superiore a nove posti auto.

s) Inoltre, per strutture ricavate all'interno di fasce di terreno preesistenti, occorre prevedere una tolleranza massima dell'ordine del 10%, riferita alla superficie coperta interessata dalla struttura, per gli scostamenti ammissibili rispetto l'originaria configurazione del terreno, con obbligo di realizzare idonea schermatura, mediante alberature nelle essenze locali, per sviluppi del fronte fuori terra (a rivestimento lapideo) superiori a 8 metri. L'altezza interna dei locali interrati e seminterrati deve essere contenuta entro il limite di 2,40 m.

Relativamente alla sostenibilità ambientale, si prescrive che:
Non sono consentiti interventi che:

- danneggino o modifichino i corsi d'acqua e le sorgenti, prevedano il taglio di essenze di alto fusto caratteristiche del luogo.
- dovranno essere previsti:
- sistemi di raccolta, trattamento e smaltimento dei liquami, tramite immissione nella pubblica fognatura e, per le acque bianche, in rii pubblici
- sistemi di raccolta differenziata dei rifiuti con possibilità di autotrattamento di quelli organici.
- il fabbisogno idrico di acqua potabile dovrà essere garantito tramite l'allaccio alla rete idrica pubblica; l'approvvigionamento di acqua ad usi irrigui dovrà avvenire attraverso captazione da corsi d'acqua o tramite il convogliamento in cisterne di acqua piovana, escludendosi l'utilizzo diretto di acqua potabile erogata dall'acquedotto.
- i progetti di nuova viabilità o adeguamento di quella esistente o di ampliamento o rifacimento degli edifici esistenti dovranno prevedere idonei sistemi di regimentazione e smaltimento delle acque piovane, nonché provvedere al mantenimento dei corpi idrici ricettori, in ottemperanza agli articoli del Codice Civile.
- Le norme sopra dettate sono da considerarsi a carattere generale e valgono per tutti gli ambiti di riqualificazione; per ogni zona vi sono, tuttavia, ulteriori precisazioni puntuali; in caso di contrasto, quest'ultime devono ritenersi prevalenti su quelle contenute nel presente articolo.

28.b - RA1 Ambiti di riqualificazione antropizzato a prevalente destinazione residenziale del Versante di Vone

Descrizione

E' un'area situata a ridosso della porzione costiera a confine con Deiva Marina, a monte del viadotto ferroviario; è connessa con il comune limitrofo per mezzo di tramiti viari che necessitano di migliorie.
Negli strumenti urbanistici generali precedenti se n'è riconosciuta la vocazione residenziale; il P.U.C. riconferma tale vocazione.
L'area è interessata da un PPE approvato che prevede la realizzazione di un campeggio con volumetrie accessorie per mc 683,5 e la possibilità di realizzare volumetrie residenziali per una volumetria totale pari a mc 4.585, corrispondenti ad una SLA di circa mq 1530. Il Piano è stato realizzato, con modalità apprezzabili, per la quota relativa al campeggio; le volumetrie residenziali non sono state eseguite in quanto risultate non economicamente vantaggiose, a causa degli alti costi dovuti alla urbanizzazione dell'area, oggi del tutto inesistente.
L'A.C. ritiene - confermando le funzioni residenziali, comprensive di tutte quelle che con la residenza sono compatibili quali la ricettività alberghiera ed extra-alberghiera - di incentivare la riqualificazione dell'area, prevedendo una maggiore possibilità edificatoria rispetto a quanto previsto dal P.R.G.

Interventi di nuova costruzione

E' consentita la realizzazione di nuovi edifici, da prevedere con un nuovo strumento attuativo (P.U.O.) per una S.A. totale pari a mq 2000. Il progetto potrà essere realizzato per UMI autonome, purché gravate da una quota di opere di urbanizzazione tale da renderne possibile la funzionalità e da fornire adeguatamente le prestazioni pubbliche previste.
Si stabiliscono le seguenti norme insediative:

- La distanza minima tra gli edifici residenziali non dovrà essere inferiore a 20 ml.
- I nuovi edifici dovranno essere realizzati nella porzione settentrionale dell'ambito, per non interferire con l'esistente campeggio recentemente riqualificato.. La tavola della zonizzazione contiene l'indicazione grafica a tratteggio dell'area ove è possibile localizzare i nuovi edifici
- l'acclività media dei lotti interessati dalle nuove edificazioni non potrà superare il valore del 75% . Si intende per "lotto interessato" il sedime di impianto del costruendo edificio, ampliato, lungo il perimetro, di una fascia di 10 metri.
- è consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali, sia a raso sia in interrato o seminterrato.
- E' ammessa la costruzione di piccoli edifici a servizio dei residui usi agricoli, secondo le modalità di cui all'art. 23j

Interventi sull'esistente

- sono consentiti gli interventi sull'esistente di cui all'art. 24 delle presenti norme.
- per migliorie igieniche e distributive, è ammesso sugli edifici un incremento della S.A. esistente con utilizzo di indice perequato, sempre nei termini fissati dalle NTA
- è consentita la demolizione e ricostruzione in sito.

Interventi sulla viabilità

Si prevede il miglioramento della maglia infrastrutturale, anche in relazione alle connessioni con la strada provinciale; la dotazione di parcheggi pertinenziali dovrà essere realizzata, dove è possibile, in interrato.
E' necessario potenziare, o realizzare ex novo, le reti idriche e di smaltimento, che dovranno relazionarsi funzionalmente anche con le potenzialità edificatorie dell'adiacente area delle Fornaci.

Regole insediative di tipo paesistico

Il nuovo intervento dovrà riferirsi, per scelte architettoniche, materiali utilizzati e cromature, ai canoni dell'edilizia tradizionale ed in particolare a quella presente in loco, per gli aspetti assumibili come oggetto di riferimento paesaggistico.
Il complesso dovrà pertanto essere articolato in corpi di fabbrica con un numero di piani fuori terra non superiore a tre.
Potrà essere previsto un piano di imposta delle costruzioni che ospiti, nell'interrato di riporto, i parcheggi pertinenziali e gli altri spazi di servizio alle residenze, opportunamente raccordato con il terreno, rivestito in pietra locale nei fronti fuori terra, prescrivendo che il piano di calpestio potrà essere sopraelevato rispetto al piano di campagna di una quota massima pari a m. 1. Particolare attenzione dovrà essere posta alla ricomposizione dell'orografia dei luoghi dopo l'intervento.

- Superficie Coperta per ogni edificio: massima = 250~~400~~ mq; minima = 120~~300~~ mq;
- numero massimo di piani fuori terra: 2~~3~~;
- numero massimo di piani interrati o seminterrati: 1;
- copertura a falde in struttura con manto di rivestimento in ardesia o tegole marsigliesi;
- numero nuovi edifici: 6
- muri di contenimento di altezza non superi~~o~~re a ml. 3,00;
- e' consentita la costruzione di parcheggi a raso e interrati.

Attraverso accorpamenti in loco, non potranno essere realizzati edifici aventi S.A., S.C. e numero di piani superiori a quelli previsti per i nuovi edifici.

Regole di sostenibilità ambientale

- il volume complessivo degli scavi e dei rinterri, compresi quelli relativi alla viabilità di collegamento, non potrà superare di due volte il valore complessivo vuoto per pieno pari al nuovo edificato.
- la vegetazione esistente dovrà essere mantenuta – perlomeno - nella consistenza precedente all'intervento, a mezzo attraverso di ripiantumazioni o nuovi impianti di essenze tipiche dei luoghi

Modalita' e condizionamenti di attuazione

Il PUC dispone che le suddette previsioni siano attuate per mezzo di un PUO unitario, esteso a tutto l'ambito.

Il PUO dovrà, tra l'altro, affrontare le problematiche di esondabilità di cui al Piano di Bacino, ottenendo le autorizzazioni richieste dall'Ente preposto e, vista la prossimità~~di compatibilità naturalistica connesse~~ al ~~con la presenza di~~ SIC, essere sottoposto a Valutazione di Incidenza. ~~e ottenere le debite autorizzazioni dagli Enti preposti.~~
Relativamente all'approvvigionamento idrico si precisa che le previsioni di incremento del carico insediativo potranno ritenersi sostenibili se i prospettati potenziamenti di rete risulteranno già posti in essere, ovvero realizzati in stretta concomitanza con l'attuazione delle medesime previsioni, anche con riferimento ai fluttuanti e i potenziamenti di rete atti a soddisfare la domanda in tal senso.
Relativamente a ciò che concerne la depurazione delle acque, i progetti dovranno ottemperare a quanto previsto dall'art. 31h delle presenti NTA. Si precisa inoltre che il livello di trattamento depurativo richiesto è di tipo secondario.

Funzioni ammesse

- residenza,
- ricettività di tipo affittacamere e case ed appartamenti per vacanze.

E' previsto il mantenimento delle altre attività esistenti, sino ad esaurimento.

PESO INSEDIATIVO dell'area RA.1: Ambito di riqualificazione antropizzato a prevalente destinazione residenziale del Versante di Vone					
SUPERFICIE: mq 75.755					
POPOLAZIONE					
attuale	**3**	**Incremento di progetto**	**+80**	**totale**	**83**
RICETTIVITA'					
attuale	**137**	**Incremento di progetto**	**0**	**totale**	**137**
ASSETTO INSEDIATIVO P.T.C.P.					
regime secondo P.T.C.P. vigente			**IS-MA**		
regime secondo P.U.C.			**IS-MA**		

~~**PESO INSEDIATIVO dell'area RA.1: Ambito di riqualificazione antropizzato a prevalente destinazione residenziale del Versante di Vone**~~					
~~**SUPERFICIE: mq 75.522**~~					
~~**POPOLAZIONE**~~					
~~**attuale**~~	~~**3**~~	~~**Incremento di progetto**~~	~~**+80**~~	~~**totale**~~	~~**83**~~
~~**RICETTIVITA'**~~					
~~**attuale**~~	~~**137**~~	~~**Incremento di progetto**~~	~~**0**~~	~~**totale**~~	~~**137**~~
~~**ASSETTO INSEDIATIVO P.T.C.P.**~~					
~~regime secondo P.T.C.P. vigente~~			~~**IS-MA**~~		
~~regime secondo P.T.C.P. variante di salvaguardia~~			~~-~~		
~~regime secondo P.U.C.~~			~~**IS-MA**~~		
~~richiesta di variante al P.T.C.P. vigente~~			~~**NO**~~		
~~richiesta di variante al P.T.C.P. di salvaguardia della costa~~			~~-~~		

28.c - RA2 Ambito di riqualificazione antropizzato a prevalente destinazione residenziale del Versante di Passano e di Cadellazzino

Descrizione

Trattasi di un'area situata lungo la strada per Deiva Marina, posta oltre il Bivio di Castagnola, per la quale il P.U.C. riconosce, a conferma della pianificazione precedente, la vocazione residenziale.
Gravita sulla frazione "campagnola" di Castagnola e, considerati i vincoli di assoluta inedificabilità in essere per quel nucleo a causa di problemi di dissesto idrogeologico (v. Piano di bacino), ne rappresenta la potenziale

espansione.
Pertanto, si prevede una conferma delle funzioni residenziali, comprensive di tutte quelle che con la residenza sono compatibili. Si tratta di una zona idonea ad ospitare anche interventi di edilizia convenzionata.

Interventi di nuova costruzione.
E' consentita la realizzazione di nuovi edifici sino al raggiungimento di un maggior carico edilizio per una S.A: pari a mq 1.200. Le istanze di approvazione dei progetti, complete di ogni prescritto elaborato, saranno esaminate secondo l'ordine cronologico di presentazione. Si stabiliscono le seguenti norme insediative:

- la distanza minima tra gli edifici residenziali non dovrà essere inferiore a 20 ml.
- l'acclività media dei lotti interessati dalle nuove edificazioni non potrà superare il valore del 75% . Si intende per "lotto interessato" il sedime di impianto del costruendo edificio, ampliato, lungo il perimetro, di una fascia di 10 metri.
- è consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali, sia a raso sia in interrato o seminterrato

Interventi sull'esistente

- sono consentiti gli interventi sull'esistente di cui all'art. 24 delle presenti norme.
- per migliorie igieniche e distributive, è ammesso sugli edifici un incremento della S.A. esistente con utilizzo di indice perequato, sempre nei termini fissati dalle NTA
- è consentita la demolizione e ricostruzione in sito.
- e' ammessa la costruzione di piccoli edifici al servizio dei residui usi agricoli, secondo le modalità di cui all'art. 23.j.

Interventi sulla viabilità
E' consentito il miglioramento della maglia infrastrutturale e la dotazione di parcheggi pertinenziali da realizzarsi, dove è possibile, in interrato, contribuendo anche a risolvere le carenze gravanti sul nucleo storico di Castagnola.

Regole insediative di tipo paesistico
Il nuovo intervento dovrà riferirsi, per scelte architettoniche, materiali utilizzati e cromature, ai canoni dell'edilizia tradizionale ed in particolare a quella presente in loco, per gli aspetti assumibili come oggetto di riferimento paesaggistico.
Il complesso dovrà pertanto essere articolato in corpi di fabbrica con un numero di piani fuori terra non superiore a due; sono consentite aggregazioni del tipo "a schiera" o assimilabili a tale tipologia.
Potrà essere previsto un piano di imposta dei corpi di fabbrica che ospiti, nell'interrato di riporto, i parcheggi pertinenziali e gli altri spazi di servizio alle residenze, opportunamente raccordato con il terreno, rivestito in pietra locale nei fronti fuori terra. Particolare attenzione dovrà essere posta alla ricomposizione dell'orografia dei luoghi dopo l'intervento.

- Superficie Coperta per ogni edificio o elemento di schiera : massima = 120 mq; minima = 80 mq;
- Numero massimo di elementi aggregabili: 3:
- numero massimo di piani fuori terra: 2;
- numero massimo di piani interrati o seminterrati: 1;
- muri di contenimento di altezza non superiore a ml. 3,00
- attraverso accorpamenti in loco, non potranno essere realizzati edifici aventi S.A., S.C. e numero di piani superiori a quelli previsti per i nuovi edifici.

Regole di sostenibilità ambientale

- il volume complessivo degli scavi e dei riporti delle opere, compresi quelli relativi alla viabilità di collegamento, non potrà superare di due volte il valore complessivo vuoto per pieno pari al nuovo edificato.
- la vegetazione esistente dovrà essere mantenuta – perlomeno - nella consistenza precedente all'intervento, a mezzo attraverso di ripiantumazioni o nuovi

impianti di essenze tipiche dei luoghi

Modalità e condizionamenti di attuazione

Tutti i progetti di ricostruzione, di accorpamenti in sito, di interventi considerati alla stregua della nuova edificazione e di nuova costruzione di strade dovranno essere accompagnati da S.O.I. esteso all'intera zona omogenea.

Funzioni ammesse

- residenza,
- ricettività di tipo affittacamere e case ed appartamenti per vacanze.

E' previsto il mantenimento delle altre attività esistenti, sino ad esaurimento

PESO INSEDIATIVO dell' area RA.2 : Ambito di riqualificazione antropizzato a prevalente destinazione residenziale del Versante di Passano e di Cadelazzino					
SUPERFICIE: mq 142.233					
POPOLAZIONE					
attuale	**70**	**incremento di progetto**	**+48**	**totale**	**118**
RICETTIVITA'					
attuale	**70**	**incremento di progetto**	**0**	**totale**	**70**
ASSETTO INSEDIATIVO P.T.C.P.					
regime secondo P.T.C.P. vigente			**ANI-MA**	**IS-MA**	
regime secondo P.T.C.P. variante di salvaguardia			-		
regime secondo P.U.C.			**ID-CO**		
richiesta di variante al P.T.C.P. vigente			**SI'**		
richiesta di variante al P.T.C.P. di salvaguardia della costa			-		

PESO INSEDIATIVO dell' area RA.2 : Ambito di riqualificazione antropizzato a prevalente destinazione residenziale del Versante di Passano e di Cadelazzino					
SUPERFICIE: mq 122.309					
POPOLAZIONE					
attuale	**70**	**incremento di progetto**	**+48**	**totale**	**118**
RICETTIVITA'					
attuale	**70**	**incremento di progetto**	**0**	**totale**	**70**
ASSETTO INSEDIATIVO P.T.C.P.					
regime secondo P.T.C.P. vigente			**ID-CO**		
regime secondo P.U.C.			**ID-CO**		

28.d – RA3 Ambito di riqualificazione antropizzato a prevalente destinazione residenziale del versante di Costa e Pian di Lavaggio

Descrizione

E' una zona in prossimità del nucleo di Costa, in parte posizionata in una sella tale da consentirne l'edificazione senza alterare, soprattutto nella visione panoramica, l'immagine unitaria di insediamento di crinale della frazione medievale.

L' area, posta all'ingresso dell'"anfiteatro centrale" di Framura, attualmente già occupato da strutture ricettive e ormai aggregabile alla zona di Pian di Lavaggio dedicata, dallo strumento urbanistico precedente, all'edilizia convenzionata si presta ad ospitare una struttura ricettiva di qualità, sia per integrare quelle

esistenti sia per rispondere ad una esigenza che, ad oggi, si presenta come vitale per l'economia turistica del Comune; inoltre: nel sopra strada adiacente la frazione ed ad integrazione residenziale della stessa, si prevede una contenuta espansione; ancora: la porzione posizionata a nord ovest si presta a recepire l'edilizia residenziale convenzionata prevista dalla tabella allegata al P.Q.R. 2008/2011 approvato dal Consiglio Regionale in ottemperanza all'art. 26 L.R. 38/2007.

Per Pian di Lavaggio, si prevede un piccolo sviluppo ricettivo a cui affidare una nicchia di turismo sportivo, vista la prossimità ad impianti per il gioco del calcio e del tennis, che possono essere potenziati. Una struttura del genere può soddisfare una domanda per "ritiri" preagonistici di compagini sportive che ne hanno fatto richiesta.

Le suddette tre aree sono state indicate in cartografia con i numeri 1 e 2,3 e i terreni che dovranno essere fisicamente interessati dalle costruzioni sono stati perimetrali da linea tratteggiata.

Interventi di nuova costruzione

Per l'area di Costa (1), si prescrive un intervento che preveda superfici dedicate alla ricettività pari a mq 1000 e, per la residenza, pari a mq 700.

Per Pian di Lavaggio (2), la nuova struttura, dimensionata in una quota di S.P. di 1000 mq, potrà ospitare 50 utenti. Oltre a questo, è consentito realizzare un piccolo edificio ad un piano e secondo la disciplina paesistica di zona per una SL di max 100 mq, a servizio della esistente area tradizionalmente utilizzata per sagre e feste paesane, ove localizzare servizi igienici, cucina da campo, magazzini, depositi, ecc. eventualmente completando in sopraelevazione l'esistente edificio denominato "Pasofra".

Per l'area retrostante il nucleo di Costa (3) si prevede la realizzazione di mq 500 di edilizia residenziale da dedicare al soddisfacimento del fabbisogno previsto dalla tabella allegata al P.Q.R. 2008/2011 approvato dal Consiglio Regionale in ottemperanza all'art. 26 L.R. 38/2007.

- Gli interventi edilizi devono tener conto di quanto attualmente in essere;
- è consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali in interrato o seminterrato;
- numero piani fuori terra: 2;
- altezza massima (art. 77 L.R. 16/2008 e ss.mm.) = m 7
- numero piani interrati o seminterrati: 1
- numero massimo di edifici:
  - Località Costa (1) 2 residenziali; 2 ricettivi;
  - Località Pian di Lavaggio (2): 2 ricettivi
- Area dietro Costa (3): 2 residenziali
- Superficie coperta max :
  - Località Costa (1): mq 200 residenziali; mq 300 ricettivi
  - Località Pian di Lavaggio (2): mq 300 ricettivi
- Area dietro Costa (3): mq 180
- prevalenza delle murature piene rispetto alle bucature;
- murature esterne intonacate e tinteggiate con prodotti silosanici nei colori delle terre;
- coperture a falde con manti di rivestimento in ardesia o con giardino pensile in caso di locali interrati;
- finestre con persiane tinteggiate color verde imperiale;
- gronde e pluviali a sezione tonda in rame o lamiera zincata;
- gli edifici previsti in prossimità della frazione Costa, dovranno essere posizionati nelle aree indicate a tratteggio in zonizzazione (1), al fine di circoscrivere i nuovi volumi all'interno dell'avvallamento naturale del terreno e per non incidere visivamente sull'attuale immagine del nucleo e del suo intorno.
- le nuove volumetrie previste nell'area di Pian di Lavaggio dovranno essere localizzate nelle aree, indicate a tratteggio in zonizzazione (2), site a monte delle costruzioni esistenti e di recente impianto, evitando di interessare significativamente i versanti fronte mare. In tale zona è consentito, a fronte di un P.U.O. unitario, prevedere un incremento della dotazione di strutture sportive e parcheggi.

- le nuove volumetrie previste nell'area dietro Costa dovranno essere localizzate nelle aree indicate a tratteggio in zonizzazione (3)

Interventi sull'esistente

- sono consentiti gli interventi sull'esistente di cui all'art. 24 delle presenti norme.
- per migliorie igieniche e distributive, è ammesso sugli edifici un incremento della S.A. esistente con utilizzo di indice perequato, nei termini fissati dalle NTA
- è consentita la demolizione e ricostruzione in sito.
- e consentito potenziare la dotazione di impianti sportivi esistente.
- per le due strutture ricettive esistenti, è consentito un incremento, finalizzato a migliorie funzionali e distributive, contenuto in una quota massima di nuova S.P. pari a mq 60. Tale intervento sarà soggetto ad utilizzo di indice perequato e dovrà essere paesaggisticamente ed architettonicamente sostenibile.

Interventi sulla viabilità

Gli interventi nelle prossimità di Costa, non necessitano di nuove infrastrutture se non quelle necessarie a raggiungere pedonalmente gli edifici.
I posteggi dovranno essere previsti in un progetto unitario sia nell'interrato dei sedimi, sia nelle aree che il PUC individua come destinate al parcheggio, all'interno della zona stessa.

Per la zona di Pian di Lavaggio, la viabilità e la dotazione di parcheggi dovranno essere adeguate alla nuova sistemazione.

- *Regole insediative di tipo paesistico*

- Gli interventi in prossimità del nucleo di Costa (1), devono relazionarsi con il nucleo stesso in modo da rappresentarne appendici distaccate e compositivamente autonome e non come "falsi ampliamenti" dello stesso.
- L'intervento dovrà contenere le mitigazioni alle problematiche logistiche esistenti, soprattutto in ordine ai parcheggi, che potranno essere anche realizzati in volumi interrati.

- Per la parte relativa alla vicina area di Pian di Lavaggio (2), la già avvenuta realizzazione di edifici di dimensioni consistenti ne rendono ipotizzabile un ulteriore sviluppo, fino a ottenere le dimensioni di un piccolo nucleo insediato

Regole di sostenibilità ambientale

la vegetazione esistente dovrà essere mantenuta nella consistenza precedente all'intervento, a mezzo di ripiantumazioni o nuovi impianti di essenze tipiche dei luoghi.

Funzioni ammesse

- residenza
- studi professionali
- attività alberghiere ed extra alberghiere

esercizi pubblici

Modalità e condizionamenti di attuazione

Considerata la delicatezza dell'area in questione, il PUC prevede che l'intervento venga definito da un PUO per ogni ambito come sopra illustrato (volumetrie ricettive di Costa, volumetrie residenziali di Costa, volumetrie ricettive di Pian di Lavaggio, Edilizia Residenziale Pubblica di Costa); la realizzazione potrà avvenire, suddividendo gli interventi in più UMI; ogni unità dovrà essere resa autonoma in relazione ai servizi, comprensivi della quota prevista per mitigare le situazioni di criticità (parcheggi, infrastrutture, rete fognaria) pregresse. Una quota dei parcheggi necessari potrà essere realizzata nel contiguo ambito CD3 nell'area indicata in cartografia dall'indicazione P_1.

Regime temporaneo:

Valgono le norme sull'esistente di cui all'art. 24.

PESO INSEDIATIVO dell' area RA.3 : Ambito di riqualificazione antropizzato a prevalente destinazione residenziale del Versante di Costa e di Pian di Lavaggio					
SUPERFICIE: mq 81.033					
POPOLAZIONE					
attuale	**113**	**incremento di progetto**	**28**	**totale**	**121**
RICETTIVITA'					
attuale	**42**	**incremento di progetto**	**100**	**totale**	**142**
ASSETTO INSEDIATIVO P.T.C.P.					
regime secondo P.T.C.P. vigente			IS-MA	IS-TR-NI	ANI-TR-NI
regime secondo P.T.C.P. variante di salvaguardia			-		
regime secondo P.U.C.			IS-MA	IS-TR-NI	ANI-TR-NI
richiesta di variante al P.T.C.P. vigente			NO		
richiesta di variante al P.T.C.P. di salvaguardia della costa			-		

28.de– RA43- Ambito di riqualificazione antropizzato a prevalente destinazione residenziale dell'Ambito della Foce

Descrizione

Si tratta di una zona omogenea ben esposta e sita lungo la Provinciale per Bonassola; è classificata, dal P.T.C.P., come IDMA.

Per essa il PUC prevede una saturazione delle residue porosità e, quindi, un consolidamento della funzione residenziale.

Interventi di nuova costruzione

- è consentita la realizzazione di nuovi edifici, purché siano posti ad una distanza da quelli esistenti non inferiore a 20 m e la S.A. di nuova edificazione non superi i mq 500 in non più di quattro fabbricati
- è consentita la realizzazione di piccoli edifici a servizio dei residui usi agricoli, secondo le modalità di cui alle presenti norme, nella misura massima di uno ogni 2.500 mq. di terreno posseduto.
- le istanze di approvazione dei progetti, complete di ogni documentazione prescritta, saranno esaminate secondo l'ordine cronologico di loro presentazione.

Interventi sull'esistente

- sono consentiti gli interventi sull'esistente previsti dalle presenti norme;
- per migliorie igieniche e distributive, è ammesso sugli edifici un incremento, una tantum, della S.A. esistente, con utilizzo di indice perequato;
- è consentita la demolizione e ricostruzione e l'accorpamento in loco;
- è ammessa la costruzione, nell'interrato, di locali pertinenziali alle residenze quali box, cantine, depositi e locali tecnici;

Interventi sulla viabilità

- la realizzazione di nuova viabilità dovrà prevedere opere di contenimento realizzate con muri a secco o in c.a. rivestito in pietra locale faccia a vista senza stuccature visibili, disposta a corsi regolari secondo le modalità tradizionali.
- è consentito il miglioramento della viabilità esistente, tramite la riduzione delle pendenze eccessive e l'allargamento delle carreggiate, sino ad una dimensione non superiore a 4,5 m, ferme restando le prescrizioni al punto precedente.

Regole insediative di tipo paesistico per ogni edificio

- Superficie Coperta massima pari a 120 mq;
- S.A. massima pari a 170 mq;
- numero massimo di piani fuori terra: 2;
- numero massimo di piani interrati o seminterrati: uno;
- allo scopo di preservare la panoramicità esistente dalla viabilità provinciale, la quota massima di colmo delle coperture dei nuovi fabbricati dovrà essere sottomessa di almeno m. 2 da quella del piano stradale;
- Gli edifici derivanti da accorpamenti in loco non potranno realizzare una S.A. superiore ai 150 mq.

Regole di sostenibilità ambientale

- Il volume complessivo degli scavi e dei rinterri , compresi quelli relativi alla viabilità di collegamento, non potrà superare il valore complessivo vuoto per pieno pari al nuovo edificato.
- Non sono consentiti interventi che prevedano il taglio di essenze di alto fusto caratteristiche del luogo.
- Dovranno essere previsti:

- sistemi di raccolta, trattamento e smaltimento dei liquami tramite immissione nella pubblica fognatura e, per le acque bianche, in pubblici compluvi;
- sistemi di raccolta differenziata dei rifiuti con possibilità di auto-trattamento di quelli organici.

Modalità e condizionamenti di attuazione

Tutti i progetti degli interventi proposti per nuovi edifici, con esclusione dei piccoli edifici funzionali ai residui usi agricoli, dovranno essere accompagnati da S.O.I. estesi ad un adeguato ambito. Gli interventi di nuova edificazione si attuano con permesso di costruire diretto.

Funzioni ammesse

- residenza
- ricettività di tipo affittacamere e case e appartamenti per vacanze

E' previsto il mantenimento delle altre attività esistenti sino ad esaurimento.

~~PESO INSEDIATIVO dell' area RA.4 : Ambito di riqualificazione antropizzato a prevalente destinazione residenziale del Versante Della Foce~~					
~~SUPERFICIE: mq 96.169,68~~					
~~POPOLAZIONE~~					
~~attuale~~	**~~13~~**	**~~incremento di progetto~~**	**~~+20~~**	**~~totale~~**	**~~33~~**
~~RICETTIVITA'~~					
~~attuale~~	**~~3~~**	**~~incremento di progetto~~**	**~~0~~**	**~~totale~~**	**~~3~~**
~~ASSETTO INSEDIATIVO P.T.C.P.~~					
~~regime secondo P.T.C.P. vigente~~			**~~ID-MA~~**		
~~regime secondo P.T.C.P. variante di salvaguardia~~			~~-~~		
~~regime secondo P.U.C.~~			**~~ID-MA~~**		
~~richiesta di variante al P.T.C.P. vigente~~			**~~NO~~**		
~~richiesta di variante al P.T.C.P. di salvaguardia della costa~~			~~-~~		

PESO INSEDIATIVO dell' area RA.3 : Ambito di riqualificazione antropizzato a prevalente destinazione residenziale del Versante Della Foce					
SUPERFICIE: mq 99.729					
POPOLAZIONE					
attuale	**13**	**incremento di progetto**	**+20**	**totale**	**33**
RICETTIVITA'					

attuale	**3**	**incremento di progetto**	**0**	**totale**	**3**
ASSETTO INSEDIATIVO P.T.C.P.					
regime secondo P.T.C.P. vigente			**ID-MA**		
regime secondo P.U.C.			**ID-MA**		

28.ef–Ambiti di riqualificazione a destinazione ricettiva di tipo rurale (RB)

- **RB 1 Casolari di Montebello**
- **RB 2 Casolari di Fosse**
- **RB 3 Casolari di Foce del Prato**

Descrizione

Rappresentano zone - non acclivi, di buona esposizione e panoramicità - in cui sono già presenti strutture ricettive di tipo rurale in atto o dove esistono manufatti di impianto antico legati alla conduzione dei fondi agricoli limitrofi. Per essi, il PUC prevede la possibilità di un cambiamento di destinazione d'uso ed un certo potenziamento, ai fini di una loro destinazione ad usi ricettivi ed extraricettivi di tipo rurale , per rispondere a quella domanda - oggi in forte sviluppo - di turismo alternativo alla balneazione ed al mare e maggiormente indirizzato alla fruizione dell'entroterra.

I territori comunali framuresi, ed in genere tutti quelli del Levante (con la sola esclusione delle 5 Terre), non presentano - per loro caratteristiche storiche - aziende agricole attive o di dimensioni tali da poter offrire ospitalità attraverso forme di turismo rurale, se non in limitatissimi casi.
Le seguenti prescrizioni urbanistiche perseguono la finalità di creare le condizioni per soddisfare tale domanda, coerentemente con la Descrizione Fondativa e il Documento degli Obiettivi, consentendo lo sviluppo di una fruizione turistica diversa da quella tradizionale.

Interventi di nuova costruzione

- E' consentita la nuova edificazione, sino ad incrementi massimi di S.A. così determinati:
- **RB 1 Casolari di Montebello**: mq 60 da realizzarsi in un corpo di fabbrica indipendente da posizionare ad una distanza di almeno ml 30 dagli edifici esistenti, con destinazione ricettiva.
- **RB 2 Casolari di Fosse:** mq 150 per realizzare sette piccole unità a destinazione ricettiva dislocate in 2 corpi di fabbrica di tipo a schiera con elementi aggregati, con destinazione ricettiva. Si precisa che tale superficie deve rappresentare la soglia massima di incremento da considerarsi quindi alternativa e non aggiuntiva ad altri ampliamenti consentiti.
- **RB 3 Casolari di Foce del Prato**: un corpo di fabbrica indipendente da realizzare quale ampliamento della struttura esistente, attualmente di mq 650 circa, a semi-incasso nelle fasce, con destinazione ricettiva e dimensioni non superiori al 10% della attuale consistenza (Scheda 6 S.P.).
- è consentita la realizzazione di piccole serre, sino ad un massimo di 50 mq. ogni 1000 mq. di terreno posseduto; la dimensione massima di ogni serra è di mq 200;
- è ammessa la costruzione di piccoli edifici al servizio dei residui usi agricoli, secondo le modalità di cui all'art. 23.j.

Interventi sull'esistente

- sono consentiti gli interventi sull'esistente di cui all'art. 24 delle presenti norme;
- per migliorie igieniche e distributive è ammesso sugli edifici un incremento, una tantum, della S.A. esistente, con utilizzo di indice perequato;
- è consentita la demolizione e ricostruzione e l'accorpamento in loco.;
- è ammessa la costruzione in interrato di locali pertinenziali alle residenze quali box, cantine, depositi e locali tecnici;

Interventi sulla viabilità

- la realizzazione di nuova viabilità dovrà prevedere opere di contenimento realizzate con pietra secco o in c.a. rivestito in pietra locale faccia a vista, disposta a corsi regolari secondo le modalità tradizionali;

- è consentito il miglioramento della viabilità esistente, tramite la riduzione delle pendenze eccessive e l'allargamento delle carreggiate sino ad una dimensione non superiore a 4,5 m, ferme restando le prescrizioni di cui al punto precedente;

Regole insediative di tipo paesistico

- numero massimo di piani fuori terra: 1;
- numero massimo di piani interrati o seminterrati: uno;

Gli accorpamenti in loco non potranno realizzare una superficie coperta superiore ai 150 mq. e i due piani fuori terra.

Regole di sostenibilità ambientale

- il volume complessivo degli scavi e dei riporti delle opere, compresi quelli relativi alla viabilità di collegamento, non potrà superare di una volta e mezza il valore complessivo, vuoto per pieno, del nuovo edificato;
- non sono consentiti interventi che prevedano il taglio di essenze di alto fusto caratteristiche del luogo;
- per l'intervento previsto nella zona RB3 di cui alla scheda 6SP si prescrive inoltre: con tale attuazione si considerano esauriti ulteriori incrementi percentuali, genericamente ammessi da altra normativa, a meno di analitiche e dettagliatamente documentate esigenze, legate alla prosecuzione dell'attività ricettivo-rurale, cui dovranno corrispondere elaborati progettuali da sottoporre a valutazione regionale; la tipologia delle bucature al piano seminterrato sia ricondotta a quella dei locali per residui usi agricoli di cui all'Art. 23j delle presenti norme;

Modalità e condizionamenti di attuazione

Tutti i progetti degli interventi proposti, sia per edifici sia per la viabilità, dovranno essere accompagnati da S.O.I. esteso all'intera zona omogenea. Lo stesso dovrà essere sottoposto all'Ente gestore al fine di valutare la effettiva opportunità di attivazione della procedura di Valutazione di Incidenza.
Gli interventi di nuova edificazione si attuano con permesso di costruire convenzionato, che dovrà imporre un vincolo trentennale di destinazione d'uso ad attività ricettive ed extra ricettive di tipo rurale.
Ogni intervento di recupero e di nuova edificazione dovrà prevedere il mantenimento ad usi agricoli di un terreno pari ad almeno 250 mq. per ogni posto letto progettato ed autorizzato.

Funzioni ammesse

- residenze finalizzate alla conduzione delle attività ricettive;
- attività ricettive ed extra ricettive di tipo rurale con l'esclusione delle strutture ricettive all'aria aperta;
- attività produttive di tipo agricolo;
- attività connesse alla commercializzazione dei prodotti agricoli locali;

E' previsto il mantenimento delle altre attività esistenti, sino ad esaurimento.

~~PESO INSEDIATIVO delle aree RB : Ambiti di riqualificazione a destinazione ricettiva di tipo rurale~~					
~~SUPERFICIE: mq 78.090~~					
~~POPOLAZIONE~~					
~~attuale~~	**~~18~~**	**~~incremento di progetto~~**	**~~0~~**	**~~totale~~**	**~~18~~**
~~RICETTIVITA'~~					
~~attuale~~	**~~71~~**	**~~incremento di progetto~~**	**~~15~~**	**~~totale~~**	**~~86~~**
~~ASSETTO INSEDIATIVO P.T.C.P.~~					
~~R.B.1 Casolari di Montebello~~					
~~regime secondo P.T.C.P. vigente~~				**~~IS-MA~~**	
~~regime secondo P.T.C.P. variante di salvaguardia~~				~~-~~	

~~regime secondo P.U.C.~~	~~IS-MA~~	
~~richiesta di variante al P.T.C.P. vigente~~	~~NO~~	
~~richiesta di variante al P.T.C.P. di salvaguardia della costa~~	~~-~~	
~~R.B.2 – Casolari di Foce del Prato~~		
~~regime secondo P.T.C.P. vigente~~	~~ANI-MA~~	
~~regime secondo P.T.C.P. variante di salvaguardia~~	~~-~~	
~~regime secondo P.U.C.~~	~~ANI-MA~~	
~~richiesta di variante al P.T.C.P. vigente~~	~~NO~~	
~~richiesta di variante al P.T.C.P. di salvaguardia della costa~~	~~-~~	
~~R.B.3 – Casolari di Fosse~~		
~~regime secondo P.T.C.P. vigente~~	~~IS-MA~~	~~ANI-MA~~
~~regime secondo P.T.C.P. variante di salvaguardia~~	~~IS-CE~~	~~ANI-CE~~
~~regime secondo P.U.C.~~	~~IS-CE~~	~~IS-CE~~
~~richiesta di variante al P.T.C.P. vigente~~	~~SI~~	~~NO~~
~~richiesta di variante al P.T.C.P. di salvaguardia della costa~~	~~NO~~	~~SI~~

PESO INSEDIATIVO delle aree RB : Ambiti di riqualificazione a destinazione ricettiva di tipo rurale					
SUPERFICIE: mq 78.089					
POPOLAZIONE					
attuale	**20**	**incremento di progetto**	**0**	**totale**	**20**
RICETTIVITA'					
attuale	**72**	**incremento di progetto**	**15**	**totale**	**87**
ASSETTO INSEDIATIVO P.T.C.P.					
R.B.1 – Casolari di Montebello					
regime secondo P.T.C.P. vigente		**IS-MA**			
regime secondo P.U.C.		**IS-MA**			
R.B.2 – Casolari di Foce del Prato					
regime secondo P.T.C.P. vigente		**ANI-MA**			
regime secondo P.U.C.		**ANI-MA**			
R.B.3 – Casolari di Fosse					
regime secondo P.T.C.P. vigente		**IS-MA**		**ANI-CE**	
regime secondo P.U.C.		**IS-MA**		**ANI-CE**	

28.~~fg~~ – RC1 - Ambito di riqualificazione e riconversione del campeggio "La Spiaggetta"

Descrizione

Si tratta di un tratto di costa un tempo sostanzialmente occupato dalla vecchia sede ferroviaria, adiacente, e con questa connessa da una galleria, alla zona Fornaci, confinante con Deiva Marina.

Per una indisciplinata quanto capillare occupazione di ogni metro quadro disponibile da strutture per il campeggio, sorte, in un progressivo intasamento, con le modalità più disparate, rappresenta un livello elevato di compromissione e incontrollata modificazione di una fascia costiera che, al contrario, comprende, al suo interno, episodi paesaggistici tra i più affascinanti di tutta la Liguria.

Data la situazione, si può esclusivamente confermare la ormai acquisita destinazione a campeggio; allo scopo di ottenere una auspicabile riqualificazione, occorre prevedere una ragionata riqualificazione del sito, che produca un esito paesaggisticamente compatibile con il contesto.

La normativa deve essere pertanto finalizzata ad una riqualificazione generale dell'intera area ed ad un riordino di ciò che è andato spontaneamente configurandosi negli anni, includendo nelle opere di riqualificazione anche quelle propedeutiche a quelle finalizzate alla realizzazione di volumi e/o strutture per la gestione dell'attività di

consolidamento necessarie alla messa in sicurezza dell'area in ordine ad eventuali fenomeni franosi. Oltre a ciò il progetto dovrà comunque prevedere il riordino delle piazzole, la razionalizzazione della mobilità interna e la progettazione del verde.

Interventi di nuova costruzione

Gli interventi consentiti non debbono essere finalizzati al potenziamento del numero di utenti ma ad una riconoscibile riqualificazione de paesaggio e del livello di ospitalità.
Pertanto sono consentite, con utilizzo di indice perequato e a fronte di un progetto unitario che persegua gli obiettivi sopra menzionati e di una convenzione che garantisca con polizza fideiussoria la corretta e completa esecuzione del progetto, le trasformazioni tese al riordino degli spazi, alla sostituzione degli elementi di utilizzo quali tende e roulotte, con elementi di maggior pregio, quali bungalow e simili.
All'interno del progetto unitario di cui sopra sono, con utilizzo di indice perequato, consentite nuove volumetrie, come dimensionate in normativa, allo scopo di creare migliori e/o nuove dotazioni al campeggio stesso.
È possibile realizzare edifici polifunzionali in muratura ove collocare servizi, ristoranti, locali commerciali, discoteche, ecc.
Detti edifici dovranno essere in rapporto funzionale diretto col campeggio e dovranno essere gravati da un vincolo relativo alla funzione per cui sono progettati, escludendosi in ogni caso la trasformazione in senso residenziale.

Interventi sull'esistente

- sono consentiti gli interventi sull'esistente di cui all'art. 24 delle presenti norme,
- è ammessa la costruzione di parcheggi a raso;

Interventi sulla viabilità

- la eventuale razionalizzazione della viabilità dovrà prevedere opere di contenimento di altezza non superiore ai 1,50 m, realizzate con pietra a secco o in c.a. rivestito in pietra locale faccia a vista, disposta a corsi regolari secondo le modalità tradizionali,

Regole insediative di tipo paesistico per gli edifici polifunzionali

- Superficie Coperta massima pari a 100 mq. per edificio;
- S.P. massima per edificio pari a 100 mq;
- numero massimo di edifici, come sopra dimensionati: 3;
- numero massimo di piani fuori terra: 1;
- numero massimo di piani interrati o seminterrati: zero;
- forma volumetrica semplice;
- copertura a falda unica con la discesa verso mare e manto di rivestimento in ardesia con sporti di gronda non superiori ai 25 cm. o con giardino pensile;
- finestre a vetrate con elementi oscuranti interni;
- gronde e pluviali a sezione tonda in rame o lamiera zincata;
- le sistemazioni esterne dovranno essere realizzate con muri di contenimento di altezza non superiore a m 1,50 in pietra a secco o in c.a. rivestito in pietra locale faccia a vista, disposta a corsi regolari secondo le modalità tradizionali.

Regole di sostenibilità ambientale

- il volume complessivo degli scavi e dei riporti delle opere, compresi quelli relativi alla viabilità di collegamento, non potrà superare la metà del valore complessivo, vuoto per pieno, del nuovo edificio.
- non sono consentiti interventi che prevedano il taglio di essenze di alto fusto caratteristiche del luogo.
- dovranno essere previsti:
- sistemi di raccolta, trattamento e smaltimento dei liquami tramite immissione nella pubblica fognatura e per le acque bianche in rii pubblici;
- sistemi di raccolta differenziata dei rifiuti con possibilità di autotrattamento di quelli organici.
- dovrà essere redatto un progetto del verde che preveda piantumazioni che mitighino l'impatto dell'insediamento, specialmente nella percezione panoramica dal mare, prevedendo essenze che

resistano alla salsedine.
- dovrà essere garantito un accesso pubblico alla spiaggia.
- il fabbisogno idrico di acqua potabile dovrà essere garantito tramite l'allaccio alla rete pubblica, eventualmente potenziata a mezzo di nuove captazioni.

Modalità e condizionamenti di attuazione

L'intervento è condizionato all'approvazione di un PUO di approvazione regionale esteso all'intera zona di intervento che persegua gli obiettivi di riqualificazione generale, razionalizzazione degli spazi, del posizionamento delle piazzole e della creazione di un quota consistente di verde che contribuisca in maniera decisiva ad un corretto inserimento della struttura nell'ambiente circostante.

In fase di definizione del PUO debba essere redatto uno studio geomeccanico di dettaglio teso a individuare le aree sorgente di fenomeni di crollo ed a definire le dimensioni del blocco di progetto. In base agli esiti di questa indagine dovranno essere svolte modellazioni numeriche dei fenomeni di crollo finalizzate ad individuare le aree di arresto dei massi nonché, eventualmente, localizzare le aree più idonee al posizionamento di opere di protezione ed il loro dimensionamento. L'approvazione del PUO sarà subordinata alla preventiva messa in opera degli interventi di difesa eventualmente necessari. Il PUO deve essere assoggettato da VI.

Relativamente all'approvvigionamento idrico si precisa che le previsioni di incremento del carico insediativo potranno ritenersi sostenibili se i prospettati potenziamenti di rete risulteranno già posti in essere, ovvero realizzati in stretta concomitanza con l'attuazione delle medesime previsioni, anche con riferimento ai fluttuanti e i potenziamenti di rete atti a soddisfare la domanda in tal senso.

Funzioni ammesse

- campeggio
- esercizi pubblici, connessi alla funzione predetta.

~~**PESO INSEDIATIVO dell' area R.C. 1: Ambito di riqualificazione e riconversione del campeggio "La Spiaggetta"**~~					
~~**SUPERFICIE: mq : mq 13.497**~~					
~~**POPOLAZIONE**~~					
~~**attuale**~~	~~**0**~~	~~**incremento di progetto**~~	~~**+5**~~	~~**totale**~~	~~**5**~~
~~**RICETTIVITA'**~~					
~~**attuale**~~	~~**700**~~	~~**incremento di progetto**~~	~~**0**~~	~~**totale**~~	~~**700**~~
~~**ASSETTO INSEDIATIVO P.T.C.P.**~~					
~~regime secondo P.T.C.P. vigente~~			~~**IS-MA**~~		
~~regime secondo P.T.C.P. variante di salvaguardia~~			~~-~~		
~~regime secondo P.U.C.~~			~~**IS-MA**~~		
~~richiesta di variante al P.T.C.P. vigente~~			~~**NO**~~		
~~richiesta di variante al P.T.C.P. di salvaguardia della costa~~			~~-~~		

PESO INSEDIATIVO dell' area R.C. 1: Ambito di riqualificazione e riconversione del campeggio "La Spiaggetta"					
SUPERFICIE: mq : mq 13.394					
POPOLAZIONE					
attuale	**0**	**incremento di progetto**	**+5**	**totale**	**5**
RICETTIVITA'					
attuale	**640**	**incremento di progetto**	**0**	**totale**	**640**

ASSETTO INSEDIATIVO P.T.C.P.	
regime secondo P.T.C.P. vigente	IS-MA
regime secondo P.U.C.	IS-MA

28.~~g~~h– RC2 Ambito di riqualificazione e riconversione dei campeggi del torrente Castagnola

Descrizione

Si tratta di una zona denominata "Val Deiva" posta lungo il torrente Castagnola; è occupata da un campeggio, da un edificio realizzato per la sola parte strutturale denominato "Il Parco" e da alcuni edifici residenziali; è caratterizzato da una certa ininfluenza panoramica; entra con difficoltà in sistema con il resto del territorio.
Si presta, effettivamente, ad un utilizzo in senso residenziale e ricettivo. Necessita di una programmazione organica e coordinata che consenta:

1. la riqualificazione del campeggio esistente;
2. il recupero, eventualmente anche in chiave residenziale, del "Parco"; la realizzazione di tutte le infrastrutture necessarie, compreso un ponte sul torrente Castagnola, che consenta un sicuro collegamento con la provinciale;
3. la realizzazione di un'ulteriore modesta quota di edilizia residenziale di completamento.

Nella tavola della Zonizzazione sono indicate le suddette sottozone 1,2,3.

1) Area del campeggio esistente

Interventi di nuova costruzione

- sono consentiti interventi che prevedano una riqualificazione del livello di ospitalità;
- sono consentite, con utilizzo di indice perequato, le trasformazioni tese al riordino degli spazi, alla sostituzione degli elementi di utilizzo quali tende e roulottes, con elementi di maggior pregio, quali le unità abitative insediabili definite dal comma 1 dell'art. 16 della L.R. 2/2008 e in ottemperanza e secondo quanto previsto dall'art. 14 della medesima legge.
- sono, con utilizzo di indice perequato, consentite nuove volumetrie allo scopo di creare migliori e/o nuove dotazioni ai campeggi stessi. È possibile realizzare edifici polifunzionali in muratura ove collocare servizi, ristoranti, locali commerciali, discoteche, ecc. Detti edifici dovranno essere in rapporto funzionale diretto col campeggio e dovranno essere gravate da un vincolo relativo alla funzione per cui sono progettati, escludendosi in ogni caso la trasformazione in senso residenziale.

Interventi sull'esistente

- sono consentiti gli interventi sull'esistente di cui all'art. 24 delle presenti norme;
- è ammessa la costruzione di parcheggi a raso;

Interventi sulla viabilità

- la eventuale razionalizzazione della viabilità dovrà prevedere opere di contenimento realizzate con pietre a secco o in c.a. rivestito in pietra locale faccia a vista, disposta a corsi regolari secondo le modalità tradizionali. La presente prescrizione non riguarda la realizzazione delle opere necessarie alla costruzione del ponte compresi i tratti di collegamento con la viabilità esistente e di progetto

Regole insediative di tipo paesistico per gli edifici polifunzionali di nuova edificazione

- S.A. totale. massima pari a 500 mq.
- Superficie Coperta massima pari a 150 mq per edificio
- numero massimo di edifici, come sopra dimensionati: 2
- numero massimo di piani fuori terra: 2
- numero massimo di piani interrati o seminterrati: 1
- distanza minima tra gli edifici di nuova costruzione : m 30
- forma volumetrica semplice
- prevalenza delle murature piene rispetto alle bucature

- murature esterne intonacate secondo le modalità dell'edilizia tradizionale
- copertura a falde e manto di rivestimento in ardesia con sporti di gronda non superiori ai 20 cm. o con giardino pensile
- finestre a vetrate con persiane
- gronde e pluviali a sezione tonda in rame o lamiera zincata
- le sistemazioni esterne dovranno essere realizzate con muri di contenimento in pietra a secco o in c.a. rivestito in pietra locale faccia a vista, disposta a corsi regolari secondo le modalità tradizionali.

Regole insediative di tipo paesistico relativi alla costruzione delle unità abitative insediabili

- Possono essere realizzate trasformazioni secondo le quantità e qualità indicate al comma 2 dell'art. 14 della LR. 2/2008 e quindi per il 15% delle piazzole esistenti
- La S.A. edificabile per ospite~~: mq 10;~~ e la superficie max per edificio dovranno essere dimensionate secondo i valori coerenti con quanto previsto nel Regolamento n.1/2011 della Regione Liguria, a cui si dovrà fare rimando anche per le ulteriori specificazioni.~~: mq 80~~
- n. massimo di piani: 1
- pareti in muratura intonacata o legno naturale color noce;
- infissi in legno o alluminio colorato verde imperiale.
- coperture in tegole in laterizio, abbadini in ardesia o tegole canadesi;
- piante regolari;
- aggregazioni per elementi di schiera con un numero massimo di elementi pari a 5.
- opere di contenimento in pietra facciavista;
- percorsi in pietra o sterrati stabilizzati;
- delimitazioni e recinzioni a siepe in essenze locali (rosmarino, alloro, pittosforo ecc.)

Regole di sostenibilità ambientale

- il volume complessivo degli scavi e dei riporti delle opere, compresi quelli relativi alla viabilità di collegamento, non potrà superare una volta e mezza il valore complessivo, vuoto per pieno, del nuovo edificio.
- non sono consentiti interventi che prevedano il taglio di essenze di alto fusto caratteristiche del luogo,
- dovrà essere redatto un progetto del verde che preveda piantumazioni che mitighino l'impatto dell'insediamento specialmente nella percezione panoramica, prevedendo essenze tipiche delle zone riparie.
- il fabbisogno idrico di acqua potabile dovrà essere garantito tramite l'allaccio alla rete idrica pubblica, adeguatamente potenziata a mezzo di nuove captazioni.

Modalità e condizionamenti di attuazione

L'intervento è condizionato all'approvazione di progetto comprensivo di un S.O.I. esteso all'intera zona, redatto secondo quanto indicato al comma 3 dell'art. 16 della L.R. 2/2008, e realizzabile in unità minime di intervento.

Qualsiasi intervento che incrementi il livello di rischio cui l'area è soggetta deve essere subordinata alla sostituzione del guado con un'adeguata opera di attraversamento ed alla messa in opera di opportuni interventi di mitigazione del rischio.

I progetti attuativi sottoposti a valutazione di incidenza, dovranno comprendere le misure di mitigazione suggerite dalla relazione d'Incidenza del PUC definitivo.

Relativamente all'approvvigionamento idrico si precisa che le previsioni di incremento del carico insediativo potranno ritenersi sostenibili se i prospettati potenziamenti di rete risulteranno già posti in essere, ovvero realizzati in stretta concomitanza con l'attuazione delle medesime previsioni, anche con riferimento ai fluttuanti e i potenziamenti di rete atti a soddisfare la domanda in tal senso.

Nella fascia B (T=200 anni) della *Carta delle fasce di inondabilità* del Piano di bacino, si esclude qualsiasi intervento non compatibile con il PdB.

Funzioni ammesse

- campeggio
- esercizi pubblici, solo quando connessi alla funzione predetta.

2) Area dell'edificio denominato "Il Parco"

Il PUC dispone il recupero di tale struttura con destinazione residenziale, ricettiva o ricettiva mista, in base ad un progetto di riqualificazione oggetto di PUO che risolva le problematiche relative alla viabilità, la connessione con la strada provinciale a mezzo di un ponte, la dotazione di standard stabilita dalla normativa vigente.

In caso di destinazione ricettiva mista, a fronte di un progetto che preveda una superficie ricettiva non inferiore al 25% della superficie totale dell'immobile esistente, è concessa la realizzazione di ulteriori volumi, a destinazione ricettiva, per un massimo di S.P. pari a 500 mq.

Interventi sulla viabilità

La razionalizzazione della viabilità dovrà prevedere opere di contenimento realizzate con muri a secco o in c.a. rivestiti in pietra locale faccia a vista, disposta a corsi regolari secondo le modalità tradizionali. La presente prescrizione non riguarda la realizzazione delle opere necessarie alla costruzione del ponte compresi i tratti di collegamento con la viabilità esistente e di progetto

Regole insediative di tipo paesistico per gli eventuali nuovi volumi

- superficie coperta massima pari a 150 mq per edificio;
- S.A. massima pari a mq 250;
- numero massimo di edifici, come sopra dimensionati: 2;
- numero massimo di piani fuori terra: 2;
- numero massimo di piani interrati o seminterrati: 1;
- finestre a vetrate con persiane;
- gronde e pluviali a sezione tonda in rame o lamiera zincata;
- muri di contenimento di altezza non superiore a m 3.00

Regole di sostenibilità ambientale

- il volume complessivo degli scavi e dei riporti delle opere non potrà superare una volta e mezza il volume complessivo, vuoto per pieno, del nuovo edificio.
- non sono consentiti interventi che prevedano il taglio di essenze di alto fusto caratteristiche del luogo.
- dovranno essere previsti:
  - sistemi di raccolta, trattamento e smaltimento dei liquami tramite immissione nella pubblica fognatura e, per le acque bianche, in rii pubblici.
  - sistemi di raccolta differenziata dei rifiuti con possibilità di autotrattamento di quelli organici.
- dovrà essere redatto un progetto del verde che preveda piantumazioni che mitighino l'impatto dell'insediamento specialmente nella percezione panoramica dal mare, prevedendo l'utilizzo di essenze tipiche delle zone riparie.
- il fabbisogno idrico di acqua potabile dovrà essere garantito tramite l'allaccio alla rete idrica pubblica, adeguatamente potenziata a mezzo di nuove captazioni.

Modalità e condizionamenti di attuazione

L'intervento è condizionato all'approvazione di un PUO esteso all'intera zona.
Qualsiasi intervento che incrementi il livello di rischio cui l'area è soggetta deve essere subordinata alla sostituzione del guado con un'adeguata opera di attraversamento ed alla messa in opera di opportuni interventi di mitigazione

del rischio.
I progetti attuativi sottoposti a valutazione di incidenza, dovranno comprendere le misure di mitigazione suggerite dalla relazione d'Incidenza del PUC definitivo
Relativamente all'approvvigionamento idrico si precisa che le previsioni di incremento del carico insediativo potranno ritenersi sostenibili se i prospettati potenziamenti di rete risulteranno già posti in essere, ovvero realizzati in stretta concomitanza con l'attuazione delle medesime previsioni, anche con riferimento ai fluttuanti e i potenziamenti di rete atti a soddisfare la domanda in tal senso.

Funzioni ammesse

- Residenza
- Attività ricettive

3) Zona residenziale di completamento

Interventi di nuova costruzione

- è consentita la realizzazione di nuovi edifici, purché siano posti ad una distanza da quelli esistenti non inferiore a 30 m;
- la S.A. di nuova edificazione non potrà superare i mq 900, da distribuirsi in un numero di edifici massimo pari a 5.
- è consentita la realizzazione di piccoli edifici a servizio dei residui usi agricoli, secondo le modalità di cui all'art. 23.j, ~~e presenti norme~~, nella misura massima di uno ogni 2.500 mq. di terreno posseduto.
- le domande di approvazione dei progetti, complete di ogni prescritta documentazione, saranno esaminate secondo l'ordine cronologico di presentazione

Interventi sull'esistente

- sono consentiti gli interventi sull'esistente previsti dalle presenti norme;
- per migliorie igieniche e distributive, è ammesso, una tantum, un incremento della S.A. esistente, con utilizzo di indice perequato nelle quantità di cui all'art. 23.g;
- è consentita la demolizione e ricostruzione e l'accorpamento in loco;
- è ammessa la costruzione in interrato di locali pertinenziali alle residenze quali box, cantine, depositi e locali tecnici;

Interventi sulla viabilità

- la realizzazione di nuova viabilità, con esclusione delle opere necessarie alla costruzione del ponte compresi i tratti di collegamento con la viabilità esistente e di progetto, dovrà prevedere opere di contenimento, realizzate con pietre a secco o in c.a. rivestito in pietra locale faccia a vista senza stuccature visibili, disposta a corsi regolari secondo le modalità tradizionali.
- è consentito il miglioramento della viabilità esistente, tramite la riduzione delle pendenze eccessive e l'allargamento delle carreggiate, sino ad una dimensione non superiore a 4,5 m, ferme restando le prescrizioni di cui sopra.

Regole insediative di tipo paesistico

- superficie coperta massima pari a 150 mq.
- S.A. massima per edificio pari a 300 mq.
- numero massimo di piani fuori terra: 2
- numero massimo di piani interrati o seminterrati: 1
- numero massimo di edifici: 5

Gli edifici risultanti da accorpamenti in loco non potranno avere una S.A. superiore ai 150 mq.

Regole di sostenibilità ambientale

- il volume complessivo degli scavi e dei riporti delle opere, compresi quelli relativi alla viabilità di

collegamento, non potrà superare di una volta e mezza il valore complessivo vuoto per pieno pari al nuovo edificato.

- non sono consentiti interventi che prevedano il taglio di essenze di alto fusto caratteristiche del luogo,
- dovranno essere previsti:
- sistemi di raccolta, trattamento e smaltimento dei liquami tramite immissione nella pubblica fognatura e, per le acque bianche, in pubblici compluvi;
- sistemi di raccolta differenziata dei rifiuti con possibilità di auto-trattamento di quelli organici.

Modalità e condizionamenti di attuazione

Tutti i progetti degli interventi proposti per nuovi edifici, con esclusione dei piccoli edifici funzionali ai residui usi agricoli, dovranno essere accompagnati da S.O.I. estesi ad un adeguato ambito. Gli interventi di nuova edificazione si attuano con diretto permesso di costruire.

Qualsiasi intervento che incrementi il livello di rischio cui l'area è soggetta deve essere subordinata alla sostituzione del guado con un'adeguata opera di attraversamento ed alla messa in opera di opportuni interventi di mitigazione del rischio.

I progetti attuativi sottoposti a valutazione di incidenza, dovranno comprendere le misure di mitigazione suggerite dalla relazione d'Incidenza del PUC definitivo

Relativamente all'approvvigionamento idrico si precisa che le previsioni di incremento del carico insediativo potranno ritenersi sostenibili se i prospettati potenziamenti di rete risulteranno già posti in essere, ovvero realizzati in stretta concomitanza con l'attuazione delle medesime previsioni, anche con riferimento ai fluttuanti e i potenziamenti di rete atti a soddisfare la domanda in tal senso.

Funzioni ammesse

- residenze
- attività ricettive ed extra ricettive
- attività produttive di tipo agricolo
- attività connesse alla commercializzazione dei prodotti agricoli locali
- esercizi pubblici.

E' previsto il mantenimento delle altre attività esistenti sino ad esaurimento.

Regime temporaneo

In mancanza o in attesa della approvazione dei PUO laddove previsto, valgono le norme di cui all'art. 24

PESO INSEDIATIVO dell' area R.C. 2: Ambito di riqualificazione e riconversione dei campeggi del torrente Castagnola					
SUPERFICIE: mq ~~223.492~~ 131.873					
POPOLAZIONE					
attuale	**0**	**incremento di progetto**	**36**	**totale**	**36**
RICETTIVITA'					
attuale	**572**	**incremento di progetto**	**77**	**totale**	**649**
ALTRE DESTINAZIONI					
attuale	**0**	**incremento di progetto**	**17**	**totale**	**17**
ASSETTO INSEDIATIVO P.T.C.P.					
regime secondo P.T.C.P. vigente		**IS-MA**			
regime secondo P.U.C.		**IS-MA**			

~~**PESO INSEDIATIVO dell' area R.C. 2: Ambito di riqualificazione e riconversione dei campeggi del torrente Castagnola**~~
~~**SUPERFICIE: mq 219.656**~~

POPOLAZIONE					
attuale	**0**	**incremento di progetto**	**36**	**totale**	**36**
RICETTIVITA'					
attuale	**572**	**incremento di progetto**	**155**	**totale**	**727**
ALTRE DESTINAZIONI					
attuale	**0**	**incremento di progetto**	**17**	**totale**	**17**

ASSETTO INSEDIATIVO P.T.C.P.		
regime secondo P.T.C.P. vigente	**IS-MA**	**ANI-MA**
regime secondo P.T.C.P. variante di salvaguardia	-	**IS-MA**
regime secondo P.U.C.	**IS-MA**	**IS-MA**
richiesta di variante al P.T.C.P. vigente	**NO**	**SI**
richiesta di variante al P.T.C.P. di salvaguardia della costa	-	**NO**

28.ih– RD1 Ambito di riqualificazione della struttura turistica decentrata dei Pini di Framura

Descrizione

Si tratta di una zona posta a valle della strada provinciale al confine con il comune di Bonassola denominata Cima di Vandarecca, con grande qualità di paesaggio ed ampio affaccio a mare.
Il PTCP la definisce ISMOB; il PUC ne prevede un ridimensionamento - consistente in una riduzione per quel che riguarda una porzione dichiarata inedificabile secondo il Piano di Bacino del Ghiararo ed un modesto ampliamento sui terreni di proprietà comunale - destinandola a recepire edilizia alberghiera.

Interventi di nuova costruzione

Si prevedono interventi di edilizia alberghiera per una S.A. max di nuova edificazione pari a 1600 mq, con le seguenti precisazioni:

- numero massimo di piani: 2;
- numero massimo di piani interrati o seminterrati: 1;
- considerato l'avvenuto cambio di destinazione d'uso, da turistico-ricettivo a residenziale, dell'immobile insistente sul mapp. 382 del F. 23 e denominato "I Pini di Framura"; viste le caratteristiche tipologiche e la posizione strategica dello stesso in ordine allo sviluppo previsto; il PUC, allo scopo di promuoverne la riconversione alla originaria destinazione, stabilisce che, in tal caso, una quota dei 1600 mq di nuova edificazione pari alla S.A. del vecchio edificio restituito alla destinazione turistico ricettiva, potrà essere realizzata con destinazione residenziale. Le tipologie di intervento saranno comunque quelle indicate nei paragrafi successivi

Interventi sull'esistente

- sono consentiti gli interventi sull'esistente previsti dalle presenti norme;
- per migliorie igieniche e distributive, è ammesso sugli edifici un incremento, una tantum, della S.A. esistente, con utilizzo di indice perequato;
- è consentita la demolizione e ricostruzione e l'accorpamento in loco di fabbricati esistenti all'interni dell'ambito urbanistico stesso.
- e' ammessa la costruzione, nell' interrato, di locali pertinenziali alle residenze quali box, cantine, depositi e locali tecnici;

Regole insediative di tipo paesistico

La tipologia del nuovo complesso dovrà riprendere gli schemi dell'aggregazione per elementi di schiera , distribuiti secondo l'andamento delle curve di livello, secondo le modalità tipiche dell'architettura ligure e secondo i linguaggi individuati nella Disciplina Paesistica prevista per gli ambiti di Conservazione.

L'incremento edilizio deve relazionarsi con le tipologie tipiche presenti sul territorio con l'obiettivo di ottenere un aggregato diffusocompatto, riferito a nuclei minori isolati, che sia strettamente legato alla morfologia del suolo naturale, strutturato per terrazzamenti paralleli con piccoli fabbricati che non intercludano le visuali panoramiche verso mare.
Gli edifici presenteranno coperture in ardesia con falde a capanna; saranno consentite porzioni di coperture piane nel caso di corpi addossati a fabbricati la cui copertura diventi terrazza per il fabbricato adiacente.
Le nuove costruzioni dovranno essere collocate all'interno dell'area delimitata da tratteggio in cartografia (TAV 1 S.P.).

Viabilità, infrastrutture, servizi

L'area è servita dalla strada provinciale che collega Framura a Bonassola. attraverso il potenziamento di una strada che per ora raggiunge la località Cascinelli, potrebbe essere collegata anche da Sud e formare una continuità carrabile, utilizzabile anche in caso di emergenze.

I parcheggi pertinenziali dovranno essere realizzati - possibilmente in interrato - in aree esterne all'insediamento, prevedendosi - all'interno dell'aggregato - la sola viabilità pedonale.
Il tutto dovrà in ogni modo garantire un intervento coerente, con effetti cromatici misurati ed in ogni caso integrati nel contesto ambientale.

Regole di sostenibilità ambientale

- gli spazi liberi tra i fabbricati saranno sistemati a verde e strutturati a fasce di altezza max pari a m 2, eventualmente associabili ad un secondo terrazzamento di m 1 di altezza, con una fascia interposta di almeno m 2.
- le sistemazioni del terreno dovranno essere limitate alle zone immediatamente prossime ai fabbricati, lasciando invariato il più possibile l'assetto dei luoghi, sia in ordine alla morfologia del terreno sia relativamente all'assetto vegetazionale.
- la vegetazione di nuovo impianto dovrà risultare compatibile con quella tipica dei luoghi; tale compatibilità dovrà essere dimostrata da specifica relazione agronomica, a firma di tecnico abilitato.
- non è consentita la realizzazione di strutture all'aperto quali piscine, campi da tennis ecc. per non creare impatti anche nelle viste aeree.

Funzioni ammesse

Le funzione previste sono quelle relative alla ricettività alberghiera,. coordinate in un organico progetto, e al mantenimento della quota di residenza esistente

Modalità e condizionamenti di attuazione

Il progetto relativo alla nuova edificazione sarà soggetto all'approvazione di un PUO di approvazione regionale esteso a tutto l'ambito.
Il rilascio dell'agibilità degli edifici a destinazione residenziale, eventualmente ottenuti trasferendo quota parte dei volumi di nuova realizzazione, dovrà essere subordinato al rilascio dell'agibilità dei volumi a destinazione ricettiva.

PESO INSEDIATIVO dell' area R.D. 1: Ambito di riqualificazione della struttura turistica decentrata dei Pini di Framura					
SUPERFICIE: mq 33.947					
POPOLAZIONE					
attuale	**3**	**incremento di progetto**	**+0**	**totale**	**3**
RICETTIVITA'					
attuale	**15**	**incremento di progetto**	**80**	**totale**	**95**
ASSETTO INSEDIATIVO P.T.C.P.					
regime secondo P.T.C.P. vigente			**IS-MO-B**		

regime secondo P.U.C.	**IS-MO-B**

~~**PESO INSEDIATIVO dell' area R.D. 1: Ambito di riqualificazione della struttura turistica decentrata dei Pini di Framura**~~					
~~**SUPERFICIE: mq 73.390**~~					
~~**POPOLAZIONE**~~					
~~**attuale**~~	~~**3**~~	~~**incremento di progetto**~~	~~**+0**~~	~~**totale**~~	~~**3**~~
~~**RICETTIVITA'**~~					
~~**attuale**~~	~~**15**~~	~~**incremento di progetto**~~	~~**80**~~	~~**totale**~~	~~**95**~~
~~**ASSETTO INSEDIATIVO P.T.C.P.**~~					
~~regime secondo P.T.C.P. vigente~~			~~**ANI-MA**~~		~~**ISMO-B**~~
~~regime secondo P.T.C.P. variante di salvaguardia~~			~~-~~		~~-~~
~~regime secondo P.U.C.~~			~~**ANI-MA**~~		~~**ISMO-B**~~
~~richiesta di variante al P.T.C.P. vigente~~			~~**NO**~~		~~**NO**~~
~~richiesta di variante al P.T.C.P. di salvaguardia della costa~~			~~-~~		~~-~~

28. ~~i~~l – RD2 Ambito di riqualificazione della struttura turistica decentrata delle Cianelle

Descrizione

Si tratta di un'area - posta sul versante occidentale dell' "anfiteatro" collinare framurese, caratterizzato da un irripetibile affaccio sul mare ma difficilmente raggiungibile - occupata dall'unico campeggio sito nel versante prospiciente il capoluogo, essendo tutti gli altri gravitanti verso Deiva Marina.

Detto campeggio, una piccola struttura a conduzione familiare, è situato con ottima esposizione e panoramicità ed è frequentato principalmente da stranieri nel periodo estivo; si trova in un'area a insediamento sparso. La sua consistenza edilizia consta in due costruzioni ad un piano, per un totale di mc 200 circa che ospitano: reception, un piccolo spaccio/bar-ristoro ed i servizi igienici.

L'area era storicamente vocata ad usi agricoli - oggi ormai residuali - costituiti principalmente da fasce coltivate ad uliveti. La distanza dal centro abitato ha contribuito ad un inesorabile declino di una coltivazione part-time: molte fasce sono in abbandono e invase da vegetazione infestante.

Il PUC promuove una riqualificazione del livello di ospitalità, con il duplice obiettivo di consolidare una struttura ricettiva, gravitante sui nuclei storici di maggior pregio e riqualificare ambientalmente l'immediato contorno della struttura. Gli obiettivi, che tengono conto di quanto esiste e della assoluta delicatezza dei luoghi, sono i seguenti:

Consolidamento e razionalizzazione della zona servizi esistente;

Trasformazione della attuale zona a campeggio in struttura ricettiva a bungalow;

Creazione di una zona a campeggio per tende (piazzole attrezzate) individuata in una limitrofa area posta, lungo strada, più a nord in posizione dimessa rispetto alle principali viste panoramiche ed indicata a tratteggio nella tavola di Zonizzazione.

Interventi di nuova costruzione

Nell'area attualmente occupata da tende e roulotte, è consentito, in sostituzione delle stesse, installare bungalow ~~per un numero massimo di 22~~in legno con altezza massima al colmo pari a m. 3,60 ~~,~~ con dimensioni massime di 28 mq. (vedi *Scheda 7 S.P.*).

Questi dovranno avere le caratteristiche indicate al punto c dell'art. 16 della L.R. 2/2008.

Saranno considerati alla stregua di manufatti temporanei (baracche di cantiere e/o simili) e quindi di essi non saranno possibili eventuali sanatorie edilizie.

Le volumetrie esistenti, ove trovano posto reception, bar ecc, per una superficie totale pari a circa mq 140 potranno essere riposizionate in un edificio da realizzarsi - a fronte della demolizione di quello attuale e con le caratteristiche tipologiche indicate nella Disciplina Paesistica prevista per gli ambiti di conservazione, anche relativamente alle opere di consolidamento e sistemazione delle aree circostanti l'edificio - per un massimo di due piani fuori terra oltre ad un piano interrato e per una S.P. totale non superiore a mq 150.

Nella porzione settentrionale della zona, in fregio alla strada carrabile, potranno essere realizzate nuove piazzole di

sosta per tende in un numero massimo di 25.
Le piazzole dovranno essere realizzate ripristinando e razionalizzando le fasce esistenti, con muri in pietra facciavista e con le modalità e le caratteristiche tipologiche indicate nella Disciplina Paesistica prevista per gli ambiti di conservazione con il sostanziale mantenimento dell'uliveto esistente prevedendo ripiantumazioni che mantengano il numero delle piante all'80% delle piante esistenti.
I servizi igienici per il campeggio potranno essere ricavati, interrati nei muri di contenimento delle piazzole di parcheggio, da realizzare lungo strada.

~~*Interventi sull'esistente:*~~
~~sono consentiti gli interventi sull'esistente di cui alla normativa generale;~~
~~per migliorie igieniche e distributive, è ammesso sugli edifici un incremento, una tantum, della S.A. esistente, con utilizzo di indice perequato;~~
- ~~è consentita la demolizione e ricostruzione e l'accorpamento in loco;~~
- ~~è ammessa la costruzione, nell' interrato, di locali pertinenziali alle residenze quali box, cantine, depositi e locali tecnici;~~

Viabilità, infrastrutture, servizi
L'area è già servita da una viabilità di sezione limitata ma di buona agibilità; si sviluppa dalla provinciale, lungo un'unica curva di livello. L'attività ricettiva è attigua ad un edificio di civile abitazione e ad una attività agrituristica. E' contornata da zona a vegetazione spontanea o incolta, che necessita di interventi manutentivi. Al sottostante litorale si accede tramite un sentiero disagevole, residuo di una vecchia strada aperta abusivamente e poi abbandonata all'erosione e alla vegetazione infestante.
Non sono previste nuove infrastrutture; sarà, tuttavia, necessario potenziare e migliorare le dotazioni esistenti, per garantire la connessione della nuova polarità con la viabilità provinciale.
In particolare, per ciò che riguarda la dotazione di parcheggi si precisa che gl stessi dovranno essere realizzati unicamente lungo la viabilità preesistente mediante slarghi, preferibilmente posti a lato monte, con sviluppo longitudinale non eccedente i 30 ml e i 3 metri di profondità, intervallati da tratti di almeno 20 m Si dovrà dotare l'area di servizi primari, che dovranno essere adeguati alle nuove esigenze e, per quanto possibile, resi autonomi in ordine agli aspetti energetici e idrici. Una quota di parcheggi pubblici dovrà essere dedicata agli utenti della sottostante spiaggia. La antica viabilità verso il litorale dovrà essere, per quanto possibile, ripristinata e messa in sicurezza anche se il suo uso dovrà essere limitato ai soli mezzi di servizio. Se ne dovrà comunque consentire l'utilizzo pubblico.

Regole di sostenibilità ambientale
La vegetazione esistente dovrà essere mantenuta nella consistenza precedente all'intervento, a mezzo ripiantumazioni o nuovi impianti di essenze tipiche dei luoghi

Vincoli specifici
- non sono consentiti interventi che danneggino o modifichino i corsi d'acqua e le sorgenti o il sistema di smaltimento delle acque piovane
- dovranno essere previsti:
- sistemi di raccolta, trattamento e smaltimento dei liquami, tramite immissione nella pubblica fognatura e, per le acque bianche, in rii pubblici
- sistemi di raccolta differenziata dei rifiuti con possibilità di autotrattamento di quelli organici.
- il fabbisogno idrico di acqua potabile dovrà essere garantito tramite l'allaccio alla rete idrica pubblica; l'approvvigionamento di acqua ad usi irrigui dovrà avvenire attraverso captazione da corsi d'acqua o tramite il convogliamento in cisterne di acqua piovana, escludendosi l'utilizzo diretto di acqua potabile erogata dall'acquedotto.
- i progetti di nuova viabilità dovranno prevedere idonei sistemi di regimentazione e smaltimento delle acque piovane, nonché provvedere al mantenimento dei corpi idrici ricettori, in ottemperanza agli articoli del Codice Civile

Modalità e condizionamenti di attuazione
Vista la delicatezza dell'area dal punto di vista paesaggistico ed ambientale, il PUC prevede che il nuovo assetto

venga definito tramite un PUO, esteso a tutto l'ambito, che dovrà darsi carico di garantire le soluzioni in merito all'inserimento paesaggistico, all'accessibilità e visitabilità del nuovo complesso; inoltre sarà soggetto a VI.

Funzioni ammesse

- attività ricettive all'aria aperta (art. 12 L.R. 2/2008~~ed extra ricettive~~
- residenza finalizzata alla guardiania, con consistenza non superiore a quella attualmente esistente.~~.~~

PESO INSEDIATIVO dell' area R.D.2: Ambito di riqualificazione della struttura turistica decentrata delle Cianelle					
SUPERFICIE: mq 23.879					
POPOLAZIONE					
attuale	**4**	**incremento di progetto**	**0**	**totale**	**4**
RICETTIVITA'					
attuale	**88**	**incremento di progetto**	**70**	**totale**	**158**
ASSETTO INSEDIATIVO P.T.C.P.					
regime secondo P.T.C.P. vigente			**IS-CE**		
regime secondo P.U.C.			**IS-CE**		

~~**PESO INSEDIATIVO dell' area R.D.2: Ambito di riqualificazione della struttura turistica decentrata delle Cianelle**~~					
~~**SUPERFICIE: mq 20.344**~~					
~~**POPOLAZIONE**~~					
~~**attuale**~~	~~**4**~~	~~**incremento di progetto**~~	~~**0**~~	~~**totale**~~	~~**4**~~
~~**RICETTIVITA'**~~					
~~**attuale**~~	~~**88**~~	~~**incremento di progetto**~~	~~**130**~~	~~**totale**~~	~~**218**~~
~~**ASSETTO INSEDIATIVO P.T.C.P.**~~					
~~regime secondo P.T.C.P. vigente~~			~~**IS-MA**~~		
~~regime secondo P.T.C.P. variante di salvaguardia~~			~~**IS-CE**~~		
~~regime secondo P.U.C.~~			~~**IS-CE**~~		
~~richiesta di variante al P.T.C.P. vigente~~			~~**SI**~~		
~~richiesta di variante al P.T.C.P. di salvaguardia della costa~~			~~**NO**~~		

28.~~lm~~ – RE 1 Ambito di riqualificazione delle prossimità del nucleo storico di Setta

Descrizione

E' la zona sopra strada adiacente al nucleo di Setta, considerato "nucleo capoluogo" di Framura per la presenza dei principali esercizi presenti nel territorio comunale.

Per la sua posizione baricentrica rispetto al gruppo di nuclei centrali del comune, si presta ad un insediamento complementare al centro abitato su cui insiste, dove collocare esercizi (pubblici e privati) di cui il territorio è carente, oltre ad una quota di edilizia residenziale

L'area è totalmente urbanizzata; tuttavia, data la assoluta delicatezza dei luoghi, è necessario intervenire con metodologie che si relazionino puntualmente con il contorno.

Interventi di nuova costruzione

E' consentita la realizzazione di nuovi edifici sino al raggiungimento di un maggior carico edilizio pari a mq 1000 di S.A. e/o S.P. in edifici a tre piani fuori terra; i piani terra saranno dedicati alla collocazione di esercizi pubblici e privati come definito dall'art. 33b, punto 3, delle presenti norme, i piani sopraelevati saranno destinati

alla residenza; ne risulta un peso insediativo di circa 40 individui.
Si stabiliscono le seguenti norme insediative:

- Gli interventi edilizi devono tener conto e relazionarsi fedelmente con quanto attualmente in essere; l'obiettivo finale è quello di occupare il fronte strada posto a monte con un piccolo insediamento del tipo a schiera con elementi edilizi posti eventualmente a gradoni, limitatamente al retro del fabbricato, e che non eccedano i tre piani fuori terra

Interventi sull'esistente

- sono consentiti gli interventi sull'esistente di cui all'art. 24 delle presenti norme;
- per migliorie igieniche e distributive, è ammesso sugli edifici un incremento una tantum della S.A; esistente con utilizzo di indice perequato, sempre nei termini fissati dalle NTA;
- è consentita la demolizione e ricostruzione in sito.

Interventi sulla viabilità

L'intervento dovrà prevedere, oltre ai parcheggi richiesti dalla normativa vigente, una quota di parcheggi pubblici in sostituzione di quelli che vengono resi inutilizzabili dalla realizzazione dell'intervento.
Detti parcheggi dovranno essere realizzati in interrato, evitando di configure corpi aggiunt o zoccolature alla base del fabbricato, e, parzialmente, in superficie.

Regole insediative di tipo paesistico

Il nuovo insediamento dovrà essere concepito in modo che, panoramicamente, appaia come un coerente ampliamento della frazione Setta, in considerazione del fatto che, in una visione lontana, la discontinuità creata dalla strada provinciale diventa, di fatto, invisibile.
A tale obiettivo dovrà essere rivolta la progettazione, specialmente in ordine a forma delle coperture, dimensionamento e ritmi delle bucature, materiali e colori.

Regole di sostenibilità ambientale

- la vegetazione esistente dovrà essere mantenuta nella consistenza precedente all'intervento, a mezzo di piantumazioni di essenze tipiche dei luoghi.

Modalità e condizionamenti di attuazione

Il progetto relativo alla nuova edificazione sarà soggetto all'approvazione di un progetto di ~~PUO~~ di iniziativa pubblica e di approvazione comunale, esteso all'intero ambito, ~~di approvazione regionale~~ e condizionato da una convenzione che preveda, tra l'altro, il conferimento al Comune di Framura di aree da destinare: a parcheggio pubblico in località Costa (Foglio 20 Mapp. 108, 157, 176); alla realizzazione della nuova sede comunale come previsto all'art. 27.b delle presenti norme (Foglio 19 Mapp 597, 362, 736, 382 .; alla razionalizzazione dell'accesso e delle pertinenze della ex scuola Paola Grancelli (Foglio 19 Mapp. 381).
Il PUO dovrà contenere un'indagine geologica corredata da adeguate prospezioni dirette e indirette e verifiche di stabilità dello stato di fatto e di progetto, conformi a quanto disposto dalle nuove NTC, tesa a verificare il reale stato di attività della frana presente a monte dell'ambito, a definirne il modello cinematico, a verificare la fattibilità delle opere previste dal PUC ed a individuare le eventuali opere di bonifica e consolidamento necessarie alla mitigazione del rischio ed alla stabilizzazione del dissesto.

Funzioni ammesse

- residenza
- attività artigianali compatibili con la funzione residenziale
- studi e laboratori professionali
- attività ricettive ed extra-ricettive
- attività connesse alla commercializzazione dei prodotti agricoli locali.
- attività commerciali al dettaglio di presidio
- esercizi pubblici, bar, ristoranti.
- Servizi come da art. 32b, punto 1

PESO INSEDIATIVO dell'area R.E.1: Ambito di riqualificazione delle prossimità del nucleo storico di Setta					
SUPERFICIE: mq 8271					
POPOLAZIONE					
attuale	**5**	**incremento di progetto**	**+40**	**totale**	**45**
RICETTIVITA'					
attuale	**10**	**incremento di progetto**	**0**	**totale**	**10**
ASSETTO INSEDIATIVO P.T.C.P.					
regime secondo P.T.C.P. vigente			**NI-MA**		
regime secondo P.U.C.			**NI-MA**		

~~**PESO INSEDIATIVO dell'area R.E.1: Ambito di riqualificazione delle prossimità del nucleo storico di Setta**~~					
~~**SUPERFICIE: mq 7.869**~~					
~~**POPOLAZIONE**~~					
~~**attuale**~~	~~**5**~~	~~**incremento di progetto**~~	~~**+40**~~	~~**totale**~~	~~**45**~~
~~**RICETTIVITA'**~~					
~~**attuale**~~	~~**10**~~	~~**incremento di progetto**~~	~~**0**~~	~~**totale**~~	~~**10**~~
~~**ASSETTO INSEDIATIVO P.T.C.P.**~~					
~~regime secondo P.T.C.P. vigente~~			~~**IS-MA**~~		
~~regime secondo P.T.C.P. variante di salvaguardia~~			~~**IS-MA saturo**~~		
~~regime secondo P.U.C.~~			~~**IS-MA saturo**~~		
~~richiesta di variante al P.T.C.P. vigente~~			~~**SI**~~		
~~richiesta di variante al P.T.C.P. di salvaguardia della costa~~			~~**NO**~~		

28.mn ~~n~~ – RF1 Ambito di riqualificazione della Zona produttiva artigianale di Diliana

Descrizione

E' l'area artigianale del vecchio PRG, situata lungo la strada Costa-Castagnola occupata da alcuni edifici a destinazione artigianale realizzati negli ultimi 10 anni. Si conferma la vocazione precedente per la porzione soprastrada, ritenendone satura l'edificazione; si prescrivono solo opere finalizzate a maggiori funzionalità ed ordine per la struttura esistente; per la porzione sottostrada, si prevede la possibilità di realizzare volumetrie di servizio, quali depositi, centrali tecniche, depositi per mezzi dei servizio, volumi gestionali.

Interventi di nuova costruzione

Si prevede la possibilità di realizzare edifici con funzione di deposito ad un piano, di altezza massima di m 5, per una superficie di mq 500.
E' prevista altresì la realizzazione di una isola ecologica comprensoriale di primo stoccaggio e raccolta differenziata, con volumetrie a supporto per un totale di mq 300.
Non si prevede alcun carico dal punto di vista di popolazione residente o fluttuante.

Interventi sull'esistente

Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 24 delle presenti norme

Regole insediative di tipo paesistico

Gli interventi dovranno essere realizzati avendo attenzione a non creare impatti negativi dal punto di vista delle visuali panoramiche e lungo strada.

Modalità e condizionamenti di attuazione

I progetti saranno soggetti all'approvazione di un SOI esteso all'intera zona.

A causa dei potenziali impatti che gli interventi potrebbero avere sul sito, si ritiene necessario sottoporre all'Ente gestore la valutazione di attivare la procedura di VI sui progetti insistenti nell'ambito.

Tutti i progetti e gli interventi sottoposti a Valutazione d'Incidenza dovranno contenere le misure di mitigazione riportate nel cap. 6 della Relazione d'Incidenza del PUC definitivo

Funzioni ammesse

- Attività produttive artigianali
- servizi

PESO INSEDIATIVO dell' area R.F.1 : Ambito di riqualificazione della Zona produttiva artigianale di Diliana					
SUPERFICIE: mq 24.417					
POPOLAZIONE					
attuale	**10**	**incremento di progetto**	**0**	**totale**	**10**
RICETTIVITA'					
attuale	**0**	**incremento di progetto**	**0**	**totale**	**0**
ASSETTO INSEDIATIVO P.T.C.P.					
regime secondo P.T.C.P. vigente			**IS-MO-B**		
regime secondo P.U.C.			**IS-MO-B**		

~~**PESO INSEDIATIVO dell' area R.F.1 : Ambito di riqualificazione della Zona produttiva artigianale di Diliana**~~					
~~**SUPERFICIE: mq 30.335**~~					
~~**POPOLAZIONE**~~					
~~**attuale**~~	~~**10**~~	~~**incremento di progetto**~~	~~**0**~~	~~**totale**~~	~~**10**~~
~~**RICETTIVITA'**~~					
~~**attuale**~~	~~**0**~~	~~**incremento di progetto**~~	~~**0**~~	~~**totale**~~	~~**0**~~
~~**ASSETTO INSEDIATIVO P.T.C.P.**~~					
~~regime secondo P.T.C.P. vigente~~			~~**IS-MO-B**~~		
~~regime secondo P.T.C.P. variante di salvaguardia~~			~~-~~		
~~regime secondo P.U.C.~~			~~**IS-MO-B/ANI-MA**~~		
~~richiesta di variante al P.T.C.P. vigente~~			~~**SI**~~		
~~richiesta di variante al P.T.C.P. di salvaguardia della costa~~			~~-~~		

28.no ~~-~~ - RG1 - Ambito della cava di Monte Sant'Agata

Descrizione

Si tratta di una cava attiva, perimetrata secondo le schede del Piano Cave Regionale. In quanto cava attiva, è sottoposta ad un regime normativo "speciale" ai sensi della L.R. 30/12/1993 n°63.

E' una cava con le seguenti caratteristiche:

Sistema di coltivazione: a cielo aperto

Tipologia di materiale estratto: oficalcite per rivestimenti interni ed esterni; riempimenti con materiali di scarto.

Modalità di coltivazione: a sistemi misti.

Sistema di abbattimento: filo diamantato; mezzi meccanici e, subordinatamente, esplosivo

Interventi di nuova costruzione

Non sono consentite nuove costruzioni

Interventi sull'esistente

L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente immutate le forme di coltivazione e di sistemazioni previste. Sono pertanto consentiti esclusivamente quegli interventi compatibili con l'autorizzazione già rilasciata o che comportino modifiche esclusivamente volte al miglioramento qualitativo, anche tramite l'introduzione di nuove tecnologie di coltivazione e sistemazione ambientale, senza determinare incrementi quantitativi.

Sono consentiti gli interventi di cui all'art. 24 delle presenti norme

Viabilità, infrastrutture, servizi

L'area di cava è sita in un'area boscata ed è raggiungibile con una strada carrabile.

Modalità e condizionamenti di attuazione

Eventuali nuovi assetti dovuti a dismissione, saranno soggetti a PUO di approvazione regionale, precisando lo stesso dovrà darsi carico di salvaguardare gli interessi scientifici mediante il mantenimento di pareti su cui evidenziare le caratteristiche petromineralogiche del materiale oggi estratto.

Funzioni ammesse

- Cava

PESO INSEDIATIVO dell' area R.G.1 : Ambito della cava di Monte Sant'Agata.					
SUPERFICIE: mq 31.082					
POPOLAZIONE					
attuale	**0**	**incremento di progetto**	**0**	**totale**	**0**
RICETTIVITA'					
attuale	**0**	**incremento di progetto**	**0**	**totale**	**0**
ASSETTO INSEDIATIVO P.T.C.P.					
regime secondo P.T.C.P. vigente			**ANI-MA**		
regime secondo P.U.C.			**ANI-MA**		

~~**PESO INSEDIATIVO dell' area R.G.1 : Ambito della cava di Monte Sant'Agata.**~~					
~~**SUPERFICIE: mq 31.082**~~					
~~**POPOLAZIONE**~~					
~~**attuale**~~	~~**3**~~	~~**incremento di progetto**~~	~~**0**~~	~~**totale**~~	~~**3**~~
~~**RICETTIVITA'**~~					
~~**attuale**~~	~~**0**~~	~~**incremento di progetto**~~	~~**0**~~	~~**totale**~~	~~**0**~~
~~**ASSETTO INSEDIATIVO P.T.C.P.**~~					
~~regime secondo P.T.C.P. vigente~~			~~**ANI-MA**~~		
~~regime secondo P.T.C.P. variante di salvaguardia~~			~~-~~		
~~regime secondo P.U.C.~~			~~**ANI-MA**~~		
~~richiesta di variante al P.T.C.P. vigente~~			~~**NO**~~		
~~richiesta di variante al P.T.C.P. di salvaguardia della costa~~			~~-~~		

Art. 29 - Distretti di trasformazione

Sono le zone omogenee per le quali sono previste le trasformazioni paesaggistiche più rilevanti, sia per un possibile significativo incremento del peso insediativo sia per la modificazione sostanziale degli attuali usi.
Esse comprendono:
- la Zona di riqualificazione ed espansione turistico-ricettiva e residenziale delle Fornaci
- la Zona turistico sportiva di Monte Vaggi
- la Zona Turistico Sportiva di Moggia

Le regole insediative sono differenziate a causa della varietà delle situazioni e gli interventi sono soggetti alla previa approvazione di PUO ovvero al rilascio di permesso di costruire convenzionato.
Tutte le superfici necessarie al soddisfacimento dei servizi primari e secondari di standard urbanistico dovranno essere reperite all'interno del distretto, fatte salve le deroghe che potranno essere concesse dalla Civica Amministrazione in caso di dimostrata impossibilità ovvero di migliore funzionalità quando reperite all'interno dell'area oggetto di trasformazione.
Tutte le funzioni presenti all'interno dei distretti non compatibili con le presenti norme, sono destinate al progressivo esaurimento; nelle more dell'attuazione delle previsioni del PUC, sono comunque consentiti, sugli edifici e sulle aree, gli interventi previsti all'art. 24.

I distretti di trasformazione individuati dal PUC sono i seguenti:

TA1 Zona di riqualificazione ed espansione turistico-ricettiva e residenziale delle Fornaci
TB1 Zona turistico-sportiva di Monte Vaggi
TB2 Zona Turistico Sportiva di Moggia

29.a TA1 Zona di riqualificazione ed espansione turistico-ricettiva e residenziale delle Fornaci

Descrizione
Si tratta di un'area compresa in zona ID-MO-A del PTCP, interessata da anni da previsioni di Strumenti Attuativi che non sono mai state realizzate.
Il PUC, rilevando per l'area una naturale vocazione ad accogliere una nuova Superficie Agibile (SA) di tipo turistico-ricettivo e residenziale ritenuta fondamentale per l'economia locale, riconosce al suo interno due differenti sottozone: la prima, sostanzialmente satura, nella quale sono presenti campeggio, alcuni condomini ed un albergo; la seconda, scarsamente urbanizzata, risulta carente di standard e disordinata sotto l'aspetto estetico e compositivo.
Vengono pertanto differenziate le sottozone a e b che sono assoggettate alla disciplina contenuta nelle norme che seguono, precisando che i progetti dovranno preventivamente risolvere le problematiche di ordine geologico e idraulico legate anche ai problemi di inondabilità delle aree.

29.a.1: TA1 Zona di riqualificazione ed espansione turistico-ricettiva e residenziale delle Fornaci – sottozona a

Relativamente agli edifici residenziali e ricettivi esistenti valgono le norme generali di cui alla presente normativa. con particolare riferimento a quanto indicato all'art. 23.
Per ciò che riguarda il campeggio, sono consentiti interventi finalizzati ad una riqualificazione generale dell'intero complesso ed ad un riordino di ciò che è andato spontaneamente configurandosi negli anni. Il progetto dovrà comunque prevedere il riordino delle piazzole, la razionalizzazione della mobilità interna e la progettazione del verde

In particolare:
- gli interventi consentiti non debbono essere finalizzati all'incremento del numero massimo di utenti potenziali attuali ma ad un riconoscibile miglioramento del livello di ospitalità oltre che ad una dotazione di verde che persegua l'obiettivo di una riqualificazione dell'area.
- sono consentite, pertanto, a fronte di un progetto unitario che persegua gli obiettivi sopra menzionati e

la stipulazione di una convenzione con l'Amministrazione Comunale che ne assicuri la corretta e completa esecuzione, anche mediante prestazione di idonea garanzia fideiussoria, le trasformazioni tese al riordino degli spazi, alla sostituzione degli elementi presenti quali tende e roulotte, con altri di maggior pregio, quali bungalow e simili.;

- all'interno del progetto unitario di cui sopra, è consentita, con utilizzo di indice perequato, la possibilità di costruzione di un ristorante con spazi di servizio all'aperto, per una consistenza pari a mq 100 di S.P. Detto edificio dovrà essere in rapporto funzionale diretto col campeggio e dovrà essere gravato da un vincolo permanente relativo alla funzione per cui viene progettato, fino al sopravvenire di eventuali norme diverse che ne consentano altri utilizzi, escludendosi in ogni caso la trasformazione residenziale.

Interventi sull'esistente

- sono consentiti gli interventi sull'esistente di cui alle presenti norme;
- è ammessa la costruzione di parcheggi a raso.
- è ammessa la costruzione di piscine incassate e colorate verde chiaro.

Interventi sulla viabilità

- la eventuale razionalizzazione della viabilità dovrà prevedere opere di contenimento di altezza non superiore ai 1,50 m, realizzate con pietra a secco o in c.a. rivestito in pietra locale faccia a vista, disposta a corsi regolari secondo le modalità tradizionali.

Regole insediative di tipo paesistico per il ristorante del campeggio

- Superficie Coperta massima pari a 100 mq;
- S.P. pari a 100 mq;
- numero massimo di piani fuori terra: 1;
- numero massimo di piani interrati o seminterrati: nessuno;
- forma volumetrica semplice;
- copertura a falda unica con la discesa verso mare e manto di rivestimento in ardesia con sporti di gronda non superiori ai 25 cm.
- finestre a vetrate con elementi oscuranti interni;
- gronde e pluviali a sezione tonda in rame o lamiera zincata;
- le sistemazioni esterne dovranno essere realizzate con muri di contenimento di altezza non superiore a m 1,50 in pietra a secco o in c.a. rivestito in pietra locale faccia a vista, disposta a corsi regolari secondo le modalità tradizionali.

Regole di sostenibilità ambientale

- il volume complessivo degli scavi e dei riporti delle opere, compresi quelli relativi alla viabilità di collegamento, non potrà superare la metà del valore complessivo, vuoto per pieno, del nuovo edificio.
- non sono consentiti interventi che prevedano il taglio di essenze di alto fusto caratteristiche del luogo.
- dovranno essere previsti:
- sistemi di raccolta, trattamento e smaltimento dei liquami tramite immissione nella pubblica fognatura e per le acque bianche in rii pubblici;
- sistemi di raccolta differenziata dei rifiuti con possibilità di autotrattamento di quelli organici.
- dovrà essere redatto un progetto del verde che preveda piantumazioni che mitighino l'impatto dell'insediamento, specialmente nella percezione panoramica dal mare, prevedendo essenze che resistano alla salsedine.
- il fabbisogno idrico di acqua potabile dovrà essere garantito tramite l'allaccio alla rete pubblica, adeguatamente potenziata a mezzo di nuove captazioni.

Modalità e condizionamenti di attuazione

L'intervento è condizionato alla redazione di un PUO ~~di approvazione regionale~~ esteso all'intera zona che persegua gli obiettivi di riqualificazione generale, razionalizzazione degli spazi, posizionamento delle piazzole e creazione di un quota consistente di verde che contribuisca in maniera decisiva ad un corretto inserimento della struttura

nell'ambiente circostante.
I progetti dovranno essere sottoposti alla verifica dell'effettiva sussistenza delle condizioni alla trasformazione in ordine alle norme del PdB, dovrà essere garantita una sufficiente qualità acustica dei nuovi insediamenti mantenendo una distanza cautelativa dalla ferrovia (da definirsi anche sulla base di studi specifici che stabiliscano il clima acustico nella fascia di pertinenza), dovranno essere affrontate le problematiche connesse alla depurazione degli scarichi (e l'opportunità di collocare eventualmente il necessario sistema depurativo in corrispondenza delle aree acusticamente più problematiche).

Relativamente all'approvvigionamento idrico si precisa che le previsioni di incremento del carico insediativo potranno ritenersi sostenibili se i prospettati potenziamenti di rete risulteranno già posti in essere, ovvero realizzati in stretta concomitanza con l'attuazione delle medesime previsioni, anche con riferimento ai fluttuanti e i potenziamenti di rete atti a soddisfare la domanda in tal senso.

Funzioni ammesse

- Residenza;
- attività ricettive ed extra-ricettive;
- campeggi;
- esercizi pubblici;

29.a.2: TA1 Zona di riqualificazione ed espansione turistico-ricettiva e residenziale delle Fornaci – sottozona b

La zona, posta a perimetro di quella disciplinata dal paragrafo precedente, ha vocazione principalmente turistica e risulta idonea ad accogliere nuova superficie agibile (SA) per il potenziamento dell'attività ricettiva e per una contenuta quota di nuova residenza.
La nuova edificazione dovrà garantire il reperimento della quantità minima di standard prevista nella scheda descrittiva del distretto e dovrà prevedere, secondo lo schema di massima modificabile in sede di progettazione definitiva, la realizzazione delle seguenti dotazioni infrastrutturali e di servizi:

- allargamento della viabilità pubblica;
- realizzazione di parcheggi pubblici;
- realizzazione di viabilità privata;
- realizzazione di parcheggi privati, anche in interrato.

Il tutto secondo quanto illustrato nello schema planivolumetrico (*Scheda 8 S.P.*) allegato alle presenti norme, precisando che tale documento, per quanto concerne localizzazioni, sedimi e ingombri deve ritenersi indicativo, affidando al PUO la definizione puntuale di tali parametri.

Le destinazioni funzionali e gli interventi di nuova edificazione ammessi nel distretto, che si articola in quattro subdistretti aventi valore di Unità Minime di Intervento (U.M.I.) ai sensi dell'art. 29 L.R. 36/1997, sono i seguenti:

- U.M.I. 1 - Riqualificazione ed ampliamento dell'Hotel Riviera, previa demolizione del volume esistente in aderenza all'edificio principale onde ottenere un corpo di fabbrica omogeneo da realizzarsi secondo lo schema compositivo allegato, con un incremento massimo di SA pari a mq. 680, e in ottemperanza alle seguenti regole:
  - Numero massimo di piani fuori terra: 4 oltre al sottotetto
  - Numero di piani interrati: 1

L'ampliamento previsto dovrà essere configurato in modo da creare, ad operazione completata, un edificio a blocco compositivamente unitario.

- U.M.I. 2 - Realizzazione di un residenza turistico-alberghiera articolata, secondo le indicazioni planivolumetriche della scheda allegata, per una SA complessiva massima di mq. 1.300, da ripartirsi in due edifici indicativamente di mq. 850 e di mq. 450 e le seguenti regole insediative:
  - Numero di piani fuori terra: 2 oltre al sottotetto per l'edificio minore; 3 oltre al sottotetto l'edificio maggiore.
  - Numero di piani interrati: 1.

- U.M.I. 3 - Realizzazione di una nuova costruzione a destinazione mista residenziale e ricettiva, secondo le indicazioni planivolumetriche della scheda allegata per una SA complessiva massima di mq. 2.750, ripartita in minimo mq. 1.750 per residenza turistico-alberghiera ed in massimo mq. 1.000 per residenza e con le seguenti regole:
  - Numero di piani fuori terra: 4;
  - Numero di piani interrati: 1
- U.M.I. 4 - Realizzazione di una residenza turistico-alberghiera secondo le indicazioni planivolumetriche dello schema allegato per una S.A. massima di mq. 750, con le seguenti regole insediative:
  - Numero di piani fuoriuscenti dal terreno sistemato: 2;
  - possibilità di realizzare nell'interrato al di sotto della quota di sistemazione del terreno (circa 6.00 s.l.m.), due piani per parcheggi e/o barcasilo a servizio della struttura alberghiera stessa e della limitrofa struttura balneare

Modalità e condizionamenti di attuazione

L'attuazione degli interventi di nuova edificazione è subordinata alla preventiva approvazione di un PUO di iniziativa pubblica o privata, come definito dall'art. 50 L.R. 36/1997, esteso alla intera zona e realizzabile anche per singole U.M.I..
I costi relativi agli interventi pubblici, che risulteranno dai progetti esecutivi approvati dal Comune, saranno sostenuti dai soggetti attuatori delle singole U.M.I. in proporzione della rispettiva SA realizzabile.
Il soggetto attuatore che dovesse avviare l'intervento relativo ad una singola U.M.I., dovrà contestualmente realizzare, oltre alle infrastrutture ed ai servizi compresi nell'area di intervento, anche l'allargamento della strada pubblica in quanto opera necessaria e funzionale alla intera zona. Egli avrà un corrispondente credito nei confronti dei soggetti attuatori delle restanti U.M.I., i quali saranno obbligati a versare ad esso la quote parte del costo dell'intervento, come quantificato nel progetto esecutivo dell'opera che verrà approvato dal Comune, in proporzione alla S.A. rispettivamente realizzabile, quale condizione per il rilascio dei rispettivi titoli abilitativi edilizi.
Per garantire la corretta e tempestiva ripartizione tra tutti i proprietari dei terreni compresi nel PUO dei costi relativi alla realizzazione delle infrastrutture e dei servizi pubblici, il Comune avvierà, ai sensi dell'art. 54 L.R. 36/1997, l'espropriazione degli immobili compresi nelle UMI che non vengano attuate nel termine stabilito dal PUO e procederà alla loro assegnazione mediante una gara ai fini della attuazione delle previsioni di esso
Il completamento ed il collaudo della nuova viabilità pubblica dovrà intervenire prima del rilascio del certificato di agibilità di qualunque nuova edificazione privata.
L'approvazione del PUO comporta, ai sensi dell'art. 54, comma 9, L.R. 36/1997, dichiarazione di pubblica utilità del previsto intervento di allargamento della strada pubblica.
ll soggetto proprietario dell'area sulla quale è previsto l'allargamento della strada, potrà aderire al PUO onde conseguire, secondo il sistema di perequazione previsto dal PUC, il valore dell'indice corrispondente alla proprietà oggetto di cessione.
Tale soggetto si intenderà peraltro non aderente all'iniziativa se, regolarmente invitato ad aderire, abbia omesso di rispondere nei successivi trenta giorni o se, pur avendo risposto, abbia manifestato con chiarezza la non volontà di aderire all'iniziativa o se abbia posto condizioni per la propria adesione oggettivamente riscontrabili come non giustificate o sul piano del necessario rispetto della disciplina del PUC o sul piano economico.
La predisposizione del PUO di iniziativa pubblica può essere finanziata dai proprietari delle aree interessate.
Le corrispondenti somme, ove anticipate solo da alcuni di essi, saranno restituite come oneri aggiuntivi posti a carico dei restanti proprietari, ove aderenti all'iniziativa edificatoria ed in proporzione della rispettiva capacità edificatoria, quale condizione per il rilascio dei corrispondenti titoli edilizi.
In difetto di adesione, il credito verrà soddisfatto ai sensi dell'art. 54, comma 6, L.R. 36/1996, ricavandolo dal prezzo posto a base della gara che il Comune bandirà per la realizzazione del PUO.
Il PUO dovrà preventivamente superare le vigenti limitazioni di carattere idraulico, in fase di ridefinizione da parte della Provincia della Spezia; qualora l'esito della riclassificazione delle fasce di richio del Piano di Bacino o esigenze progettuali comportassero uno scostamento apprezzabile (superiore al 10%) nella localizzazione dei fabbricati e nella definizione dei relativi ingombri, rispetto allle previsioni di massima indicate nelle schede, la previsione dovrà nuovamente essere sottoposta a valutazione regionale.

I progetti dovranno essere sottoposti alla verifica dell'effettiva sussistenza delle condizioni alla trasformazione in

ordine alle norme del PdB, dovrà essere garantita una sufficiente qualità acustica dei nuovi insediamenti mantenendo una distanza cautelativa dalla ferrovia (da definirsi anche sulla base di studi specifici che stabiliscano il clima acustico nella fascia di pertinenza), dovranno essere affrontate le problematiche connesse alla depurazione degli scarichi (e l'opportunità di collocare eventualmente il necessario sistema depurativo in corrispondenza delle aree acusticamente più problematiche).

Relativamente a ciò che concerne la depurazione delle acque, i progetti dovranno ottemperare a quanto previsto dall'art. 31h delle presenti NTA. Si precisa inoltre che il livello di trattamento depurativo richiesto è di tipo secondario.

Relativamente all'approvvigionamento idrico si precisa che le previsioni di incremento del carico insediativo potranno ritenersi sostenibili se i prospettati potenziamenti di rete risulteranno già posti in essere, ovvero realizzati in stretta concomitanza con l'attuazione delle medesime previsioni, anche con riferimento ai fluttuanti e i potenziamenti di rete atti a soddisfare la domanda in tal senso.

Interventi sull'esistente:

- sono consentiti gli interventi sull'esistente previsti dalle presenti norme;
- per migliorie igieniche e distributive, è ammesso sugli edifici un incremento, una tantum, della S.A. esistente, con utilizzo di indice perequato;
- è consentita la demolizione e ricostruzione e l'accorpamento;
- è ammessa la costruzione, in interrato, di locali pertinenziali alle residenze, quali box, cantine, depositi e locali tecnici.

Regole insediative di tipo paesistico

Oltre alle indicazioni presenti negli elaborati allegati, si farà riferimento alla "Disciplina Paesistica di livello puntuale per gli ambiti di riqualificazione"

Funzioni ammesse

- residenza;
- attività ricettive ed extra-ricettive;

PESO INSEDIATIVO dell' area T.A.1 : Zona di espansione turistico-ricettiva e residenziale delle Fornaci					
SUPERFICIE: mq 48534					
POPOLAZIONE					
attuale	**20**	**incremento di progetto**	**+40**	**totale**	**60**
RICETTIVITA'					
attuale	**656**	**incremento di progetto**	**274**	**totale**	**930**
ASSETTO INSEDIATIVO P.T.C.P.					
regime secondo P.T.C.P. vigente			**ID-MO-A**		
regime secondo P.U.C.			**ID-MO-A**		

~~**PESO INSEDIATIVO dell' area T.A.1 : Zona di espansione turistico-ricettiva e residenziale delle Fornaci**~~					
~~**SUPERFICIE: mq 47113**~~					
~~**POPOLAZIONE**~~					
~~**attuale**~~	~~**20**~~	~~**incremento di progetto**~~	~~**+40**~~	~~**totale**~~	~~**60**~~
~~**RICETTIVITA'**~~					
~~**attuale**~~	~~**656**~~	~~**incremento di**~~	~~**274**~~	~~**totale**~~	~~**930**~~

		~~**progetto**~~			
~~**ASSETTO INSEDIATIVO P.T.C.P.**~~					
~~regime secondo P.T.C.P. vigente~~			~~**ID-MO-A**~~		
~~regime secondo P.T.C.P. variante di salvaguardia~~			~~-~~		
~~regime secondo P.U.C.~~			~~**ID-MO-A**~~		
~~richiesta di variante al P.T.C.P. vigente~~			~~**NO**~~		
~~richiesta di variante al P.T.C.P. di salvaguardia della costa~~			~~-~~		

Art. 29.b TB1 Zona turistico sportiva di Monte Vaggi

Descrizione

Si tratta di una area boschiva posta al contorno di una discarica bonificata in località Monte Vaggi.
E' localizzata in posizione distante da abitazioni e non entra in sistema con significative panoramicità, sia relativamente a visioni dalla costa sia relativamente a tramiti viari importanti.
Per tali caratteristiche si presta ad accogliere funzioni di tipo sportivo, per le quali esiste una domanda da parte di associazioni professionistiche e amatoriali, ~~in quanto la rumorosità eventualmente connessa con tali attività non provocherebbe alcun disagio ad abitanti~~
Pertanto il PUC, con la eccezione della area della ex cava, che per orografia ed esposizione si presta ad accogliere un impianto fotovoltaico come da indicazione puntuale, consente in tale zona la realizzazione di un impianto sportivo, con una modesta dotazione di volumetrie al servizio.

Interventi di nuova costruzione

- E' consentita la realizzazione di percorsi per gara o training relativi a discipline che non prevedano l'uso di veicoli a motore, con i condizionamenti indicati nei paragrafi successivi.
- E' consentita la realizzazione di una viabilità interna alla struttura con aree di parcheggio e piazzole di sosta.
- E' consentita la realizzazione di volumetrie a servizio della struttura ove collocare servizi igienici, locali gestionali, ristorante, bar ecc per una superficie massima di mq 500 con le seguenti limitazioni:

- N. max edifici: 3
- N. min. edifici: 2
- N. max d piani fuori terra 2.
- Superficie max Coperta per edificio: mq 150.

Interventi sull'esistente

- sono consentiti gli interventi sull'esistente previsti dalle presenti norme;
- per migliorie igieniche e distributive, è ammesso sugli edifici un incremento, una tantum, della S.A. esistente, con utilizzo di indice perequato;
- è consentita la demolizione e ricostruzione e l'accorpamento in loco
- è ammessa la costruzione, nell'interrato, di locali pertinenziali quali box, cantine, depositi e locali tecnici

Regole insediative di tipo paesistico

Gli edifici e le opere necessarie alla realizzazione di piste, piazzole, percorsi di gara, strade e parcheggi dovranno essere realizzati in sintonia con quanto indicato nella Disciplina Paesistica per gli ambiti di riqualificazione.

I movimenti di terra e le modifiche orografiche non dovranno prevedere opere di contenimento superiori a m. 3 e le stesse dovranno, ovunque possibile, essere realizzate con tecniche di ingegneria naturalistica.
Uno studio preventivo di tipo vegetazionale dovrà limitare al massimo la demolizione di piante; le stesse dovranno essere sostituite e piantumate in modo da creare barriere visive per le sistemazioni paesaggisticamente più rilevanti. (parcheggi, opere di contenimento)

Regole di sostenibilità ambientale

Non sono consentiti interventi che:

- danneggino o modifichino i corsi d'acqua e le sorgenti o il sistema di smaltimento delle acque piovane.
- dovranno essere previsti:

- sistemi di raccolta differenziata dei rifiuti con possibilità di autotrattamento di quelli organici.
- sistemi di raccolta, trattamento e smaltimento dei liquami, tramite immissione nella pubblica fognatura o in fosse tipo Imhoff opportunamente dimensionate, e, per le acque bianche, in rii pubblici

- Il fabbisogno idrico di acqua potabile dovrà essere garantito tramite l'allaccio alla rete idrica pubblica; l'approvvigionamento di acqua ad usi irrigui dovrà avvenire attraverso captazione da corsi d'acqua o tramite il convogliamento in cisterne di acqua piovana, escludendosi l'utilizzo diretto di acqua potabile erogata dall'acquedotto.
- I progetti di nuova viabilità dovranno prevedere idonei sistemi di regimentazione e smaltimento delle acque piovane, nonché provvedere al mantenimento dei corpi idrici ricettori, in ottemperanza agli articoli del Codice Civile.

Funzioni ammesse

Quelle complementari alla struttura sportiva prevista.

Modalità e condizionamenti di attuazione

Dovrà essere redatto un P.U.O. di approvazione regionale, corredato da Valutazione di Incidenza che affronti le problematiche relative al S.I.C.
Ogni intervento deve essere comunque subordinato al completamento della bonifica ed alla messa in sicurezza permanente della dismessa discarica.
Il progetto sarà corredato da una convenzione con il Comune che, tra l'altro, preveda fruizioni privilegiate della struttura da parte di residenti, scolaresche, associazioni, ecc.

PESO INSEDIATIVO dell' area T.B.1 : Zona turistico-sportiva di Monte Vaggi					
SUPERFICIE: mq 93.238					
POPOLAZIONE					
attuale	**0**	**incremento di progetto**	**0**	**totale**	**0**
RICETTIVITA'					
attuale	**0**	**incremento di progetto**	**0**	**totale**	**0**
ASSETTO INSEDIATIVO P.T.C.P.					
regime secondo P.T.C.P. vigente				**ANI-MA**	
regime secondo P.U.C.				**ANI-MA**	

~~**PESO INSEDIATIVO dell' area T.B.1 : Zona turistico-sportiva di Monte Vaggi**~~					
~~**SUPERFICIE: mq 93.238**~~					
~~**POPOLAZIONE**~~					
~~**attuale**~~	~~**0**~~	~~**incremento di progetto**~~	~~**0**~~	~~**totale**~~	~~**0**~~
~~**RICETTIVITA'**~~					

~~attuale~~	~~0~~	~~incremento di progetto~~	~~0~~	~~totale~~	~~0~~
~~ASSETTO INSEDIATIVO P.T.C.P.~~					
~~regime secondo P.T.C.P. vigente~~				~~ANI-MA~~	
~~regime secondo P.T.C.P. variante di salvaguardia~~				~~-~~	
~~regime secondo P.U.C.~~				~~ANI-MA con indicazione AS~~	
~~richiesta di variante al P.T.C.P. vigente~~				~~SI~~	
~~richiesta di variante al P.T.C.P. di salvaguardia della costa~~				~~-~~	

Art. 29.c TB2 Zona turistico sportiva di Moggia

Descrizione

Si tratta di una area limitrofa alla strada provinciale Deiva - Bivio Baracca, attualmente occupata dal Centro Equestre Framura. L'area denuncia una realizzazione di tipo spontaneistico e, di conseguenza piuttosto disorganica e disarticolata.
E' localizzata in posizione distante da abitazioni e non entra in sistema con significative panoramicità, sia relativamente a visioni dalla costa sia relativamente a tramiti viari importanti, compresa la suddetta strada, dal momento che l'area di cui si tratta si trova a quote dimesse rispetto alla strada stessa.
Il centro equestre di cui sopra ha una buona frequentazione e necessita di una generale riqualificazione oltre alla dotazione di una struttura ricettiva di supporto che consenta un utilizzo più efficace dell'area.
Per incrementare la qualità dell'offerta più specificatamente sportiva, si rende necessaria la realizzazione di un maneggio coperto che consenta anche gare di livello nazionale indoor.
Data la specificità dell'intervento, si allegano alle presenti norme le schede planivolumetriche (*Scheda 8 S.P.*), illustranti l'intervento, precisando che tali tavole, per quanto concerne localizzazioni, sedime ed ingombri, devono ritenersi indicative, affidando al PUO la definizione puntuale del progetto esecutivo.

Interventi di nuova costruzione

Subordinatamente al superamento delle problematiche di tipo ambientale, anche in realzione al SIC, è ammessa la realizzazione di un complesso a prevalente caratteristica sportiva, con annesse volumetrie a destinazione ricettiva alberghiera, come definita all'art. 5 della L.R. 2/2008, e residenziale le cui quantificazioni sono rimesse alle valutazioni paesistico ambientali.
~~E'~~
Nella scheda allegata, a mero valore indicativo sono rappresentate ~~consentita la realizzazione~~ ~~di~~ volumetrie a destinazione ricettiva, per una S.P.~~massima~~ pari a mq 800 e volumetrie a destinazione residenziale per una S.A. ~~massima~~ pari a mq 1.000~~;, con i condizionamenti indicati ne paragrafi successivi.~~
~~E' consentita la realizzazione di~~ un maneggio/campo gara interrato di dimensioni pari a mq 2.600 con soprastante maneggio/campo gara scoperto, oltre a una club-house per una S.P. ~~massima~~ pari a mq 800 e un edificio destinato a foresteria per atleti/alloggio per il custode e fienile per una S.A.~~massima~~ di mq 250;
scuderie per una superficie per ricovero cavalli di mq 200;
parcheggi interrati e a raso, pubblici e privati, a soddisfacimento del fabbisogno e degli standard.
E' indicata altresì~~consentita~~ ~~la realizzazione di~~ una viabilità interna alla struttura con aree di parcheggio e piazzole di sosta.

Regole insediative per la realizzazione degli edifici

- numero piani fuori terra: 3;
- numero piani seminterrati: 1;
- numero piani interrati: 1;
- murature esterne in materiale lapideo o intonacate e tinteggiate con prodotti silosanici nei colori delle terre;
- coperture a falde con manti di rivestimento in ardesia o con terrazzi e con giardini pensili in caso di locali interrati;
- finestre con persiane tinteggiate color verde imperiale;
- gronde e pluviali a sezione tonda in rame o lamiera zincata;

Interventi sull'esistente

- sono consentiti gli interventi sull'esistente previsti dalle presenti norme;
- per migliorie igieniche e distributive, è ammesso sugli edifici un incremento, una tantum, della S.A. esistente, con utilizzo di indice perequato;
- è consentita la demolizione e ricostruzione e l'accorpamento in loco
- è ammessa la costruzione, nell'interrato, di locali pertinenziali quali box, cantine, depositi e locali tecnici

Regole insediative di tipo paesistico

- gli edifici e le opere necessarie alla realizzazione di piste, strade e parcheggi dovranno essere realizzati in sintonia con quanto indicato nella Disciplina Paesistica per gli ambiti di riqualificazione.
- i movimenti di terra e le modifiche orografiche non dovranno prevedere opere di contenimento panoramicamente percepibili superiori a m. 3 e le stesse dovranno essere realizzate con finitura in pietra faccia a vista o con tecniche di ingegneria naturalistica.
- uno studio preventivo di tipo vegetazionale dovrà limitare al massimo la demolizione di piante; le stesse dovranno essere sostituite e piantumate in modo da creare barriere visive per le sistemazioni paesaggisticamente più rilevanti. (parcheggi, opere di contenimento).

Regole di sostenibilità ambientale

- dovranno essere previsti:
  - sistemi di raccolta differenziata dei rifiuti con possibilità di autotrattamento di quelli organici.
  - sistemi di raccolta, trattamento e smaltimento dei liquami, tramite immissione nella pubblica fognatura o in fosse tipo Imhoff opportunamente dimensionate, e, per le acque bianche, in rii pubblici

Il fabbisogno idrico di acqua potabile dovrà essere garantito tramite l'allaccio alla rete idrica pubblica; l'approvvigionamento di acqua ad usi irrigui dovrà avvenire attraverso captazione da corsi d'acqua o tramite il convogliamento in cisterne di acqua piovana, escludendosi l'utilizzo diretto di acqua potabile erogata dall'acquedotto.
I progetti di nuova viabilità dovranno prevedere idonei sistemi di regimentazione e smaltimento delle acque piovane, nonché provvedere al mantenimento dei corpi idrici ricettori, in ottemperanza agli articoli del Codice Civile.

Funzioni ammesse

Quelle complementari alla struttura sportiva prevista.

Modalità e condizionamenti di attuazione

Dovrà essere redatto un P.U.O di approvazione regionale., corredato ~~, ove occorra,~~ da Valutazione di Incidenza. Il progetto sarà corredato da una convenzione che stabilisca, tra l'altro, che le unità immobiliari potranno ottenere il certificato di agibilità soltanto nel momento in cui la struttura ricettiva e le strutture sportive previste saranno terminate ed utilizzabili; i soggetti attuatori dovranno inoltre realizzare un parcheggio pubblico in località Castagnola, su aree indicate dall'Amministrazione Comunale, per sopperire al maggior fabbisogno causato su quella frazione dalla realizzazione della struttura sportiva di cui si tratta.
Il progetto dovrà essere correttamente dimensionato in modo da insistere unicamente sulle aree sui terreni già destinati allo svolgimento dell'attività sportiva così come visibili sull'ortofotocarta regionale del 2007, salvaguardando la vegetazione esistente (anche per la fase di cantiere) e l'area agricola
dovranno essere mantenuti i lembi di habitat tuttora esistenti, operando interventi per il loro miglioramento, la loro conservazione o la loro ricostituzione, qualora degradati, in tutta l'area della zona; per questa finalità è necessario che il progetto strutturale sia accompagnato da un progetto vegetazionale redatto da un professionista esperto in campo bionaturalistico, che dovrà, inoltre, seguire i lavori dalla fase di cantierizzazione fino al ripristino post-cantiere
Il progetto dovrà essere improntato alla maggior sostenibilità ambientale possibile sia per modalità realizzative sia per quelle gestionali, e prevedere, tra queste, attività di comunicazione dei pregi ambientali che costituiscono il contesto dell'area sportiva
La relazione d'incidenza che dovrà accompagnare il PUO dovrà contenere un esatto rilievo degli habitat e delle

specie presenti, un'accurata analisi dell'incidenza dell'aumento del carico antropico nella zona, con particolare riferimento all'incidenza sugli ambienti umidi limitrofi; dovrà inoltre riportare tutte le possibili misure mitigative coerenti con gli obiettivi di ciascun habitat così come riportati nella D.G.R. 1687/09.

PESO INSEDIATIVO dell' area T.B.2 : Zona turistico-sportiva di Moggia					
SUPERFICIE: mq ~~75.605~~ 44.686					
POPOLAZIONE					
attuale	**7**	**incremento di progetto**	**50**	**totale**	**57**
RICETTIVITA'					
attuale	**11**	**incremento di progetto**	**40**	**totale**	**40**
ALTRE DESTINAZIONI					
attuale	**0**	**incremento di progetto**	**27**	**totale**	**27**
regime secondo P.T.C.P. vigente			**IS-MA**		
regime secondo P.U.C.			**IS-MA**		

~~**PESO INSEDIATIVO dell' area T.B.2 : Zona turistico-sportiva di Moggia**~~					
~~**SUPERFICIE: mq 68.391**~~					
~~**POPOLAZIONE**~~					
~~**attuale**~~	~~**7**~~	~~**incremento di progetto**~~	~~**50**~~	~~**totale**~~	~~**57**~~
~~**RICETTIVITA'**~~					
~~**attuale**~~	~~**11**~~	~~**incremento di progetto**~~	~~**40**~~	~~**totale**~~	~~**40**~~
~~**ALTRE DESTINAZIONI**~~					
~~**attuale**~~	~~**0**~~	~~**incremento di progetto**~~	~~**27**~~	~~**totale**~~	~~**27**~~
~~regime secondo P.T.C.P. vigente~~			~~**IS-MA**~~		
~~regime secondo P.T.C.P. variante di salvaguardia~~			~~-~~		
~~regime secondo P.U.C.~~			~~**IS-MA**~~		
~~richiesta di variante al P.T.C.P. vigente~~			~~**NO**~~		
~~richiesta di variante al P.T.C.P. di salvaguardia della costa~~			~~-~~		

Art. ~~29.bis~~30 – Disciplina urbanistica dell'edilizia residenziale sociale (ERS)
Art. 26 L.R. 38/2007

Con riferimento alla tabella allegata al P.Q.R 2008/2011, approvato dal Consiglio Regionale, risulta che il comune di Framura, costiero, ha un fabbisogno totale, sommando Edilizia Residenziale Pubblica e gli edifici a Canone Moderato pari a 7 unità corrispondenti ad una S.A. pari a mq 500.
Le indagini eseguite dall'Amministrazione Comunale in tal senso confermano tale risultato.
Su tali presupposti il comune rientra nei casi previsti dall'art. 5.3 dell'allegato G al PQR di cui sopra e , pertanto, non è tenuto a riservare alcuna dotazione territoriale di cui all'art. 26 comma 4 lettera a) punto 2) della L.R. 38/2007. Tuttavia, nell'ambito di conservazione insediabile CD5 (vedi art. 27.a) è stata identificata un'area su cui realizzare gli edifici atti a soddisfare il fabbisogno sopra indicato.
~~Tuttavia, nell'ambito di riqualificazione RA3 (vedi art. 28.d) è stata identificata un'area su cui realizzare gli edifici atti a soddisfare il fabbisogno sopra indicato.~~

CAPITOLO OTTAVO - Indicazioni puntuali

Art. 3130 – Individuazione delle indicazioni puntuali e loro definizioni

Oltre alla definizione dei perimetri delle zone omogenee, il PUC individua delle indicazioni puntuali, attraverso una serie di sigle che sottolineano la presenza di particolari manufatti da valorizzare ovvero l'indicazione di previsione di attrezzature e percorsi o, ancora, la necessità di fruibilità pubblica di litorali e aree in ambiti fluviali. Tutte queste indicazioni, difficilmente rappresentabili e precisamente individuabili a livello cartografico nelle scale dimensionali usuali per gli strumenti urbanistici generali, vengono qui solo sommariamente indicate; per la puntuale individuazione e progettazione ai fini della realizzazione, il PUC rinvia a specifici progetti.
Le indicazioni puntuali sono:

310.a Ampliamento Cimitero – AC
Indica la possibilità di ampliare gli attuali cimiteri giunti a livello di saturazione.
Per ciò che riguarda il cimitero di Castagnola, considerata la classificazione dell'area fatta dal vigente Piano di Bacino (P4) l'indicazione puntuale deve essere riferita alla possibilità di una riqualificazione generale della struttura esistente, in sintonia con gli obiettivi di miglioramento della stabilità previsti dal Piano di Bacino stesso.

310.b Accesso a mare - AM
Indica l'opportunità di mantenere ed eventualmente migliorare gli accessi a mare, per consentire una fruibilità di quest'ultimo su un più ampio tratto di costa. La previsione è correlata anche alla realizzazione dei percorsi lungo scogliera (PM), per raggiungere la Spiaggia di Framura e Torsei..

310.c Attrezzatura sportiva e ricreativa - ASR
Indica la opportunità di attrezzare l'area tramite la realizzazione di nuove funzioni ricreative e sportive come: piscine, campi da gioco, maneggi, piste da cross e motocross, ovvero di potenziare e mantenere quelle esistenti .

310.d Attracco a mare - ATM
Indica le zone dove prevedere strutture - anche mobili - che consentano o favoriscano l'attracco di natanti, allo scopo di migliorare la fruibilità della costa.
N.B. alla presente indicazine puntuale è da attribuirsi una valenza programmatica, risultando la fattibilità degli stessi subordinata alle verifiche di fattibilità dei competenti Uffici Regionali, in materia demaniale, paesistica, tecnica ed ambientale.

310.e Campeggi - C
Indicano le zone ove esistono strutture ricettive all'aria aperta, per le quali è consentita una riqualificazione, con eventuali volumetrie di servizio (ristoranti, servizi, minimarket, sale gioco, discoteche) da realizzarsi a seguito di Studi Organici di Insieme che definiscano una riqualificazione ed un ordinamento generale, compresi meccanismi di occultamento a mezzo di barriere verdi.

310.f Chiosco per ristorazione – CR
Indica la localizzazione di un piccolo chiosco di cui è prevista la realizzazione, secondo le modalità illustrate all'art. 26.d e dalla *Scheda 2 S.P.*.

310.g Centro per Pubblici Servizi e Commercio – CSC
E' la localizzazione di un'area, in aderenza alla frazione Setta, deputata alla realizzazione – concentrata - di locali destinati a Pubblici Esercizi e Commercio, così come definiti dalla presenti norme, con la relativa dotazione di parcheggi.

310.h Depuratore - D
Indica il posizionamento degli attuali depuratori, con la possibilità di migliorie e ampliamenti, ove la normativa vigente - con particolare riferimento a quella introdotta dal Piano di Bacino - lo consenta.

301.i Deposito mezzi pubblici comunali - DMP
Indica la localizzazione dell'attuale deposito mezzi pubblici, con la possibilità di ampliamenti e migliorie

310.j Deposito per natanti di piccole dimensioni - DN
Si tratta di una indicazione per la localizzazione di depositi per natanti di piccole dimensioni - quali lance, piccoli gozzi, barche e tavole a vela, canoe e similari - nell'ambito dell'ottimale sfruttamento del viadotto ferroviario.

310.k Deposito a servizio di una azienda agricola esistente - DSA
Indica la localizzazione di un piccolo deposito di cui è prevista la realizzazione, secondo le modalità illustrate all'art 26.d e dalla *Scheda 3 S.P.*

310.l Ecocentro – ECO
Indica la localizzazione di un centro di primo stoccaggio e di raccolta differenziata

310.m Impianto Fotovoltaico – IFV
Indica una area di proprietà comunale rappresentante una discarica bonificata, all'interno di una zona boscata, posta lontano da mare e abitazioni, dove posizionare un impianto fotovoltaico a pannelli per una superficie operativa di circa 10.000 mq.

310.n Litorale balneabile pubblicamente fruibile - LF
E' l'indicazione dei tratti di litorale, in genere spiagge, ove il PUC vuole mantenere una pubblica fruibilità.

310.o Trasformazione della sede comunale in Residenza - NR
Indica la localizzazione dell'attuale sede comunale, per la quale è prevista la trasformazione in residenza, secondo le modalità illustrate all'art. 27.c.

310.p Nuova Sede Comunale - NSC
E' l'indicazione dell'area in cui si prevede la localizzazione della nuova sede degli Uffici Comunali, secondo le modalità descritte all'art. 27.b. e nella *Scheda 5 S.P.*

310.q Ostello - OS
Indica la localizzazione della ex scuola elementare Paola Granelli, per la quale è previsto l'intervento descritto all'art. 26.d.

310.r Pista ciclabile - PC
E' l'indicazione per la realizzazione di un percorso ciclabile di connessione con Bonassola attraverso la dimessa galleria FS del tratto Framura-Bonassola

310.s Percorso pedonale a mare - PM
E' l'indicazione per la realizzazione di un percorso pedonale, a filo di costa, che unisca il Porticciolo con la spiaggia di Framura e Torsei: si tratterà di una passeggiata a mare, con caratteristiche di percorso escursionistico, con tratti in struttura artificiale atta ad essere percorsa da mezzi speciali di piccole dimensioni, che consentano le elementari forniture alle attrezzature balneari previste a servizio delle spiagge raggiunte.
Ne sarà regolamentato l'uso, anche in funzione delle condizioni del mare.

310.t Percorso Olistico Culturale – POC
E' la localizzazione di un impianto per lo svolgimento di lezioni ed esperienze di conoscenza naturalistica come illustrato nella *Scheda 1 S.P.*

310.u Porticciolo – PT
Si tratta dell'area di costa protetta dalle mareggiate dallo scoglio Ciamia e utilizzata come porticciolo. Il PUC ne prevede il consolidamento ed il potenziamento a mezzo di:

- realizzazione di strutture a terra che possono essere realizzate frazionando - anche con tagli orizzontali - gli spazi delimitati dalle arcate ferroviarie;
- realizzazione di impianti di elevazione, tipo bigo, per facilitare l'alaggio e il rimessaggio dei natanti;
- sistemi meccanici di elevazione dei natanti fino al piano della sede ferroviaria dimessa;
- ampliamento delle strutture per il ristoro e la balneazione esistenti.

- realizzazione di opere di ripascimento e protezione del tratto costiero con opere che dovranno essere supportate da appositi studi specifici.

310.v Residenza Sanitaria Assistita - RSA
Indica la localizzazione dell'edificio di proprietà della Parrocchia di Framura, già adibito ad asilo infantile, per il quale è prescritto un intervento di trasformazione in Residenza Sanitaria Assistita, secondo le modalità contenute nell'art. 26.d. e nella *Scheda 5 S.P.*

310.w Vasca per acquedotto – V
Indica la localizzazione delle vasche dell'acquedotto comunale.

310.x Verde pubblico – VP
Indica la localizzazione delle vasche dell'acquedotto comunale.

CAPITOLO NONO – Infrastrutture e servizi

Art. 321– Infrastrutture

L'inserimento previsto dalla LUR del livello pianificatorio provinciale, pone il problema della differenziazione tra strutture di livello territoriale - che non partecipano al soddisfacimento dei bisogni comunali - e strutture di livello locale. Tale differenziazione per il comune di Framura è la seguente:

321.a Infrastrutture di livello territoriale

- Reti ferroviarie
- Elettrodotti
- Gasdotti
- Acquedotti
- Pozzi
- Depuratori consortili
- Discariche di inerti
- Centri per la raccolta differenziata dei rifiuti
- Strade provinciali, regionali, nazionali

Lungo la rete della viabilità provinciale esistente e di quella prevista dal PTCP provinciale, è costituita una fascia di 15 m. per lato, funzionale alla definizione del tracciato definitivo. All'interno di tale fascia, le destinazioni d'uso previste nei piani urbanistici comunali sono integrate dalla generalizzata possibilità di realizzare gli interventi sulla viabilità principale di cui al precedente comma, nonché dalla possibilità di realizzare manufatti di servizio e collocare impianti tecnici per la manutenzione delle stesse strade provinciali.

321.b Infrastrutture di livello locale

- Strade e sentieri comunali
- Reti fognarie
- Cimiteri
- Sistemi di trattamento degli scarichi fognari locali

Art. 332 – Servizi

Il Piano compie un controllo e opera nuove previsioni, al fine di ottenere un bilanciamento dei servizi calibrato sia sui residenti sia sui villeggianti fluttuanti.
Tale bilanciamento viene fatto sulla base del complesso dei servizi esistenti e di previsione, ma senza suddivisione interna rispetto alla gamma di quelli proposti dal D.M, 1144/68, in virtù della possibilità di attuare, nelle aree individuate, ogni tipologia di servizio con ogni formula di gestione.
Nel PUC vengono indicate le principali polarità di servizi, tralasciando quelli minori; l'esatta definizione e

quantificazione di alcuni servizi, quali parcheggi e cimiteri, è poi demandata a piani di settore quali il PUP, il Piano cimiteriale ed altri. Nel computo del bilanciamento, i servizi di livello territoriale vengono computati in quota parte, proporzionalmente al numero di abitanti del comune rispetto a quelli del comprensorio provinciale.
Nei Distretti di Trasformazione, la quota parte di aree relative agli standard urbanistici dovrà essere reperita ovunque possibile all'interno del distretto.
Nel caso di nuove previsioni di servizi del PUC, tale indicazione non ha la valenza di un futuro esproprio da parte del Comune, in quanto gli standard sono realizzabili e gestibili indifferentemente da soggetti pubblici o privati convenzionati e, quindi, anche dal proprietario dell'area ove sono localizzati (che mantiene l'indice perequato) o da altro soggetto da lui delegato.

La valenza necessariamente espropriativa è esclusa in virtù della introduzione nella LUR del concetto di una programmazione non a termine ma di prospettiva lunga e modificabile a seconda delle diverse esigenze intervenute nel tempo, per il concetto, da tempo introdotto nella legislazione, secondo il quale il servizio pubblico è tale non solo in quanto è di proprietà del Comune, ma anche quando è privato ma fruibile dalla collettività; concetto infine ribadito dalle procedure di project financing, che delegano espressamente il privato ad attuare e gestire tali dotazioni. Viene pertanto coerentemente concepito un sistema di indennizzo, per cui le aree private destinate dal PUC a nuovi servizi - in caso di cessione bonaria al Comune da parte del proprietario su richiesta della Civica Amministrazione - porteranno in dotazione un indice perequato dieci volte maggiore rispetto a quello base. Stesso indennizzo viene concesso nel caso un proprietario ceda gratuitamente alla Civica Amministrazione un terreno ricadente entro i perimetri urbani, anche se non individuato dal PUC a servizi, confinante direttamente con la viabilità pubblica, per la realizzazione di parcheggi pubblici a servizio degli insediamenti residenziali che ne siano sprovvisti. Tale capacità risarcitoria potrà essere utilizzata in tutte le zone edificabili del territorio comunale e dovrà essere trascritta in appositi registri una volta che la Giunta Comunale abbia approvato l'atto convenzionale tra privato e Civica Amministrazione.

3~~2~~.a Servizi di livello territoriale

- Stazioni ferroviarie e servizi connessi
- Sedi distaccate di enti locali territoriali

3~~2~~.b Servizi di livello locale

1.

- Parcheggi di uso pubblico
- Depositi di piccoli natanti e similari (assimilati ai parcheggi)
- Giardini pubblici
- Mercati rionali
- Impianti sportivi locali

2.

- Cimiteri
- Scuole dell'obbligo
- Edifici e sedi per il culto delle religioni
  Centri sociali
- Pubbliche assistenze
- Residenze protette
- Distributori di carburante
- Stabilimenti balneari

3.

- Ambulatori
- Uffici comunali
- Pubblici esercizi quali istituti di credito e assicurativo, servizi alla persona quali centri di estetica e fitness, bar, ristoranti, tabaccherie, farmacie, e similari

Art. 3~~43~~ - Alienabilità degli immobili strumentali a servizi pubblici

Gli edifici di proprietà pubblica ospitanti servizi pubblici, che sono stati censiti dal PUC e computati ai fini del bilanciamento degli standard, possono essere alienati dalla Civica Amministrazione nel rispetto del procedimento di legge, qualora ritenuti non più adeguati o rispondenti alle necessità per cui erano stati previsti e sempre che il relativo standard non risulti sottodimensionato.
In tal caso, potrà essere variata la destinazione d'uso del manufatto da alienare compatibilmente con le destinazioni ammesse per l'ambito in cui esso ricade, ferma restando la corresponsione degli oneri di urbanizzazione di legge.
E' fatta salva la possibilità della C.A., qualora lo ritenga opportuno, di richiedere all'acquirente una equivalente area di servizio in sostituzione di quella dismessa.
Inoltre la nuova trasformazione dovrà garantire la necessaria dotazione di parcheggi ai sensi delle vigenti leggi.

Art. 3~~54~~ - Gestione dei servizi e delle infrastrutture

I servizi pubblici, come definiti e censiti dal PUC, possono essere indifferentemente gestiti da Enti Pubblici o da soggetti privati o in forme miste di collaborazione tra pubblico e privato attraverso apposite società di gestione, nel rispetto delle pertinenti disposizioni di legge.
In caso di gestione da parte di privati o società miste con prevalente capitale privato dei servizi pubblici, ai fini della appartenenza di questi ultimi a tale categoria e del conseguente regime normativo, dovrà stipularsi apposita convenzione con il Comune che garantisca la loro corretta fruibilità da parte del pubblico.

Art. 3~~65~~ - Realizzazione di nuovi servizi

La progettazione dei nuovi servizi dovrà essere preceduta da un SOI che stabilisca regole insediative, linguaggi architettonici e dimensionamenti, facendo riferimento, per quanto possibile, alle indicazioni delle Norme Tecniche d'Attuazione delle zone omogenee viciniori e col solo obbligo del rispetto delle regole del Codice Civile sulle distanze tra i fabbricati.
Per i servizi ricadenti dentro i Distretti di Trasformazione, varranno invece le regole specifiche previste dallo strumento attuativo.
Nel caso di interventi in ambiti di riqualificazione o in distretti di trasformazione in cui sia dimostrata l'impossibilità di reperimento - in tutto o in parte - delle aree necessarie per l'attuazione di servizi all'interno della zona di intervento, la C.A. può concedere al soggetto attuatore di monetizzare la parte non attuabile o, in alternativa, consentire la attuazione di suddetta quota di opere in altra zona del territorio comunale, ritenuta idonea dall'Amministrazione stessa nel rispetto del PUC.

I servizi possono essere attuati utilizzando qualsiasi edificio preesistente - adeguato o da adeguarsi all'uso - indipendentemente dalla sua destinazione attuale e col solo obbligo della dotazione dei parcheggi. Le trasformazioni dovranno essere condizionate alla stipula di adeguate convenzioni che garantiscano la permanenza della nuova destinazione d'uso.

Art. 3~~76~~ - Realizzazione di infrastrutture e servizi in aree senza specifica destinazione

In tutto il territorio comunale, è ammessa la realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici o di uso pubblico, anche a prescindere dalla loro previsione nella zonizzazione del PUC, senza che ciò costituisca variante allo stesso.
Relativamente ai parcheggi pubblici, qualora previsti in aree private, i proprietari delle aree, a fronte della cessione gratuita delle stesse alla Amministrazione Comunale, possono, realizzare parcheggi pertinenziali, interrati o parzialmente interrati, nel sottosuolo delle aree stesse senza che questo possa pregiudicare o rendere più onerosa la realizzazione del soprastante parcheggio pubblico.

Art. 3~~87~~ – Individuazione di polarità di servizi secondari (SA)

Il PUC individua i servizi a standard. Tali servizi consistono in dotazioni già esistenti per le quali il Piano prevede

lo sviluppo della loro potenzialità e, in particolare il miglioramento della dotazione di parcheggi. Altre indicazioni riguardano aree ad Anzo, Ravecca, Costa e Castagnola.
Le eventuali marginali modificazioni dei perimetri individuati dovute alla definizione dei relativi progetti non costituiscono varianti al PUC, una volta approvati con deliberazione di CC i progetti definitivi. La realizzazione dei progetti, quando ricadenti su proprietà comunali, potrà essere attuata da privati attraverso le procedure di legge.

CAPO VI

TRANSIZIONE

CAPITOLO DECIMO – Periodo transitorio

Art. 3~~98~~ - Validità di progetti e strumenti urbanistici adottati

Il PUC si deve dare carico della gestione del trapasso tra vecchie e nuove previsioni di pianificazione territoriale secondo criteri di equità e continuità amministrativa.
A tal fine, all'atto dell'adozione del PUC e all'introduzione del regime di salvaguardia, vengono recepite nel Piano, e rese pertanto compatibili, le seguenti iniziative, anche se non previste o comprese nelle zonizzazioni e nelle norme attuative:

- progetti di infrastrutture pubbliche
- progetti di opere pubbliche
- progetti a carattere di tutela ambientale quali opere di difesa costiera e ripascimento spiagge, pulizia alvei e protezione argini da esondazioni, consolidamento di movimenti franosi, regimentazioni idriche, piani di forestazione e similari
- opere di bonifica di siti inquinati e in genere tutti gli interventi atti a tutelare l'ambiente non previsti o prevedibili dal PUC
- tutte le opere di somma urgenza atte a eliminare pericoli per la pubblica incolumità con particolare riferimento a quelli dovuti a calamità naturali
- le opere pubbliche definite e programmate dalla Civica Amministrazione
- i Piani Organici di Insieme i Piani Particolareggiati vigenti e non ancora conclusi.

Tali iniziative proseguiranno l'iter relazionandosi alla normativa precedente.

Art. ~~39~~40 - Validità dei Permessi di Costruire rilasciati

Mantengono validità ed efficacia tutte le concessioni edilizie, permessi di costruire e titoli abilitativi ad attività edilizia in genere, già rilasciati dalla Civica Amministrazione prima dell'adozione del presente Piano per le quali sia già stato effettuato l'inizio dei lavori.

CAPO VII

VERIFICHE

CAPITOLO UNDICESIMO – Verifiche di efficienza del PUC

Art. 41~~0~~ – Verifiche quadriennali

Con cadenza massima quadriennale, il Responsabile del Procedimento relativo al PUC relaziona alla Civica Amministrazione sulle trasformazioni urbanistiche, ambientali e socio-economiche determinate dalle indicazioni di Piano e sulla eventuale loro inadeguatezza, in tal caso indicando le cause di tali inconvenienti.
Sulla base delle risultanze di quei rapporti e di quelle verifiche di efficienza del PUC, il Comune potrà determinare la necessità di operare varianti al Piano, secondo le procedure indicate nella LUR.

Art. 42~~1~~ - Procedura di verifica del Piano

Il PUC sarà verificato entro due anni dalla data della sua definitiva approvazione.
Alla scadenza di tale termine, il Responsabile del Procedimento relativo al PUC trasmetterà un rapporto sullo stato di attuazione alla C.A. con la proposta di eventuali correttivi.
Entro i successivi trenta giorni, la C.A. indirà una serie di conferenze con gli enti sovraordinati, operatori sul territorio, forze politiche e cittadini, nell'ambito delle quali verranno discusse le eventuali modificazioni che si intendono apportare al PUC.
Prima della loro adozione, da svolgersi secondo le indicazioni e modalità della LUR, tutti i cittadini, associazioni di categoria, forze politiche e sindacali, e quanti altri a vario titolo interessati, avranno trenta giorni di tempo per poter avanzare per iscritto loro proposte di modifiche.
Eventuali altre conferenze di aggiornamento potranno essere proposte anche dal Responsabile del Procedimento, dal Sindaco o dall'Assessore delegato in materia.