GENNAIO
2013

COMUNE DI FOLLO
Provincia della Spezia

PIANO URBANISTICO COMUNALE
(LEGGE REGIONALE 36/97)
Variante al P.U.C. art. n° 44

NORME DI CONFORMITA' E CONGRUENZA

Nota Bene: rispetto alle vigenti N.C.C. sono state apportate alcune modifiche. In particolare, nel testo che segue le parti evidenziate con questo carattere: ~~messo a punto, oltre ai consueti~~, devono essere considerate abrogate; mentre le parti evidenziate con questo carattere: ***Il PUC può essere aggiornato periodicamente***, devono essere considerate come nuove disposizioni, facenti parte della presente variante.

Il Sindaco	***Geom. Giorgio Cozzani***
L'Assessore all'Urbanistica	***Geom. Corrado Vezzi***
Il Segretario Comunale	***Dott. Gustavo Tommaselli***

Ufficio di Piano:	**Coordinamento generale e consulenza**	***Arch. Lino Giorgini***
	Coordinamento Interno (Dirigente Settore Urbanistica)	***Geom. Gianni Simonelli***
	Responsabile G.I.S.	***Geom. Gianni Simonelli***
	Segreteria	***Rag. Simonetta Battola***
	Indagini sul territorio extraurbano	***Dott. For. Stefano Bandini***
	Consulenti:	***Dott. Arch. Andrea Spinetti***
		Dott. Urb. Elisa Berti

INDICE

TITOLO I – GENERALITÀ 4

Art. 1 - Finalità del Piano Urbanistico Comunale 4
Art. 2 - Elaborati del progetto preliminare di PUC 5

TITOLO II - DEFINIZIONI, PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI 7

Art. 3 – Generalità 7
Art. 4 - Indici urbanistici 7
Art. 5 – Indici edilizi 8
Art. 6 – Distanze ed altezze 11
Art. 7 – Agevolazioni per l'edilizia sostenibile 13

TITOLO III - ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE 14

CAPO 1 – STRUMENTI DI ATTUAZIONE 14
Art. 8 - Modalità di attuazione 14
Art. 9 - Strumenti urbanistici attuativi e preventivi 15
Art. 10 – Procedure di formazione degli strumenti attuativi e preventivi 15
CAPO 2 – MODALITÀ DI INTERVENTO DIRETTO 16
~~*Art. 11 - Intervento diretto*~~ 16
Art. 11 - Tipi di intervento 16
Art. 12 – Interventi sugli edifici esistenti 16
~~*Art. 12 – Definizione degli interventi diretti*~~ 21
Art. 13 – Interventi di sistemazione degli spazi liberi 22
Art. 14 – Interventi di costruzione e/o ricostruzione di nuovi edifici 22
Art. 15 - Utilizzazione degli indici 23
CAPO 3 – NORME GENERALI E SPECIALI 23
Art. 16 - Finalità e obiettivi 23
Le Norme di cui al presente Capo sono finalizzate al perseguimento di standards elevati riguardanti il decoro urbano, il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, la riduzione dell'inquinamento luminoso, l'efficienza degli spazi a parcheggio: per queste ragioni hanno valore su tutto il disposto normativo. 23
Art. 17 - Decoro dell'ambiente urbano 23
Art. 18 - Aree di parcheggio ed autorimesse 23
Per le funzioni produttive manifatturiere (D3, D4, D5) affinchè vengano rispettate le prescrizioni relative ai parcheggi, di cui alla L. 122/1989 e s.m.i., per il calcolo dei volumi dovrà essere utilizzata l'altezza virtuale di 3,50 ml, a prescindere dalla reale altezza del manufatto, anche se più alta. 25
Art. 19 - Riduzione dell'inquinamento luminoso 26
Art. 20 - Disposizioni relative all'utilizzo efficiente dell'energia elettrica 26
Art. 21 - Disposizioni relative alle acque meteoriche di dilavamento e alle acque di lavaggio esterne 28
Art. 22 - Disposizioni relative alla installazione di tecnologie per lo sfruttamento delle Fonti Energetiche Rinnovabili 28
CAPO 1 – AMBITI DI CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO STORICO-ARCHITETTONICO 32
Art. 16 23 – Generalità 32
Art. 17 24 - Emergenze monumentali 35
Art. 18 25 - Ambiti storici 35
CAPO 2 – AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE IN AREA URBANA 36
Art. 19 26 – Generalità 36
Art. ~~20~~ 27 - Ambiti saturi 41
Art. ~~21~~ 28 - Ambiti interstiziali e/o marginali 42
Art. ~~22~~ 29 – Ambiti di lottizzazione 43
Art. ~~23~~ 30 – Ambiti in Area Libera 43
CAPO 3 – AMBITI A DESTINAZIONE SPECIALE 44
Art. ~~24~~ 31 – Ambiti produttivi saturi 44
Art. ~~25~~ 32 – Aree in riconversione 47
Art. ~~26~~ 33 – Ambiti turistico-ricettivi 48

Art. 34 – Area di sosta 52

TITOLO V - NORME DI CONGRUENZA DEI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE 54

Art. ~~27~~ 35 - Criteri generali d'intervento per i Distretti di Trasformazione 54
Art. ~~28~~ 36 – Prescrizioni edilizie, urbanistiche, progettuali ed ambientali 54

TITOLO VI - DISCIPLINA DEL TERRITORIO EXTRAURBANO 57

CAPO 1 – NORME GENERALI 57
Art. ~~29~~ 37 – Norme urbanistiche generali 57
Art. ~~30~~ 38 - Interventi ammissibili 57
Art. ~~31~~ 39 - Modalità di intervento 65
Art. ~~32~~ 40 - Piano di Presidio Ambientale (PPA) 66
CAPO 2 – TERRITORI DI EFFETTIVA PRODUZIONE AGRICOLA 67
Art. ~~33~~ 41 – Territori di effettiva produzione agricola 67
CAPO 3 – TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE 68
Art. ~~34~~ 42 – Ambito di presidio rurale di collina 68
Art. ~~35~~ 43 – Ambito di presidio ambientale di collina 70
CAPO 4 – TERRITORI NON INSEDIABILI 72
Art. ~~36~~ 44 – Ambito non insediabile fluviale 72
Art. ~~37~~ 45 – Ambito non insediabile di pianura 72
Art. ~~38~~ 46 – Ambito non insediabile di collina 73

TITOLO VII - SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI PUBLICI 75

Art. ~~39~~ 47 – Infrastrutture e servizi pubblici 75
Art. ~~40~~ 48 – Vincoli 80
Art. ~~41~~ 49 – Aree vincolate da sottoporre a bonifica 81
Art. ~~42~~ 50 – Salvaguardia e potenziamento del verde e delle alberature 82

TITOLO IX - DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO 83

Art. ~~43~~ 51 - Disciplina delle destinazioni d'uso 83
Art. ~~44~~ 52 - Cambio della destinazione d'uso 84

TITOLO X - PERTINENZE E STAZIONI DI CARBURANTE 85

Art. ~~45~~ 53 – Pertinenze 85
Art. ~~46~~ 54 – Impianti Stazione Carburanti 85

TITOLO XI – NORME TRANSITORIE, DEROGHE E MARGINI DI FLESSIBILITA' 86

~~Art. 45 – Disciplina delle istanze presentate in vigenza del PUC - DPGR 377/04/12/1998~~ 86
Art. 55 – Norme transitorie 86
Art. 56 – Deroghe 86
Art. 57 – Margini di Flessibilità, ex art. 27, comma 2, lett. e), L.R. 36/97 e s.m.i. 86

TITOLO I – GENERALITÀ

Art. 1 - Finalità del Piano Urbanistico Comunale

Il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) definisce le indicazioni per il governo del territorio in collegamento e in coerenza con le politiche territoriali e di settore Provinciali e Regionali. Esso è elaborato nel rispetto dei principi generali sanciti dagli articoli 2 e 5 della Legge Urbanistica Regionale n. 36 del 4/9/97 e successive modifiche ed integrazioni.
L'obiettivo principale posto a fondamento del PUC è quello di favorire lo sviluppo sostenibile nel Comune di Follo e nel territorio. Conseguentemente vengono considerati obiettivi generali i seguenti:

a) la tutela e la valorizzazione delle risorse del territorio;
b) la messa in sicurezza degli abitanti e del territorio;
c) la protezione delle bellezze naturali delle zone di particolare interesse ambientale;
d) la prevenzione e l'eliminazione del degrado ambientale, anche attraverso il mantenimento e il ritorno del presidio umano nel territorio;
e) la riorganizzazione e la massima efficienza delle infrastrutture esistenti;
f) la riqualificazione, la riorganizzazione e il razionale sviluppo degli insediamenti;
g) la corretta distribuzione delle funzioni, anche al fine di una organizzazione dei tempi della vita umana più equilibrata e territorialmente integrata.

Sono inoltre obiettivi particolari dalla realtà comunale:

a) il recupero, la tutela e la valorizzazione degli insediamenti storici e delle testimonianze della storia e della cultura locale;
b) il rafforzamento e la promozione della vocazione del territorio alla residenza stabile e temporanea, che trovi le sue ragioni qualitative nel recupero e nella valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, presente anche nel territorio extraurbano e nella integrazione con gli ambienti naturali e le qualità ambientali;
c) il consolidamento delle attività economiche e produttive esistenti, e in particolare la promozione di quelle legate alla funzione turistico-ricettiva, e la definizione delle compatibilità;
d) l'utilizzo dell'edilizia sostenibile per migliorare la qualità generale delle costruzioni;
e) un più appropriato impiego dell'energia nell'edilizia e nelle attività umane nel territorio, assicurando la rinnovabilità delle risorse utilizzate e/o minimizzando il consumo delle risorse non rinnovabili.

Per le finalità perseguite il PUC si avvale del quadro delle conoscenze dell'ambito comunale eseguito attraverso il completo accertamento dello stato di fatto del territorio urbano ed extraurbano, nonché delle condizioni sociali ed economiche della popolazione.
~~A tale proposito è stato messo a punto, oltre ai consueti studi socio/economico/demografici, anche un *Budget Ambientale Locale*, cioè una sorta di contabilità territoriale dello stock di risorse disponibili al fine di consentirne un bilancio. Più precisamente per la costruzione della Relazione sullo stato dell'ambiente sono stati:~~
~~a) raccolti e classificati tutti i dati disponibili;~~
~~b) elaborati gli indicatori ambientali e socio-economici sotto forma sintetica e facilmente comprensibile;~~
~~c) trasferiti i dati e le informazioni su cartografia numerica.~~
~~Per queste ragioni sono stati individuati i seguenti sistemi ambientali sottoposti ad analisi:~~

- ~~sistema ambiente naturale ed ecosistemi;~~
- ~~sistema acqua;~~
- ~~sistema aria;~~
- ~~sistema clima;~~
- ~~sistema paesaggio;~~
- ~~sistema energia;~~
- ~~sistema suolo e sottosuolo;~~
- ~~sistema rifiuti;~~
- ~~sistema aziende insalubri;~~
- ~~sistema radiazioni ionizzanti e non ionizzanti.~~

~~La anzidetta Relazione sullo Stato dell'Ambiente, contenuta nello Studio di sostenibilità ambientale di cui all'art. 11, comma 4 della LUR, è propedeutica all'elaborazione progettuale e per le azioni di governo del territorio, che saranno rapportate e conseguenti a quanto emerso dagli anzidetti studi.~~

Le previsioni del PUC sono in ogni caso subordinate alla legislazione statale e Regionale in materia.

Il PUC può essere aggiornato periodicamente ai sensi e secondo le disposizioni di cui all'art. 43 della L.R. 36/1997; inoltre può essere oggetto di varianti ai sensi dell'art. 44 della L.R. 26/1997 e – decorsi dieci anni dalla data dalla sua approvazione o dalla verifica dello stesso, secondo le disposizioni seguenti – deve essere verificato in ordine alla sua adeguatezza ai sensi dell'art. 45 della LUR. Le uniche aree, all'interno del PUC, non suscettibili di variazioni in quanto di interesse ambientale e/o naturalistico, risultano essere quelle pianificate da strumenti urbanistici sovraordinati, quali il Parco Regionale Montemarcello-Magra.

ART. 2 - ELABORATI DEL PROGETTO PRELIMINARE DI PUC

Il progetto preliminare di PUC è così costituito:

- PUC vigente, composto dai seguenti elaborati:

a) Descrizione Fondativa (art. 25, L.R. 36/1997), composta dai seguenti elaborati:

a.1) Elaborati grafici:
- TAV. 1 – *Inquadramento territoriale* (scala 1:25.000);
- TAV. 2 – *Morfologia del territorio* (scala 1:10.000);
- TAV. 3 – *Unità di paesaggio* (scala 1:10.000);
- TAV. 4 – *Organismi territoriali elementari, Unità insediative* (scala 1:10.000);
- TAV. 5 – *Infrastrutture a rete* (scala 1:10.000);
- TAV. 6 – *Infrastrutture viarie* (scala 1:10.000);
- TAV. 7 – *Vincoli sovraordinati* (scala 1:10.000);
- TAV. 8 – *Strumenti sovraordinati* (scala 1:10.000);
- TAV. 9 – *Valori* (scala 1:10.000);
- TAV. 10 – *Carta di sintesi ambientale* (scala 1:10.000);

a.2) Relazione;

a.3) Relazione sullo Stato dell'Ambiente;

a.4) Indagini geologiche, composte dai seguenti elaborati:
- Relazione tecnica;
- TAV. 1 – Carta di uso dei suoli;
- TAV. 2 – Carta di stabilità dei versant;
- TAV. 3 – Aree a caratteristiche geologico tecniche omogenee;
- TAV. 4 – Carta dei bacini imbriferi;
- TAV. 5 – Carta idrogeologica;
- TAV. 6 – Carta geologica;
- TAV. 7 – Carta di normativa geologica e geognostica;
- TAV. 8 – Carta di zonizzazione e suscettibilita' d'uso;
- TAV. 9 – Carta geomorfologica;

b) Documento degli obiettivi (art. 26, L.R. 36/1997);

c) Struttura del Piano (art. 27, L.R. 36/1997), composta dai seguenti elaborati:

c.1) Elaborati grafici:
- Tav. 12 N/O: Assetto del territorio;
- Tav. 12 S/E: Assetto del territorio;
- Tav. 13.b: Varianti al P.T.C.P.;
- Tav. 13.c*: Nuova versione P.T.C.P.;*

c.2) Peso Insediativo e Capacità turistico-ricettiva del Comune;

c.3) Studio di sostenibilità ambientale;

c.4) Norme di conformità e congruenza;

c.5) Album dei Distretti di Trasformazione (scala 1:1.000 – 1:500);

c.6) Ambiti in aree libere: verifiche indice territoriale e verifica servizi;

c.7) Valutazione d'incidenza;

Variante al PUC ex art. 44, L.R. 36/1997, composta dai seguenti elaborati:

- ***Tav01: Lo Stato di attuazione del PUC (scala 10.000-5.000);***
- ***Tav02: Gli Obiettivi del PUC (scala 1:10.000);***
- ***Tav03: La Struttura del Piano S/E (scala 1:5000) – La Struttura del Piano N/O (scala 1:5000);***
- ***Tav04: Raffronto (scala 1:10.000 e 1:5.000);***
- ***Tav05: Cartografia sintetica dei rischi/opportunità di supporto al RP/RA (scala 1:10.000 e 1:5.000).***

Norme di conformità e congruenza;

TITOLO II - DEFINIZIONI, PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 3 – Generalità

Il processo di urbanizzazione e ristrutturazione urbana delle varie zone del territorio comunale è regolato da parametri urbanistici e da parametri edilizi che sono definiti nell'ambito del Regolamento edilizio, a cui si rimanda.
Per poter dare concretezza agli obiettivi di sostenibilità contenuti nella L.R. 4 settembre 1997, n. 36 e s.m.i. le presenti norme, al fine di incentivare l'utilizzo delle fonti energetiche alternative per climatizzare e/o refrigerare gli edifici e quindi ridurre le emissioni di gas climalteranti in atmosfera, prevedono agevolazioni ed incentivi dimensionali per gli edifici che verranno realizzati secondo le tecniche dell'edilizia sostenibile.
Per una maggiore comprensibilità delle norme di piano e per garantire l'univocità della loro interpretazione si richiamano le definizioni dei principali parametri urbanistici ed edilizi.

Art. 4 - Indici urbanistici

a) St = Superficie Territoriale
Nel caso di Strumento urbanistico attuativo, di P.U.O. (Progetto Urbanistico Operativo) o di ambito urbanistico progettato, per Superficie Territoriale (St) si intende l'area (non inferiore alla superficie minima d'intervento) comprendente le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, la superficie fondiaria oltre ad eventuali aree di rispetto o aree destinate ad opere di urbanizzazione generale.
La St deve essere misurata al netto delle aree destinate alla viabilità generale prevista dal P.U.C. e dalla viabilità esistente.

b) Sf = Superficie Fondiaria
Per Sf, cui si fa riferimento nel caso di intervento edilizio diretto, si intende l'appezzamento di terreno strettamente pertinente l'edificio sia esistente che di progetto anche quando si tratti di ampliamento o ricostruzione.
Alla Sf si applicano i parametri edilizi di cui ai successivi articoli, quali il Rapporto di copertura e la Superficie utile.

c) S1 = Superficie per opere di urbanizzazione primaria.
È rappresentata dalla somma delle superfici destinate alle opere di urbanizzazione primaria secondo le quantità minime previste dalle leggi vigenti e secondo quanto previsto dalle presenti norme e da riservare in particolare a:
- strade a servizio degli insediamenti;
- strade pedonali;
- spazi a parcheggio pubblico;
- impianti per la rete di fognature, idrica, di distribuzione della energia elettrica, del gas, del telefono, di pubblica illuminazione e di ogni altro impianto di distribuzione;
- spazi per il verde attrezzato di vicinato.

d) S2 = Superficie per opere di urbanizzazione secondaria
È rappresentata dalla somma delle superfici destinate agli spazi pubblici così come definiti dagli artt. 3 e 5 del D.M. 2/4/1968 n. 1444 (esclusi i parcheggi) e da riservare in particolare:
- asili nido;
- scuole materne;
- scuole dell'obbligo;
- attrezzature di interesse comune (centri civici, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, ecc.);
- attrezzature collettive religiose;
- spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale;
- spazi per il verde sportivo e gli impianti relativi.

e) If = Indice di utilizzazione fondiaria (Su/Sf)
La massima superficie utile Su, espressa in mq, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale St. Determina l'edificabilità nei singoli lotti sia nel caso di attuazione di PUO approvati, sia nel caso di edificazione in zone soggette ad intervento edilizio diretto; esso specifica le superfici utili edificabili su ciascun lotto.

f) Se = superficie edificabile.
Per Se si intende l'area all'interno della quale è concentrata l'edificabilità consentita nei Distretti di Trasformazione.

g) Ve = verde con valenza ecologica.
Per Ve si intende la zona destinata a verde privato, attrezzata a verde (prato, arbusti, alberi di alto fusto) riguardante gli interventi diretti. Le essenze da utilizzare saranno quelle tipiche della zona fitoclimatica di Follo.

h) Sv = superficie a verde.
Per Sv si intende la zona destinata a verde posta all'intero dei Distretti di trasformazione, attrezzata a verde (prato, arbusti, alberi di alto fusto) destinata sia a verde pubblico che a verde privato. Le essenze da utilizzare saranno quelle tipiche della zona fitoclimatica di Follo.

i) Sp = superficie permeabile.
La Sp rappresenta la quota della superficie di riferimento, permeabile naturalmente in modo profondo, senza cioè la presenza di manufatti interrati. La realizzazione dei nuovi edifici deve garantire perlomeno il mantenimento di una superficie permeabile pari al 30% della superficie fondiaria.

l) Applicazione degli indici urbanistici.
Gli indici di utilizzazione territoriale si applicano in caso di S.U.A.
Gli indici di utilizzazione fondiaria si applicano in caso di intervento diretto.

m) R.S.A. Residenza Sanitaria Assistita

Art. 5 – Indici edilizi

a) SC = Superficie Coperta.
La SC è la proiezione sul piano orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra compresi:
- volumi aggettanti;
- altre costruzioni annesse all'edificio principale;
- logge, porticati e zone pilotis ad uso privato;
- pensiline, balconi, gronde, coperture o aggetti ornamentali a sbalzo con sporgenza oltre ml 1,40;
- le pensiline di fabbricati ad uso produttivo e commerciale, con sporgenza superiore a 5,00 ml.

Sono comunque esclusi dal calcolo della superficie coperta:
- pompeiane, pergolati e simili;
- i porticati ad uso pubblico;
- le parti dei piani completamente interrati o seminterrati, che non comprendano locali abitabili, che non fuoriescano dalla proiezione dell'edificio fuori terra. Nel caso di piani seminterrati, all'ulteriore che non eccedano, compreso il solaio, i ml 1,00 di altezza;
- i locali tecnici;
- le opere per l'edilizia sostenibile e il risparmio energetico. In questo senso non sono considerate nella superficie coperta le strutture perimetrali portanti e non, che comportino spessori complessivi, superiori a 30 centimetri, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25;
- le pensiline di distributori di carburanti o stazioni di servizio.

~~b) Superficie Utile (S.U.) e Superficie Accessoria (S. Acc.)~~
~~Si definisce Superficie Utile (S.U.) la superficie di solaio, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei muri divisori fra unità immobiliari o interni ad esse.~~
~~Non fanno parte della S.U. ma costituiscono superficie accessoria (S. Acc.):~~
~~- le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa, gli ascensori, i montacarichi, i passaggi comuni (con esclusione di quelli a destinazione commerciale);~~
~~- i locali non destinati alla permanenza continuativa di persone e come tali privi dei requisiti richiesti per i locali di abitazione o ad essi assimilati (per quest'ultimi intendendosi uffici, studi, aule scolastiche, locali per attività commerciali e produttive in genere, sale di riunione, lettura, gioco e simili);~~

~~- i locali per impianti tecnologici quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici;~~
~~- i porticati, le tettoie, i piani liberi, i poggioli e le logge;~~
~~- le cantine, i parcheggi privati pertinenziali nei termini indicati dall'articolo 15 purchè interrati o ubicati al piano terreno, anche eccedenti la dotazione minima prevista dalla vigente legislazione in materia, e comunque non oltre 25/mq per alloggio.~~

b) Superficie Agibile (S.A.) e Superficie Accessoria (S.Acc.).
Si definisce Superficie Agibile (S.A.) la superficie di solaio, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei soli muri divisori fra unità immobiliari o interni ad esse. La superficie accessoria è misurata
con le stesse modalità.
Non sono da ricomprendere nella SA:
a) le coperture piane, le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa, e i passaggi, di uso comune negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici e ad attività turistico – ricettive;
b) i locali tecnici per impianti tecnologici quali ascensori, montacarichi, impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, e simili, nonché le intercapedini non eccedenti le dimensioni prescritte dalle pertinenti normative;
c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità, quali cantine e ripostigli, purchè ricompresi entro il sedime della costruzione e non comportanti la realizzazione di più di un piano in sottosuolo o nel piano terra limitatamente agli edifici aventi destinazione residenziale e tipologia diversa da quella condominiale;
d) i sottotetti a falda inclinata privi dei requisiti richiesti per l'agibilità aventi altezza all'intradosso del colmo non superiore a metri 2.10;
e) le autorimesse private interrate e seminterrate con un solo lato fuori terra di cui all'articolo 19 della l.r. 16/2008, quelle interrate o al piano terreno di cui all'articolo 9, comma 1, della L. 122/1989 e successive modifiche nonché le autorimesse interrate fuori terra, o su coperture piane negli edifici a destinazione commerciale nelle quantità prescritte dalla vigente normativa in materia;
f) i porticati e gli spazi ad uso pubblico.
g) i servizi pubblici realizzati dagli Enti istituzionalmente competenti o da soggetti privati se ceduti o gravati da uso pubblico, nel rispetto della disciplina delle singole sottozone;
Costituiscono superficie accessoria (S.Acc.) da non ricomprendere nella S.A. semprechè contenuta entro il limite massimo del 30 per cento della S.A. per edifici aventi S.A. non superiore a 160 metri quadrati ed entro il limite massimo del 20 per cento per la parte di S.A. eccedente la soglia di 160 metri quadrati:
a) i porticati, le tettoie, i poggioli, i terrazzi e le logge, se ad uso privato;
b) i sottotetti a falda inclinata aventi altezza all'intradosso del colmo superiore a metri 2.10 ma privi dei requisiti richiesti per l'agibilità;
c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità non riconducibili nella fattispecie di cui lettera c) del comma 2;
d) le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici e ad attività turistico ricettive realizzate ai sensi dell'articolo 19 della l.r. 16/2008.
Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non sono considerati nel computo per la determinazione dell'indice edificatorio:
a) le strutture perimetrali portanti e non, che comportino spessori complessivi, sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali, superiori a 30 centimetri, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali nonché i solai con struttura superiore a 30 centimetri per la sola parte eccedente i 30 centimetri fino ad un massimo di 25 centimetri per gli elementi di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi, in quanto il maggiore spessore contribuisce al
miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica;
b) l'incremento di spessore fino a 15 centimetri dei muri divisori fra unità immobiliari finalizzato all'isolamento acustico.
Negli interventi di ristrutturazione urbanistica aventi ad oggetto ambiti o distretti da attuarsi mediante Progetto Urbanistico Operativo (PUO) o Schema di Assetto Urbanistico (SAU) il limite di cui al comma 3 relativo alla superficie accessoria può essere elevato fino al 30% per motivate esigenze di qualità architettonica e di efficienza energetica degli edifici.

c) Superficie netta di vendita (S.N.V.).
Si definisce Superficie Netta di Vendita (S.N.V.) di un esercizio commerciale l'area destinata alla vendita ivi compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, aree di esposizione se aperte al pubblico. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi e spazi collocati oltre le casse.

La superficie di vendita di una aggregazione di esercizi singoli di un Centro Commerciale o di un Distretto Commerciale Tematico è pari alla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa che lo compongono.

d) Volume virtuale.
Si definisce volume virtuale, ai fini del calcolo degli spazi di pertinenza, degli spazi pubblici, della valutazione di impatto ambientale o di altre prescrizioni di legge, il prodotto della S.A. per un'altezza virtuale di m. 3,50.

e) Lotto asservibile
Si definisce lotto asservibile la porzione di terreno nella disponibilità del proponente destinata all'edificazione.
Il lotto asservibile deve essere interamente compreso in una zona di P.U.C. e non separato dall'area oggetto dell'edificazione se non per l'interposizione di piccole strade o corsi d'acqua.
Possono essere incluse nel lotto asservibile porzioni limitate di terreno in disponibilità del proponente poste entro o a margine del lotto stesso, seppure destinate a infrastrutture, a servizi pubblici o a urbanizzazione primaria; in questo caso le porzioni interessate assumono l'indice di utilizzazione della zona di intervento a condizione della cessione gratuita dell'area o della realizzazione anche parziale dell'opera.
Il Comune può altresì richiedere la cessione, a scomputo degli oneri di urbanizzazione, di porzioni di lotto asservibile utilizzato ai fini dell'indice che, pur non essendo espressamente destinate a infrastrutture o a
servizi pubblici, possono risultare funzionali alla realizzazione degli stessi.
Non é consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni, salvi i casi in cui il P.U.C. attribuisca all'area un'edificabilità maggiore in forza di disposizioni a carattere speciale e derogatorio.

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

g) Superficie asservita
Si definisce superficie asservita alle nuove costruzioni quella alla quale viene applicato l'I.U.I.
Per area di pertinenza fondiaria degli edifici esistenti si intende quella calcolata in base agli indici volumetrici o agli altri parametri edilizi vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo edilizio.
Nel caso di edifici realizzati in precedenza per i quali non esista agli atti dell'ufficio tecnico comunale il progetto approvato, si intende asservita una fascia minima di m. 5,00 attorno al perimetro dell'edificio e, comunque, non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale.
Nel caso di edifici realizzati in precedenza per funzioni di pubblico servizio e quindi non in applicazione di indici fondiari ma in base alle esigenze d'uso, per i quali non è stato effettuato il relativo atto di asservimento del terreno, si intende asservito il lotto di pertinenza entro la quale è collocato l'edificio.
Gli asservimenti relativi a nuovi interventi devono risultare da atto pubblico trascritto nei registri immobiliari, nonchè in apposito repertorio, da conservarsi presso il competente ufficio comunale.

h) V P P = volume vuoto per pieno del fabbricato**.**
Si definisce volume vuoto per pieno quello dell'involucro esterno che contiene per intero il fabbricato a partire dal perimetro di imposta sul terreno sistemato, intendendosi per tale il profilo preesistente con uno scostamento massimo di 1,50 mt.
Nel volume vuoto per pieno sono compresi sia il volume dei locali agibili sia quello dei locali accessori, escluse le parti interrate ricadenti all'interno della superficie coperta.

i) Np = numero dei piani.
Si definisce numero dei piani l'insieme dei piani di un edificio posti al di fuori del terreno, compresi quelli seminterrati che emergano per più di 1 metro rispetto al terreno sistemato, intendendosi per tale il profilo
preesistente con uno scostamento massimo di un metro, per almeno la metà del perimetro e con esclusione dei sottotetti non abitabili e dei volumi e impianti tecnici di contenute dimensioni posti in copertura.

l) Ui = Unità immobiliare.

Si intende per unità immobiliare la minima entità edilizia censita al Catasto Urbano, con o senza area di pertinenza, capace di assolvere autonomamente alle funzioni secondo cui essa è censita (appartamento, negozio, laboratorio artigiano, ecc.).

~~g) Rapporto di Incidenza Volumetrica (R.V.)~~
~~Si definisce rapporto di incidenza volumetrica R.V. il rapporto tra il Volume vuoto per pieno del fabbricato V.P.P. (espresso in metri cubi) e la Superficie utile S.U. (espressa in metri quadrati).~~
~~Il valore di tale rapporto, che non è applicabile ai manufatti produttivi (industriali e artigianali) è definito per ciascuna zona urbanistica dal PUC in modo tale da garantire il corretto esito sotto il profilo paesistico.~~

Art. 6 – Distanze ed altezze

6.1) Distanze
Le distanze delle costruzioni sono riferite al filo di fabbricazione dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 metri; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.
Per le parti interrate degli edifici sono inclusi nel perimetro le intercapedini e le strutture di contenimento perimetrali.
La distanza è quella intercorrente fra:
a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D);
b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc);
c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds). Il ciglio della strada è quello definito dall'articolo 2 del decreto ministeriale 1 aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'articolo 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765); il confine della strada è quello definito dal decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e successive modifiche e integrazioni.
Le distanze da pareti finestrate si applicano solo quando le finestre siano presenti nei tratti di parete che si fronteggiano, con esclusione delle bucature nelle intercapedini.
Le distanze prescritte nei confronti di confini o di edifici o di strade non si applicano nel caso di costruzione in aderenza a norma del Codice Civile.
Ai fini della determinazione delle distanze, al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare l'efficienza energetica degli edifici, non si computano le strutture perimetrali portanti e non, che comportino spessori complessivi, sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali, superiori a 30 centimetri, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali nonché i solai con struttura superiore a 30 centimetri per la sola parte eccedente i 30 centimetri fino ad un massimo di 25 centimetri per gli elementi di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi, in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica.

6.1.1) <u>Distanze minime tra fabbricati</u>
Negli *Ambiti di conservazione del patrimonio edilizio* le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti. In ogni caso valgono le disposizioni del C.C. al riguardo.
In tutte le altre zone, ad eccezione degli *Ambiti della lottizzazione* e dei *Distretti di trasformazione*, è prescritta, per le nuove costruzioni, in tutti i casi la distanza minima assoluta di ml 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti e di ml 3,00 tra pareti non finestrate.
Per gli Ambiti della lottizzazione e per i Distretti di Trasformazione è prescritto tra le pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto con minime assolute di ml 10,00; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12,00. Sono ammesse per tutte le zone costruzioni in aderenza a norma degli artt. 875 e 877 del Codice Civile, previo accordo tra i confinanti, formalizzato per iscritto.
Le distanze di cui sopra dovranno considerarsi come calcolate "*a raggio*".

6.1.2) <u>Distanze minime tra fabbricati fra i quali sono interposte strade al traffico dei veicoli</u>
Negli *Ambiti della lottizzazione* e nei *Distretti di trasformazione* i fabbricati destinati al traffico dei veicoli, esistenti o previste dagli strumenti urbanistici, con esclusione delle viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici, dovranno attestarsi alle seguenti distanze dalla sede stradale:

- per le strade di larghezza inferiore a ml 5,00: ml 6,50;
- per le strade di larghezza superiore a ml 5,00: ml 5,00.

Qualora per l'esistenza di un edificio frontista a distanza inferiore a quella indicata, la distanza fra i fabbricati risulti inferiore all'altezza dei fabbricati, tali distanze sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.
Negli *Ambiti di riqualificazione in area urbana* gli edifici di nuova costruzione dovranno attestarsi rispetto alla sede stradale in allineamento con il fabbricato esistente, fatto salvo il rispetto delle distanze con il fabbricato frontista che dovrà essere pari all'altezza della costruzione più alta.
Negli *Ambiti a destinazione speciale* gli edifici devono essere arretrati di mt 5,00 dalle strade, ferma restando la prescrizione nel rispetto delle distanze minime pari all'altezza dell'edificio più alto.
Sono ammesse distanze dalle strade diverse da quelle indicate nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica, fermo restando l'arretramento previsto per gli *Ambiti a destinazione speciale*.

6.1.3) Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà
In tutti i nuovi edifici la distanza minima dal confine di proprietà sarà pari alla metà dell'altezza dell'edificio da costruire e mai inferiore a ml 5,00.
Sono ammesse distanze inferiori nei seguenti casi:

- nel caso di intervento urbanistico preventivo con previsione planivolumetrica;
- quando intercorra accordo tra i proprietari confinanti.

È ammessa la costruzione in aderenza del confine di proprietà, se preesistente parete o porzione di parete in aderenza senza finestre ed in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.
Le costruzioni a muro cieco sul confine potranno essere realizzate solo previo accordo tra i confinanti.
Le distanze dai confini si misurano dal limite esterno superiore dei balconi e delle scale a giorno se hanno aggetto superiore a ml 1,50, dal muro dell'edificio negli casi.

6.1.4) Distanze dalle strade extraurbane
Negli interventi previsti dal piano in tali zone devono essere osservate le distanze di cui al regolamento di esecuzione del nuovo codice della strada (D.Lgs n. 285/1992, come modificato dai DD.Lgs. n. 214/1993, n. 360/1993 e dalle leggi n. 427/1993 e n. 11/1994).

6.1.5) Distanze dalle strade in zona agricola.
In relazione alla conformazione morfologica ed ambientale del territorio, nella zona agricola collinare gli edifici potranno avere dalle strade una distanza minima di mt 6,00, fatto salvo il rispetto della distanza pari all'altezza della costruzione più alta in presenza di edificio frontista.

6.2) Altezze
Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite nelle Norme di Conformità e di Congruenza per le diverse zone in relazione alle caratteristiche della zona, agli indici di utilizzazione ed alle norme sulle distanze.
Si definisce altezza di un edificio la differenza massima fra la quota del piano naturale di campagna e la quota della linea d'incontro delle varie facciate con il piano di posa dell'intradosso del tetto o, nel caso copertura a terrazza, con la quota di calpestio della medesima (estradosso), mentre, nel caso di orditura complessa, il riferimento è costituito dai correnti del tetto (orditura secondaria).
I marciapiedi intorno al fabbricato costituiscono quota 0,00 di riferimento purché non superino i ml 0,30; l'eccedenza di tale limite sarà computata nell'altezza della costruzione.
Il piano di campagna potrà subire variazioni di quota solo per comprovati motivi che il progettista dovrà attestare con apposita documentazione tecnica (relazione geotecnica con particolare riferimento allo smaltimento delle acque superficiali).
Nel caso in cui, per ragioni tecniche, il piano di campagna dovesse subire variazioni di quota, l'altezza del fabbricato sarà riferita alla quota fissata dall'Ufficio Urbanistica del Comune, specificando:

- che il proprietario o avente titolo, per mezzo del progettista della costruzione realizzanda, deve presentare una apposita relazione tecnica attestante la necessità di procedere alla variazione di quota naturale del terreno;
- che i marciapiedi attorno al fabbricato costituiscono quota 0,00 di riferimento purchè gli stessi non superino 30 cm di altezza. L'eccedenza di quest'ultimo limite sarà computata nella altezza della costruzione;

- le sistemazioni esterne di cui al punto a) precedente, realizzate con movimenti di terra, non devono superare cm 70 rispetto alla mezzeria della strada pubblica o privata più vicina all'ingresso principale del fabbricato. Tale misura non può mai essere assommata a quelle di cui al precedente punto b);
- le rampe di accesso ai locali interrati o seminterrati non costituiranno elementi di misura dell'altezza massima del fabbricato purchè non eccedano nel loro sviluppo i 1/3 della proiezione del fronte del fabbricato interessato, compresa la parte piana di fondo.

Non sono ammesse modifiche artificiose e ingiustificate dei luoghi in rapporto con il contorno ambientale e costruito.
Non concorrono a determinare la massima altezza di un edificio: le altezze del timpano laterale nelle coperture a capanna, i parapetti delle terrazze di coperture fino a cm 100 di altezza sopra il piano di calpestio, gli extra corsa degli ascensori e i volumi tecnici di cui sia rigorosamente dimostrata l'inderogabile necessità.
Nel caso di edifici posti su terreno acclive, è ammessa la misurazione dell'altezza per corpi di fabbrica a condizione che l'altezza di ogni singolo corpo sia contenuto entro i limiti di altezza massima e che l'altezza complessiva del fabbricato, costituito dai diversi corpi di fabbrica, non superi i 3/2 dell'altezza massima consentita, intendendo per corpo di fabbrica dell'edificio una porzione dello stesso che presenta propria autonomia funzionale e distributiva.
Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non vengono computati nell'altezza:
a) i tamponamenti orizzontali di copertura che comportino spessori complessivi superiori a 30 centimetri fino ad un massimo di 25 centimetri e i solai intermedi superiori a 30 centimetri fino ad un massimo di 15 centimetri.
b) i tamponamenti orizzontali di copertura funzionali alla realizzazione di manti di copertura vegetale con essenze di medio e alto fusto.

6.2.1) Altezze interne utili
L'altezza interna utile degli immobili destinati a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive, non può essere inferiore a 2,70 metri per i locali abitabili riducibili a 2,40 metri per spazi accessori e di servizio.
Negli interventi di nuova costruzione, laddove il solaio sovrastante l'ultimo piano dell'edificio o una sua porzione non sia orizzontale, l'altezza media interna netta – da intendersi come distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso del solaio stesso – non può essere inferiore a 2,30 metri per i locali destinati ad abitazione, riducibili a 2,10 metri per i locali accessori e di servizio. L'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione e 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio.
Nel caso in cui si intervenga sul patrimonio edilizio esistente e l'immobile presenti caratteristiche tipologiche, strutturali ed architettoniche da salvaguardare oppure nel caso in cui la conformazione strutturale e formale dell'organismo edilizio non consenta senza alterazioni il raggiungimento delle soglie dimensionali fissate ai commi precedenti, si potrà prescindere dal rispetto dei parametri dimensionali ivi indicati sempreché venga dimostrato e verificato l'effettivo miglioramento igienico e funzionale rispetto alla situazione in atto. A tal fine alla dichiarazione del progettista che attesti la conformità del progetto al regolamento edilizio e alle norme igienico-sanitarie dovrà essere allegato il parere della ASL competente.
I locali sottotetto non abitabili ma utilizzabili non dovranno avere una altezza superiore a 50 cm all'imposta del solaio del tetto e di ml 2,50 al colmo. Tali superfici non sono computate ai fini degli indici ma verranno conteggiate come superficie non residenziale ai fini del calcolo degli oneri di urbanizzazione.
Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano alle residenze di tipo specialistico e agli immobili i cui requisiti igienico-sanitari siano fissati da specifiche disposizioni di settore.

Art. 7 – Agevolazioni per l'edilizia sostenibile

Le presenti disposizioni sono mirate ad incentivare l'utilizzo dei principi e delle tecniche propri dell'edilizia sostenibile. Per questa ragione gli interventi che perseguono questi fini sono comunque ammessi in deroga ai parametri di cui sopra, ad eccezione che non si intervenga sui seguenti immobili o nei seguenti ambiti:
- emergenze storiche vincolate ai sensi del D.L. 490/1999;
- manufatti ricadenti all'interno degli Ambiti storici;
- edifici o complessi edilizi di particolare pregio.

In particolare sono consentite le seguenti agevolazioni quando siano riconducibili alla seguente casistica:
a) incremento non superiore al 10% della superficie agibile consistente nella realizzazione del sistema solare passivo denominato "*serra solare*", alle seguenti condizioni:

- che in una relazione tecnica allegata, a firma di professionista abilitato, sia determinata, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento, la misura del guadagno energetico perseguito, cioè la differenza fra l'energia dispersa in assenza della serra (Qo) e quella dispersa in presenza della serra (Q), dovendo risultare che Qo – Q/Qo sia uguale o superiore al 25% (i calcoli, sia per l'energia dispersa che per l'irraggiamento solare, devono essere sviluppati secondo le norme UNI 10344 e 10349, così come disposto dall'art.8, comma 3, del DPR 26/8/93, n°412);
- che le superfici di tamponamento e di copertura della serra siano integralmente trasparenti, ad esclusione della sola struttura;
- che siano previsti un'adeguata apribilità e sistemi mobili di ombreggiamento per evitare il surriscaldamento estivo;
- che la serra non sia dotata di alcun impianto di riscaldamento, e sia termicamente isolabile dall'edificio servito;

b) un incremento della superficie utile abitabile, per la residenza, o della superficie lorda, per altre funzioni e altri settori produttivi, equivalente, ad ogni piano, all'ingombro planimetrico lordo del sistema solare passivo denominato "Muro di Trombe", calcolato e dimensionato da professionista abilitato secondo le norme UNI 10344 e 10349 così come disposto dall'art.8, comma 3, del DPR 26/8/93, n°412 e dalle disposizioni della L.9/1/91, n°10;

c) un incremento della superficie utile abitabile, per la residenza, o della superficie lorda, per altre funzioni e altri settori produttivi, da determinarsi in ragione di un terzo del volume costituito da:
- maggior spessore nei tamponamenti perimetrali, nei muri perimetrali portanti, nei tamponamenti orizzontali e nelle coperture rispetto a centimetri trenta, fino ad un massimo di ulteriori centimetri venticinque;
- maggior spessore nei solai intermedi e sottotetto rispetto a centimetri trenta e fino ad un massimo di ulteriori centimetri quindici.

Ciò a condizione che il maggior spessore contribuisca al miglioramento dei livelli di coibentazione termo-acustica o di inerzia termica, da documentarsi da parte di professionista abilitato, in una relazione allegata, così come disposto dall'art.8, comma 3, del DPR 26/8/93, n°412 e dall'art.28 della L. 9/1/91, n°10.
La norma si applica anche agli edifici esistenti, o parti di essi, con riferimento agli spessori da aggiungere agli esistenti per le stesse finalità di coibentazione termo - acustica o di inerzia termica, qualora l'addizione di cui trattasi sia ammessa in relazione alle esigenze di tutela del valore architettonico – storico – ambientale;

d) un incremento non superiore al 5% della superficie utile abitabile, per la residenza, o della superficie lorda, per altre funzioni e altri settori produttivi, per gli edifici che si rendano autonomi per la produzione di energia elettrica attraverso l'utilizzo di sistemi fotovoltaici, da documentarsi in una relazione tecnica allegata e compilata da parte di un professionista abilitato.

TITOLO III - ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Capo 1 – Strumenti di attuazione

Art. 8 - Modalità di attuazione

Il P.U.C. si attua mediante:
a) Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) di iniziativa pubblica e/o privata nella zona specificamente individuata dal P.U.C.;
b) Intervento diretto mediante permesso di costruire convenzionato indicata dal P.U.C.;
c) Intervento diretto nei modi previsti dalla vigente legislazione negli altri casi.

Il titolo abilitativo cui assoggettare i singoli interventi é determinato in base alle leggi vigenti in materia.
Nei casi in cui l'attuazione del P.U.C. sia subordinata a particolari condizioni a carico del soggetto attuatore, gli interventi sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato.
Nei casi in cui l'attuazione del P.U.C. sia subordinata a impegni che implichino un rapporto convenzionale tra il soggetto attuatore e la Civica Amministrazione, gli interventi sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato; il relativo schema di convenzione é soggetto all'approvazione della Giunta comunale, in conformità alle disposizioni di legge.

E' inoltre fatto salvo il ricorso a procedure speciali previste dalle leggi vigenti, quali approvazioni di opere pubbliche, intese, accordi di programma e conferenze dei servizi.

Art. 9 - Strumenti urbanistici attuativi e preventivi

A) Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.)

Nelle zone delimitate in planimetria con apposito simbolo i relativi interventi sono assoggettati all'obbligo di ***P.U.O.,*** di iniziativa privata o pubblica, con le modalità e le procedure previste dalle vigenti disposizioni di legge.
La superficie territoriale di ogni strumento urbanistico attuativo non può essere inferiore a 5.000 mq, salvo che la zona assoggettata ad obbligo di ***P.U.O.*** abbia una superficie minore oppure residua da interventi effettuati con un precedente strumento urbanistico attuativo, fermo restando che in tale ipotesi lo strumento attuativo dovrà essere esteso alla totalità dell'area interessata, sia per quanto concerne l'utilizzazione degli indici che l'osservanza degli standards e la progettazione planivolumetrica.
L'eventuale suddivisione delle aree assoggettate a ***P.U.O.*** in subambiti comporta la realizzazione graduale secondo la progressione numerica di P.U.C. Ogni subambito potrà essere avviato quando il precedente abbia raggiunto un compimento pari all'80%.
Le Norme Tecniche potranno fornire indirizzi schematici per la progettazione dei ***P.U.O.*** in relazione alle particolarità di natura ambientale e paesistica ed alle prescrizioni del P.T.C.P.

B) Strumenti urbanistici preventivi (S.O.I.)

Lo studio organico d'insieme (S.O.I.), di cui al successivo art. 10, lett. B), costituisce documentazione obbligatoria negli interventi ricadenti in zone di livello locale del PTCP nei casi previsti da tale strumento nonché nelle zone specificatamente individuate dal presente PUC.
In particolare per gli interventi di urbanizzazione e di nuova edificazione incidenti in misura rilevante sull'assetto della zona e ricadenti in *Ambiti di riqualificazione urbana*, così come definiti al successivo art. 20 e segg. (Val Durasca, San Martino, Piano di Follo, Piana Battola, Via Romana) è fatto obbligo di tale studio, che deve contenere una più puntuale definizione progettuale degli interventi contemplati.
Più precisamente lo Studio Organico di Insieme é preordinato a garantire il rispetto e il reintegro delle qualità paesaggistiche, attraverso la valutazione progettuale dell'intervento sotto i seguenti aspetti:

- interferenze con le visuali panoramiche e alterazione dei valori paesaggistici, con specifico riferimento agli aspetti meritevoli di particolare tutela, quali manufatti emergenti, monumenti, crinali, corsi d'acqua, essenze vegetali di pregio, superfici boscate e del paesaggio agrario storico;
- analisi critica dei caratteri dimensionali, linguistici, tipologici e insediativi e funzionali delle preesistenze.

Lo S.O.I. deve essere esteso al contesto territoriale di riferimento, la cui ampiezza é determinata caso per caso, in funzione delle suddette valutazioni. Esso é costituito da planimetrie e sezioni di rilievo dello stato di fatto relative all'insediamento, alla copertura vegetale, alla geomorfologia e agli elementi di degrado riscontrabili e da elaborati atti a dimostrare il corretto inserimento dell'intervento progettato nel contesto analizzato e pertanto deve precedere o accompagnare il progetto edilizio al fine di consentire l'istruttoria.
Possono essere richieste soluzioni progettuali alternative per ottenere il minimo impatto ambientale dell'intervento proposto.

Art. 10 – Procedure di formazione degli strumenti attuativi e preventivi

A) P.U.O.

Per quanto riguarda i P.U.O. si rimanda alle disposizioni di cui all'art. 50 e segg. della L.R. 36/1997 e sm.i.

B) S.O.I.

S.O.I. 1 : Redatto alla scopo di verificare la progettazione dell'intervento specifico nell'insieme della relazioni urbanistiche ed ambientali limitatamente alle aree ed edifici confinanti con il lotto interessato all'intervento.
Dovrà essere costituito dai seguenti elaborati:

- planimetria generale (scala 1:1000 – 1/2000) comprendente lo stato dell'edificato per un intorno di 200 ml dall'area oggetto di intervento;
- grafici riguardanti l'identificazione del contesto, per uno sviluppo complessivo di ml 100;
- planimetria/e con indicato il numero dei piani, la tipologia edilizia, la tipologia di copertura degli edifici esistenti e di progetto;

- planimetria/e con indicato il numero dei piani, la tipologia edilizia, la tipologia di copertura degli edifici esistenti e di progetto;
- prospetti e sezioni schematici in scala adeguata.
- individuazione degli assi principali;
- documentazione fotografica a colori, in sequenza, che permetta di individuare tutti gli elementi caratteristici (materiali, colori, finiture, ecc.);
- documentazione fotografica a colori che consenta l'espressione di giudizio circa l'inserimento dei nuovi interventi nel contesto, per verificare i nuovi impatti generati (positivi e negativi);

S.O.I. 2 : Studio Organico di Insieme riferito all'insediamento paesaggistico (aree vincolate ai sensi del D.L. 490/1999, L. *Galasso*, ecc.).
Ha lo scopo di verificare l'inserimento paesaggistico degli interventi proposti, la forma degli organismi edilizi di progetto e la loro disposizione rispetto all'andamento clinometrico.
Dovrà essere costituito da:
- documentazione fotografica;
- fotomontaggio dell'intervento;
- sezioni trasversali e longitudinali, indicanti gli scavi e i riporti, estese per un raggio di almeno 150 mt dal sedime di costruzione;

S.O.I. 3 : Studio Organico di Insieme riferito all'assetto colturale (per le zone agricole).
Dovrà essere redatto da un Dottore in Agraria e dovrà in particolare evidenziare:
- modalità di attuazione anche quantitative dell'indirizzo colturale prevalente ;
- le opere di regimazione idrologica (fossette, canalette, ecc.);
- filari e masse arboree non da produzione.

Capo 2 – Modalità di intervento diretto

~~### Art. 11 - Intervento diretto~~

~~Le modalità di intervento diretto si realizzano mediante:~~
~~- Permesso di costruire (DPR 380/2001 e s.m.i.);~~
~~- Permesso di costruire convenzionato;~~
~~- Denuncia di inizio attività (DPR 380/2001 e s.m.i.).~~

Art. 11 - Tipi di intervento

I tipi di intervento cui le norme di P.U.C. fanno riferimento sono definiti dalla disciplina regionale vigente in materia.
Il P.U.C. per ogni zona può specificare particolari limitazioni e prescrizioni di carattere qualitativo e quantitativo, per i tipi di intervento previsti.

Art. 12 – Interventi sugli edifici esistenti

12.1 Manutenzione ordinaria e opere interne (art. 6 L.R. 16/2008 e s.m.i.)
Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino alterazioni all'aspetto esterno del fabbricato e delle sue pertinenze.
Sono considerati di manutenzione ordinaria i seguenti interventi:
– all'interno degli edifici:
a) riparazioni e rifacimenti di pavimentazioni;
b) rifacimenti e riparazioni di intonaci, tinteggiature, rivestimenti interni;
c) riparazione e sostituzione di serramenti interni;
d) riparazione o sostituzione di impianti idraulici, elettrici, di riscaldamento, di ventilazione, per la fornitura del gas;

e) riparazione o sostituzione di canne fumarie;
f) riparazione, rinnovamento o sostituzione di servizi igienico - tecnologici (senza alterazione delle caratteristiche distributive, volumetriche e di destinazione) dell'edificio o delle singole unità immobiliari;
g) inserimento e sostituzione di elementi di coibentazione termica, di impermeabilizzazione, di isolamento;
h) risanamento o costruzione di vespai;
i) rifacimento o riparazione della condotta condominiale o della braga all'interno dell'unità immobiliare;

– all'esterno degli edifici:

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

Per gli edifici ed impianti adibiti ad attività industriali e artigianali o al servizio delle stesse sono compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi di seguito indicati volti ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico degli impianti produttivi esistenti, sempre che tali interventi non ne mutino le caratteristiche dimensionali, siano interni al loro perimetro e non incidano sulle loro strutture e sulla loro tipologia edilizia:
a) riparazione, sostituzione ed adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici, televisivi e telematici diversi da quelli disciplinati dall'articolo 27 di cui alla L.R. 16/2008, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;
b) riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché realizzazione delle necessarie opere edilizie, semprechè non comportino modifiche esterne dei locali né aumento delle superfici agibili;
c) realizzazione di passerelle o strutture in metallo per l'attraversamento aereo delle strade interne con tubazioni.

Gli interventi di manutenzione ordinaria su edifici monumentali non devono pregiudicare eventuali futuri interventi di restauro scientifico.

12.2 Manutenzione straordinaria (art.7, L.R. 16/08)

Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempreché dette modifiche non alterino i volumi, le superfici e non mutino le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari.

Sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:
a) le opere necessarie per conservare la stabilità della costruzione mediante il rinnovamento o la sostituzione di alcuni degli elementi strutturali dell'edificio;
b) le sistemazioni di spazi aperti anche mediante modifiche alle quote del terreno preesistente e la realizzazione di muri di contenimento di natura pertinenziale o la demolizione di manufatti e costruzioni;

c) il rifacimento totale dei manti di copertura, con modifica del tipo di materiale esistente, compresa la struttura del tetto;
d) la riparazione e il ripristino delle facciate con diverse caratteristiche e materiali, il rinnovo dell'intonaco esterno con demolizione dell'esistente fino al vivo della muratura e rifacimento esteso almeno ad un intero prospetto, nonché la tinteggiatura e ripulitura delle facciate con colori diversi da quelli originari;
e) l'adeguamento, il rinnovo e la sostituzione dei servizi igienico - sanitari e degli impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, ventilazione, aspirazione, impianto di ascensori e di sollevamento in genere, con le opere ad essi funzionalmente complementari ed indispensabili) quando comportano alterazione delle caratteristiche distributive;
f) gli interventi volti al superamento delle barriere architettoniche e al risparmio energetico quando richiedano la creazione di locali tecnici esterni di cui all'articolo 81, della l.r. 16/2008, o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio o la realizzazione delle opere di cui all'articolo 67, comma 5 della l.r. 16/2008; g) l'installazione di recinzioni con opere murarie fino a 50 cm.;
h) la riparazione o sostituzione degli infissi con diverso colore e tipologia.
Per gli edifici adibiti ad attività industriali e artigianali sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:
a) l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici agibili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi locali tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non
configurino incremento della superficie agibile destinata all'attività produttiva;
b) tutte le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessarie per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento;
c) la realizzazione di basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti.
Gli interventi di manutenzione straordinaria su edifici monumentali non devono pregiudicare eventuali futuri
interventi di restauro scientifico.

12.3 Restauro
Nella disciplina degli interventi delle singole sottozone è individuato il tipo di restauro (scientifico o conservativo) prescritto per gli edifici che rivestono rilevante importanza per il loro significato storico e per la presenza di caratteri architettonici e artistici e archeologici di particolare pregio o su quelli rappresentativi del tessuto edilizio storico.
Nel caso di immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente il restauro può comprendere interventi di miglioramento strutturale ai sensi della normativa di settore.

12.3.a Restauro scientifico
Si applica agli edifici e ai giardini storici che rivestono rilevante importanza per il loro significato storico e per la presenza di caratteri architettonici e artistici e archeologici di particolare pregio.
Il restauro scientifico rientra nelle tipologie previste dall'art. 31 lett. c della legge 457/1978.
Gli interventi di restauro scientifico consistono in un insieme sistematico di opere che, sulla base di una attenta analisi storico-critica e nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio, ne consentono la conservazione, valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato anche mediante cambio di destinazione d'uso, frazionamenti e accorpamenti.
L'utilizzo di materiali e di tecnologie deve essere riferito agli indirizzi della Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici.
Qualora la prescritta analisi storico-critica evidenzi la presenza di caratteri architettonici e artistici non di particolare pregio, alle corrispondenti parti dell'edificio può applicarsi il restauro conservativo.
Gli interventi devono riguardare, di norma, l'intera unità edilizia; sono peraltro ammessi interventi parziali o riferiti a singole unità immobiliari, a condizione che il progetto garantisca la salvaguardia degli elementi sopra citati.
Comprendono:

- il restauro degli elementi architettonici e l'eventuale ripristino delle parti alterate, crollate o demolite, la conservazione e il ripristino dei fronti esterni, il restauro di logge e portici reintegrabili nell'organismo architettonico;
- il restauro degli spazi liberi quali i chiostri, i cortili, i giardini e gli orti;
- il restauro dell'impianto distributivo originario e degli ambienti interni, con esclusione di frazionamenti e accorpamenti che compromettano i caratteri tipologici e architettonici dell'edificio;

- il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili mediante materiali e tecnologie compatibili, senza modificare la posizione delle murature portanti, interne e esterne, dei solai e delle volte, delle scale e del tetto;
- la eliminazione delle superfetazioni e delle parti incongrue rispetto all'impianto originario e rispetto agli ampliamenti organici del medesimo;
- l'inserimento di impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei criteri di cui ai punti precedenti.

12.3b Restauro conservativo (art. 8, L.R. 16/08)

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

a) il recupero degli elementi storici, architettonici o artistici o il ripristino delle parti alterate dei fronti esterni ed interni e degli ambienti interni;

b) la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;

c) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale;

d) la conservazione, il ripristino o il miglioramento degli spazi liberi di pertinenza dell'edificio quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri, i porticati;

e) il consolidamento, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, dei seguenti elementi strutturali:
-murature portanti sia interne che esterne;
-solai e volte;
-scale;
-tetto con eventuale ripristino della copertura originale;

f) la eliminazione delle superfetazioni costituenti parti incongrue dell'impianto originario;

g) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari nonché per l'efficienza energetica dell'edificio nel rispetto dei caratteri storici, culturali o architettonici.

12.4 Risanamento conservativo (art. 9, L.R. 16/2008)

Si definiscono interventi di risanamento conservativo quelli rivolti a conservare gli organismi edilizi e ad assicurarne la funzionalità, mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.
Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio sempreché vengano rispettati l'impianto strutturale, tipologico ed architettonico; sono altresì da ricomprendere nel risanamento conservativo gli interventi volti a realizzare nuovi servizi igienico – sanitari nonché locali per impianti tecnologici e per l'efficienza energetica dell'edificio, anche mediante modeste modifiche della conformazione delle coperture.
Tali impianti devono essere realizzati all'interno dell'edificio ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.
Nel caso di immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla disciplina vigente il risanamento conservativo può comprendere interventi di miglioramento strutturale ai sensi della normativa di settore.

12.5 Cambio d'uso senza opere (art. 13, L.R. 16/2008)

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

determinazione del contributo di concessione edilizia) Relativamente all'introduzione di parcheggi privati gli stessi dovranno essere previsti in misura tale da soddisfare quelli previsti dalla nuova destinazione.

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

Cambio d'uso con opere

Costituiscono cambio d'uso gli interventi con opere edilizie che configurino variazione della destinazione d'uso degli immobili e delle aree comportanti:

- la sostituzione di una funzione con una tra quelle ammesse;

Il cambio d'uso comportante opere edilizie é soggetto alle prescrizioni e al titolo abilitativo relativi al tipo di intervento nel quale ricadono dette opere e non é associabile ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il cambio d'uso non è mai consentito per gli immobili o porzioni immobiliari, con i relativi spazi accessori e pertinenze, assoggettati a specifico vincolo urbanistico di destinazione d'uso ad "albergo" ai sensi dell'art. 2, comma 1, della legge regionale n.1 del 07.02.2008 indipendentemente dalle disposizioni vigenti nelle diverse sottozone, ambiti e distretti.

12.6 Frazionamento e accorpamento di unità immobiliari e edilizie

Interventi di frazionamento di singole unità immobiliari ovvero di interi immobili contigui, nonché di accorpamento di unità immobiliari ed immobili contigui.

Il frazionamento e l'accorpamento di unità immobiliari sono soggetti alle prescrizioni e al titolo abilitativo relativi al tipo di intervento cui vanno ascritte le opere edilizie previste.

Le operazioni di ripristino sono quindi autorizzate a prescindere dalle norme di zona.

12.7 Ristrutturazione edilizia (art. 10, L.R. 16/08)

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

a) trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente sotto il profilo delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio esistente;

b) aumentare il carico urbanistico.

Sono considerati di ristrutturazione edilizia gli interventi che comportino:

a) un aumento della superficie agibile esistente o la realizzazione di nuovi vani abitabili non derivanti dalla semplice divisione di quelli esistenti;

b) la suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità immobiliari;

c) i mutamenti di destinazione d'uso connessi all'esecuzione di opere edilizie:

- senza aumento del carico urbanistico, ma accompagnati da un complesso di opere tali da alterare le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo esistente;
- con aumento del carico urbanistico, anche non comportanti alterazioni delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo esistente;

d) la trasformazione dei locali costituenti superficie accessoria nell'originario titolo abilitativo in locali costituenti superficie agibile;

e) la demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato esistente, intendendosi per tale la ricostruzione sullo stesso sedime, con possibilità di scostamento entro un massimo di m 1, che rispetti la sagoma e i volumi originari fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e quelle previste come obbligatorie dalle normative tecniche di settore;

f) l'ampliamento volumetrico degli edifici mediante l'incremento della S.A. entro il limite massimo del 20% della S.A. esistente, fatte salve diverse prescrizioni contenute nella disciplina delle singole sottozone in ragione delle caratteristiche architettoniche ed edilizie ivi presenti;

g) l'incremento della S.A. eccedente il limite del 20% della S.A. esistente, salva diversa disposizione contenuta nella disciplina delle singole sottozone, esclusivamente se realizzato all'interno degli edifici.

La possibilità di effettuare cambio d'uso, frazionamenti e accorpamenti e incrementi di S.A. é disciplinata in ogni singola sottozona.

12.8 Incremento di Superficie Agibile

Interventi di incremento della S.A. di edifici esistenti alla data di adozione del presente P.U.C., a prescindere dall'indice di utilizzazione insediativa della sottozona, entro il limite ammesso per gli interventi di ristrutturazione edilizia nelle singole sottozone.

L'incremento di S.A. é consentito per una sola volta, entro il limite massimo ammesso per l'intero edificio ancorché effettuato per singole unità immobiliari.

~~**ART. 12 – DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI DIRETTI**~~

~~Rientrano tra gli interventi diretti le seguenti opere:~~

~~- interventi di nuova costruzione;~~

~~- interventi di demolizione;~~

~~- interventi sul patrimonio edilizio esistente.~~

~~A questo proposito si precisa che per gli interventi di nuova costruzione si rimanda al citato art. 3, lett. e) del DPR 380/2001, mentre gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, in precedenza definiti dall'art. 31 della L. 457/1978, sono ora disciplinati dall'art. 3 del D.P.R. 380/2001 nel modo seguente:~~

~~a) *Interventi di manutenzione ordinaria* (art. 3, lett. a):~~

~~quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.~~

~~In particolare l'intervento di manutenzione ordinaria prevede:~~

~~- lavori di demolizione e ricostruzione parziale o totale di rivestimenti e di intonaci interni e loro coloritura, costruzione, sostituzione o riparazione di pavimenti interni;~~

~~- lavori di rifacimento, sostituzione, riparazione degli infissi interni;~~

~~- riparazione, ammodernamento e sostituzione di apparecchi dei servizi igienici e degli impianti tecnologici purchè non comportino la destinazione ex novo di locali per servizi medesimi;~~

~~- riparazione o sostituzione di canne fumarie interne;~~

~~- pitturazione esterna, ripresa e restauro soltanto parziale di intonaci esterni, senza alterazione di materiale e colori esistenti e sempre che l'interno preveda il completo restauro della facciata;~~

~~- rifacimento parziale di rivestimenti esterni senza alterazione di materiali, tinte e tecnologie esistenti;~~

~~- risanamento o sostituzione di elementi di isolamento e di impermeabilizzazione;~~

~~- riparazione o rifacimento parziale di muri di contenimento di altezza inferiore a m. 2,00, senza alterazione di materiali, forma e dimensioni;~~

~~- riparazioni, tinteggiatura, sostituzione anche totale di infissi esterni, di grondaie, sostituzioni e riparazioni parziali dei manti di copertura, delle pavimentazioni esterne, sempre che non vengano modificati i tipi di materiali, i colori esistenti e le tecnologie usate;~~

~~b) *interventi di manutenzione straordinaria* (art. 3, lett. b):~~

~~le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonchè per realizzare ed integrare i servizi igienico sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche alle destinazioni d'uso;~~

~~c) *interventi di restauro e risanamento conservativo* (art. 3, lett. c):~~

~~quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;~~

~~d) *interventi di ristrutturazione edilizia* (art. 3, lett. d):~~

~~quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.~~

~~In particolare rientrano nel concetto di ristrutturazione:~~

~~- demolizione degli edifici e loro ricostruzioni con la stessa volumetria e sagoma di quella preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;~~

~~- interventi di demolizione, ricostruzione di pareti ancorché l'intervento comporti una trasformazione dell'organismo edilizio esistente attraverso un aumento del numero di vani abitabili o della superficie utile esistente;~~

~~- interventi edilizi che comportino la suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità immobiliari;~~
~~- accorpamenti di due o più unità immobiliari;~~
~~- recupero ovvero diversa utilizzazione di volume o di superficie esistente di vani accessori all'edificio;~~
~~- mutamento della destinazione d'uso connessa all'esecuzione di opere edilizie ovvero, anche in assenza di questa, considerata come ristrutturazione urbanistica;~~

~~e) *interventi di ristrutturazione urbanistica* (art. 3, lett. f):~~
~~quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con latro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.~~

Art. 13 – Interventi di sistemazione degli spazi liberi

13.1 Sistemazione superficiale delle aree
La sistemazione superficiale delle aree pubbliche e private, come disciplinata nelle singole sottozone, è soggetta alle prescrizioni e al titolo abilitativo relativo al tipo di intervento cui vanno ascritte le opere edilizie previste.

Art. 14 – Interventi di costruzione e/o ricostruzione di nuovi edifici

14.1 Demolizione e ricostruzione (art. 14, L.R. 16/08)
Interventi di demolizione e successiva ricostruzione totale di edifici che vengono sostituiti con nuovi edifici, all'interno del lotto di intervento ricadente nella stessa sottozona, non riconducibili alla definizione di ristrutturazione edilizia.
Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono da considerare di nuova costruzione ai fini del rispetto dei parametri urbanistico-edilizi, fatta eccezione per quello relativo all'indice di utilizzazione insediativa.
Per gli edifici aventi destinazione residenziale, qualora la ricostruzione avvenga con la stessa S.A. o fino a una distanza di 10 metri, è consentita la realizzazione della Superficie Agibile esistente maggiorata con l'eventuale incremento ammesso nelle singole sottozone.
Gli interventi di demolizione e ricostruzione di interi edifici devono garantire la sistemazione idrogeologica della superficie asservita, ivi compresi i corsi d'acqua pubblici interni o posti lungo il confine.
La realizzazione delle parti interrate degli edifici é subordinata a verifica di compatibilità idrogeologica e idraulica.

14.2 Nuova costruzione (art.15, L.R. 16/08)
Si definiscono interventi di nuova costruzione e di trasformazione territoriale ad essa assimilabili:
a) la realizzazione di edifici e di manufatti edilizi fuori terra ed interrati con esclusione delle pertinenze;
b) l'ampliamento volumetrico degli edifici esistenti mediante l'incremento della S.A. eccedente i limiti consentiti quale ristrutturazione edilizia;
c) l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
d) la realizzazione di impianti che non siano al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
e) l'installazione di manufatti leggeri, di strutture di qualsiasi genere, anche prefabbricati e anche non infissi stabilmente al suolo (quali roulottes, campers, case mobili, cabine e attrezzature balneari, chioschi, bungalows), che siano utilizzati come abitazione o altre funzioni che prevedano la permanenza di persone oppure che siano utilizzati come depositi, magazzini e simili, e che siano diretti a soddisfare esigenze non meramente temporanee; non rientrano nelle esigenze meramente temporanee quelle a cadenza stagionale o periodica;
f) le occupazioni di suolo mediante deposito di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto o di manufatti funzionali all'attività cantieristica navale se finalizzate a soddisfare esigenze non temporalmente circoscritte e comunque di durata superiore a 2 anni.
L'ampliamento volumetrico degli edifici esistenti, laddove ammesso dalle norme di sottozona, è consentito per una sola volta in alternativa all'eventuale ampliamento ammesso con la ristrutturazione edilizia, non essendo consentita la sommatoria degli ampliamenti.
Comprende altresì la ricostruzione di edifici preesistenti ove previsto dalle specifiche norme di zona.
Gli interventi di nuova costruzione devono garantire la sistemazione idrogeologica del lotto asservibile o del relativo fondo agricolo, ivi compresi i corsi d'acqua pubblici interni o posti lungo il confine.
La realizzazione delle parti interrate degli edifici é subordinata a verifica di compatibilità idraulica.

14.3 Ristrutturazione urbanistica (art.16, L.R. 16/08)
Interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete infrastrutturale e dei servizi pubblici e privati.
Gli interventi devono garantire la sistemazione idrogeologica del lotto asservibile o del relativo fondo agricolo, ivi compresa la manutenzione dei corsi d'acqua pubblici interni o posti lungo il confine per quanto di competenza.
La realizzazione delle parti interrate degli edifici é subordinata a verifica di compatibilità idraulica.
Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono specificatamente individuati negli ambiti speciali di riqualificazione e nei distretti di trasformazione.
Gli interventi devono altresì garantire un aumento delle zone verdi e dei corridoi di congiunzione con le zone verdi circostanti, incluse quelle agricole e i corsi d'acqua, la realizzazione di aree e percorsi pedonali, l'accessibilità con mezzi pubblici.

ART. 15 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

L'utilizzazione totale dell'indice territoriale o fondiario corrispondente ad una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni ad edificare sulle superfici stesse tese ad utilizzare nuovamente detto indice, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
Ove la normativa di zona consente un indice maggiore rispetto a quello già utilizzato è consentito lo sfruttamento dell'indice residuo.
Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si devono o si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costruire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano dell'area originaria vanno comunque rispettati e verificati quale somma delle utilizzazioni delle singole.
I terreni di proprietà o asserviti separati da:

a) fossi inseriti nelle mappe catastali e non classificati come acque pubbliche
b) strade vicinali e comunali inserite nelle mappe catastali ed a viabilità pedonale sono da considerarsi contigui ai fini del calcolo dell'indice di edificabilità.

È possibile per esercizi pubblici utilizzare portici, verande, tettoie per l'attività: tali strutture potranno essere tamponate con elementi in legno o lega leggera in modo da poter essere utilizzati anche l'inverno e saranno finalizzati all'uso pertinenziale dell'esistente attività.
Con la cessazione o cambio di destinazione degli immobili dovrà essere ripristinata la situazione precedente all'intervento.
Tali lavori saranno comunque soggetti a pagamento oneri ed il reperimento degli standards urbanistici riferito ai parcheggi laddove non fosse possibile dovrà essere monetizzato in modo da consentire alla P.A. di reperirli ed attuarli negli standards di P.U.C.

Capo 3 – Norme generali e speciali

ART. 16 - FINALITÀ E OBIETTIVI

Le Norme di cui al presente Capo sono finalizzate al perseguimento di standards elevati riguardanti il decoro urbano, il miglioramento dell'efficienza energetica degli edifici, la riduzione dell'inquinamento luminoso, l'efficienza degli spazi a parcheggio: per queste ragioni hanno valore su tutto il disposto normativo.

ART. 17 - DECORO DELL'AMBIENTE URBANO

Gli edifici e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà.

ART. 18 - AREE DI PARCHEGGIO ED AUTORIMESSE

La aree di parcheggio e le autorimesse possono essere ricavate:

a) nelle zone per parcheggi pubblici indicate nelle planimetrie del P.U.C.;

b) nelle zone per la viabilità, come previsto dalle presenti norme, anche se non indicati espressamente dalle planimetrie, in base al progetto esecutivo dei singoli tronchi stradali;

c) in tutte le zone pubbliche o private, in base ai parametri indicati nelle presenti norme.

I nuovi spazi pubblici e privati destinati a piazzali, parcheggi e viabilità pedonale o meccanizzata, devono essere realizzati con modalità costruttive che consentano l'infiltrazione o la ritenzione anche temporanea delle acque meteoriche. Sono possibili eccezioni a tale disposizione esclusivamente per dimostrati motivi di sicurezza o di tutela storico-ambientale.

I parcheggi e le autorimesse di cui ai commi a) e b) sono esclusivamente pubblici, anche se realizzati con permesso di costruire riferito al diritto di superficie; quelli di cui al comma c) sono di uso pubblico e privato. Questi ultimi devono essere di pertinenza degli edifici.

In tutti i parcheggi al livello stradale, ove possibile, saranno messe a dimora piante di alto fusto, con essenze tipiche della zona.

Nei parcheggi ed autorimesse di cui ai commi a) e b) possono essere ricavati distributori di carburante curando la fluidità del traffico fra il distributore e la viabilità e nel rispetto delle leggi in materia. La realizzazione dei nuovi distributori sarà utilizzata prioritariamente per eliminare i vecchi distributori la cui posizione risulta pregiudizievole al traffico urbano ed extra-urbano.

Le autorimesse saranno costruite internamente alla superficie coperta dell'edificio: eccezionalmente potranno essere costruite parzialmente oltre il perimetro dell'edificio, con la condizione che la somma della superficie coperta dell'edificio e quella interrata esterna ad esse non superi il doppio della superficie totale minima prevista dalle norme. In tal caso sulla soletta di copertura sarà previsto uno spessore di terreno coltivo dello spessore minimo di 60 cm che consenta la formazione di un tappeto erboso con cespugli per tutta l'estensione dell'autorimessa non sottostante l'edificio. È ammessa la realizzazione di zone pavimentate attrezzate per una superficie non superiore al 50% dell'estensione della soletta di cui sopra. Tale limitazione va circoscritta ai casi in cui la superficie sia di vaste dimensioni e non riguardante la realizzazione di parcheggi isolati.

Nelle zone dei distretti di trasformazione e negli ambiti in area libera in aggiunta alle superfici di parcheggio previste dalla legge n. 122 del 06/08/1987 dovranno essere riservati spazi per parcheggi ed autorimesse, almeno nelle misure minime indicate nel D.M. n. 1444 del 02/04/1968 artt. 3 e 5 con la prescrizione che, ai fini dei rapporti indicati nell'art. 3d, si assume che, salvo diversa dimostrazione e per le zone residenziali ad ogni abitante insediato o da insediare, corrispondano mediamente 30 mq di superficie utile.

Le destinazioni d'uso previste per gli interventi negli Ambiti di Conservazione e Riqualificazione e nei Distretti di Trasformazione, come di seguito definiti, sono articolate nei cinque gruppi di categorie funzionali specificate nella tabella riportata di seguito. Ad ogni destinazione è stato attribuito il relativo Carico Urbanistico CU, in relazione al fabbisogno di parcheggi pubblici e/o privati descritto in tabella.

Il Carico Urbanistico CU è suddiviso in tre categorie B= basso, M= medio, A= alto.

Il PUC indica nelle discipline di zona le eventuali quantità dei specifici usi. Eventuali diverse destinazioni funzionali diverse da quelle presenti in tabella dovranno essere classificate per analogia secondo i criteri stabiliti dall'Ufficio Tecnico Comunale.

In tutti gli interventi da a andranno previsti una dotazione minima di parcheggi privato-pertinenziale nella quantità non inferiori a quelli previsti nella tabella di seguito e comunque non inferiore a due parcheggi per ogni unità abitativa. Nel caso di interventi nelle quali è prevista l'ampliamento e/o frazionamento,ecc., la verifica di tali quantità, dovrà essere estesa all'intero edificio, con riferimento alle destinazioni d'uso previste e/o presenti al momento.

Le dotazioni minime di parcheggi per servizi pubblici dovranno rispettare i minimi di legge.

Destinazioni d'uso	Sigla	Superficie Posti auto	Carico Urbanistico CU
Funzioni Abitative			
Residenziali	**R1**	*40 mq./100 mq.*	**B**
Funzioni Terziarie			
Pubblici esercizi	**B1**	*60 mq./100 mq.*	**M**
Uffici e studi professionali	**B2**	*25 mq./100 mq.*	**B**
Attività di servizio per l'industria, la ricerca e il terziario	**B3**	*30 mq./100 mq.*	**B**

Artigianato di servizio, attività di servizio alla persona	**B4**	*30 mq./100 mq.*	**B**
Attrezzature culturali, associative e rappresentative	**B5**	*60 mq./100 mq.*	**M**
Istituti di credito, assicurazioni, sportelli bancari	**B6**	*60 mq./100 mq.*	**M**
Casa di cura, di riposo e assistenziali private in genere	**B7**	*60 mq./100 mq.*	**M**
Direzionali congressuale	**B8**	*120 mq./100 mq.*	**A**
Locali per lo spettacolo	**B9**	*120 mq./100 mq.*	**A**
Attrezzature e attività sportive e per il tempo libero	**B10**	*60 mq./100 mq.*	**A**
Funzione Commerciali			
Esercizi commerciali di vicinato alimentari e non alimentari	**C1**	*60 mq./100 Superficie di vendita*	**M**
Medie strutture di vendita alimentari e non alimentari	**C2**	*Vedi tabella seguente*	**A**
Grandi strutture di vendita alimentari e non alimentari	**C3**	*Vedi tabella seguente*	**A**
Funzioni produttive manufatturiere			
Attività produttive artigianali	**D3**	*37 mq./100 mq.*	**M**
Attività produttive industriali	**D4**	*37 mq./100 mq.*	**M**
Depositi e magazzini	**D5**	*37 mq./100 mq.*	**M**
Funzioni produttive agricole			
Abitazioni agricole	**E1**	*30 mq./100 mq.*	**B**
Impianti e attrezzature per la produzione agricola	**E2**	*25 mq./100 mq.*	**B**
Funzioni turistico-ricettive			
Strutture Alberghiere	**F1**	*80 mq./100 mq.*	**M**
Strutture extralberghiere	**F2**	*60 mq./100 mq.*	**M**
Locande	**F3**	*60 mq./100 mq.*	**M**
Aziende ricettive all'aria aperta	**F4**	*1 parcheggio per allestimento*	**M**

* *La superficie minima per ogni posto auto previsto non può essere inferiore a 12,50 mq. (2;50x5,00 mt.)*

Per le funzioni produttive manifatturiere (D3, D4, D5) affinchè vengano rispettate le prescrizioni relative ai parcheggi, di cui alla L. 122/1989 e s.m.i., per il calcolo dei volumi dovrà essere utilizzata l'altezza virtuale di 3,50 ml, a prescindere dalla reale altezza del manufatto, anche se più alta.

Le superfici per i parcheggi privati possono essere ricavati nelle aree di pertinenza dell'edificio, oppure possono essere ricavate su aree limitrofe che non facciano parte del lotto purchè siano asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto trascritto.
Per gli edifici esistenti e per gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia, senza aumento di volume, non sussiste l'obbligo per il reperimento di aree a parcheggio.

Tabella parcheggi medie e grandi strutture di vendita

Medie strutture di vendita alimentari e non alimentari SV<600 mq., inserite nei D.T e A.C.R.	DM= 0.04xSV+2	SC=0.80xSV+50mq.
Grandi strutture di vendita non alimentar SV>1.500mq.	DM= 0.04xSV	SC=0.80xSV Scmov.=0.18+SV+50mq.

Con:

DM= dotazione minima parcheggi

SC= superficie dell'area destinata a parcheggio comprensiva delle zone di manovra

Scmov= superficie dell'area di sosta e movimentazione dei veicoli adibiti a rifornimento merci. Tale superficie deve avere comunque una forma regolare tale da formare un rettangolo 5x10ml.
DM= 0.04xSV

SC=0.80xSV

Scmov.=0.18+SV+50mq.

Le aree di sosta della struttura di vendita, ovvero, sia il parcheggio per la clientela che le aree per la movimentazione merci, devono essere opportunamente raccordate alla viabilità pubblica per consentire, anche in caso di massimo utilizzo delle aree di sosta, un facile deflusso del traffico.
Gli accessi previsti all'area dovrà essere idoneo alla manovra dei veicoli adibiti al trasporto merci, in modo da non recare danno al flusso viabilistico.
Qualora per impedimenti oggettivi non fosse possibile ricavare le superfici a parcheggi nell'ambito del lotto o nelle immediate adiacenze, ne è consentito:

a) il reperimento al di fuori del lotto purchè a distanza non superiore a ml 200 funzionalmente collegati al nuovo insediamento;

b) la monetizzazione, esclusivamente per parcheggi pubblici ed a uso pubblico, nella misura che verrà stabilita con apposita deliberazione, ai sensi della L.R. 10 luglio 2002, n. 29 e successiva Circolare esplicativa del 30 marzo 2003, n. 2. L'importo relativo dovrà essere finalizzato alla realizzazione di parcheggi a servizio della frazione interessata o della zona oggetto dell'intervento.

ART. 19 - RIDUZIONE DELL'INQUINAMENTO LUMINOSO

Le presenti disposizioni discendono dalle prescrizioni di cui al Tit. III della L.R. 22/2007 e s.m.i. e all'art. 5 del R.R. 5/2009: riguardano l'illuminazione di aree, spazi e manufatti esterni agli edifici con l'obiettivo di limitare al massimo il fenomeno dell'inquinamento luminoso e, nel contempo, contenere i consumi energetici e l'inquinamento ambientale derivanti da un uso non razionale dell'illuminazione esterna, sia pubblica che privata.
Si ritiene infatti possibile illuminare correttamente, dove è necessario, favorendo al contempo:

a) la realizzazione di buoni impianti che non disperdano luce verso il cielo (con spreco di energia);

b) la scelta dei migliori sistemi per ridurre i consumi energetici;

c) il mantenimento e la salvaguardia dell'oscurità del cielo notturno, in linea con le indicazioni contenute nella risoluzione approvata dall'Assemblea Generale dell'Unione Astronomica Internazionale (IAU), durante il meeting svoltosi nel 1997 a Kyoto (Giappone).

Fino all'entrata in vigore del Regolamento comunale di cui all'art. 15, comma 1, lettera c) della L.R. 22/2007 si dovranno orientare e promuovere azioni finalizzate alla:

a) riduzione dei consumi energetici, nonché l'innalzamento dei livelli di razionalizzazione di efficienza energetica degli impianti di illuminazione esterna, pubblici e privati;

b) riduzione dell'inquinamento luminoso sul territorio comunale e conseguentemente alla salvaguardia degli equilibri ecologici sia all'interno che all'esterno delle aree naturali protette;

c) protezione delle stazioni astronomiche e astrofisiche, professionali e non professionali, in quanto patrimonio collettivo, per tutelarne le attività di ricerca scientifica e divulgativa;

d) valorizzazione, fatti salvi il diritto all'energia ed all'illuminazione, delle "zone buie", cioè delle aree del territorio comunale che mostrano attualmente bassi livelli di inquinamento luminoso, esaltandone il valore culturale, ambientale ed economico in rapporto anche al turismo di qualità.

Tutti i nuovi impianti di illuminazione esterna pubblica e privata devono essere conformi alle prescrizioni di cui all'art. 20, L.R. 22/2007 e all'art. 5 del R.R. 5/2009.

Non sono soggette alle disposizioni del presente articolo le seguenti installazioni, per quanto di pertinenza del Comune di Follo:

- gli impianti di illuminazione di carceri, insediamenti militari e di pubblica sicurezza;
- gli impianti temporanei, purché destinati ad impieghi di protezione, sicurezza o per interventi di emergenza e gli impianti destinati alle sicurezza passiva dell'edificio;
- gli impianti per le manifestazioni all'aperto con carattere di temporaneità, regolarmente autorizzate dal Comune;
- le luminarie natalizie e per le feste patronali.

ART. 20 - DISPOSIZIONI RELATIVE ALL'UTILIZZO EFFICIENTE DELL'ENERGIA ELETTRICA

Onde perseguire un utilizzo efficiente dell'energia elettrica è prescritto:

a. per i nuovi edifici e per le ristrutturazioni di quest'ultimi, il non utilizzo diretto dell'energia elettrica per il riscaldamento degli ambienti e dell'acqua calda sanitaria, fatti salvi i casi di comprovata economicità;

b. l'illuminazione corretta degli ambienti e degli spazi utilizzabili sia a livello quantitativo che qualitativo. Deve essere rispettato perciò il livello di illuminamento richiesto in relazione alla destinazione d'uso dei locali e delle aree da illuminare e scegliere la tipologia di lampada che permette di ottenere indici di resa cromatica (IRC) e temperatura di colore adeguate al "compito visivo" che si è chiamati a svolgere;

c. realizzare l'illuminazione artificiale con corpi illuminanti ad elevato rendimento e con lampade ad elevata efficienza, a basso consumo ed elevata durata, riservando l'utilizzazione delle lampade tradizionali solamente in quei casi in cui le lampade a basso consumo non sono applicabili vantaggiosamente.

Conformemente a quanto sopra è prescritto altresì:

a) per ciò che concerne l'illuminazione interna agli edifici:

1) negli edifici a destinazione industriale e/o artigianale (classe E8, ex art. 3 del D.P.R. 26 agosto 1993, n. 412), in quelli delle classi E1(3) e da E2 a E7 e nelle parti comuni interne dei nuovi edifici a destinazione residenziale (classe E1 (1 e 2)) è obbligatoria l'installazione di dispositivi che permettano di ottimizzare i consumi di energia dovuti all'illuminazione mantenendo o migliorando il livello di benessere visivo fornito rispetto ai riferimenti di legge, garantendo l'integrazione del sistema di illuminazione con l'involucro edilizio in modo tale da massimizzare l'efficienza energetica e sfruttare al massimo gli apporti di illuminazione naturale. A tal fine, per gli edifici nuovi e per gli edifici esistenti in occasione di interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria, o di restauro e risanamento conservativo, di ampliamento o di ristrutturazione edilizia che comportino la realizzazione od il rifacimento del sistema di illuminazione o di sue parti a servizio di una o più unità immobiliare, sono da soddisfare le seguenti prescrizioni:

2) per le parti comuni interne utilizzate in modo non continuativo (vani scala, passaggi alle autorimesse e alle cantine, ecc.) di edifici a destinazione residenziale (classe E1):

- installazione di interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza;

- parzializzazione degli impianti con interruttori locali ove funzionale;

- utilizzo di sorgenti luminose di classe A (secondo quanto stabilito dalla direttiva UE 98/11/CE) o migliore;

3) per gli edifici delle classi E1(3) e da E2 aE7:

- installazione di interruttori a tempo e/o azionati da sensori di presenza negli ambienti interni utilizzati in modo non continuativo; si consiglia l'installazione anche negli altri ambienti di sensori di presenza per lo spegnimento dell'illuminazione in caso di assenza prolungata del personale o degli utenti;

- l'impianto di illuminazione deve essere progettato in modo che sia funzionale all'integrazione con l'illuminazione naturale (in particolare nei locali di superficie superiore a 20 m2 parzializzando i circuiti per consentire il controllo indipendente dei corpi illuminanti vicini alle superfici trasparenti esterne) e al controllo locale dell'illuminazione (in particolare per locali destinati a ufficio di superficie superiore a 20 m2 si consiglia la presenza di interruttori locali per il controllo di singoli apparecchi a soffitto);

- installazione di sensori di illuminazione naturale per gli ambienti utilizzati in modo continuativo, in particolare sensori che azionino automaticamente le parti degli impianti parzializzati di cui al punto precedente;

- devono essere utilizzati apparecchi illuminanti con rendimento (flusso luminoso emesso dall'apparecchio/flusso luminoso emesso dalle sorgenti luminose) superiore al 60%, alimentatori di classe A, lampade fluorescenti trifosforo di classe A o più efficienti; l'utilizzo di lampade ad incandescenza od alogene deve limitarsi a situazioni particolari;

- in particolare per edifici quali scuole, uffici, supermercati, ecc., si raccomanda l'utilizzo di sistemi che sfruttino al meglio l'illuminazione naturale, quali schermi riflettenti che indirizzano la radiazione solare verso il soffitto o verso componenti e sistemi che diffondano la radiazione solare all'interno degli ambienti, contenendo fenomeni di abbagliamento;

4) per edifici ad uso industriale o artigianale (classe E8):

- installazione di interruttori azionati da sensori di presenza per l'illuminazione di magazzini e aree interne utilizzate in modo non continuativo;

- l'impianto di illuminazione deve essere progettato in modo da razionalizzare i consumi rispetto alle esigenze, progettando e posizionando i corpi illuminanti il più possibile in prossimità dei punti di utilizzo, compatibilmente con le esigenze produttive;

b) per quanto riguarda l'illuminazione esterna agli edifici:

- così come precisato all'art. 135, per quanto riguarda gli impianti di illuminazione esterni agli edifici, devono essere recepite le prescrizioni di cui al Tit. III della L.R. 22/2007 e all'art. 5 del R.R. 5/2009;

c) dimensionare i sistemi di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica fino agli utilizzatori con conduttori adeguatamente dimensionati per ridurre le perdite di energia per effetto Joule e la cadute di tensione in linea, riducendo del 20% rispetto a quello che deriverebbe dall'applicazione delle normative sugli impianti elettrici;

d) ridurre le perdite in linea utilizzando l'energia elettrica con elevati fattori di potenza (rifasamento delle linee e degli utilizzatori come ad esempio motori, reattori, lampade, etc);

e) alimentare gli utilizzatori elettrici solo per il tempo necessario a svolgere la loro funzione ad esempio luci accese solo se le condizioni di illuminamento non sono tali da permettere un regolare e sicuro svolgimento del "compito visivo" (uso di interruttori crepuscolari, temporizzatori, sonde uomo presente), elettrodomestici (non lasciati in stand-by);

f) utilizzare elettrodomestici e apparecchiature certificati nella massima classe di efficienza energetica;

g) utilizzare le apparecchiature nelle condizioni ottimali di funzionamento (ad esempio frigoriferi e congelatori lontani da fonti di calore, etc);

h) utilizzare motori ad alto rendimento;

i) utilizzo di inverter per la regolazione della velocità dei motori o di altre utenze che richiedono regimi variabili di funzionamento.

ART. 21 - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLE ACQUE METEORICHE DI DILAVAMENTO E ALLE ACQUE DI LAVAGGIO ESTERNE

Le presenti disposizioni discendono dal R.R. del 10/7/2009, n. 4 "Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio esterne L.R. 28/10/2008, n. 39", in attuazione dell'articolo 9, c. 1 della legge regionale 28 ottobre 2008, n. 39 (Istituzione delle Autorità d'Ambito per l'esercizio delle funzioni degli enti locali in materia di risorse idriche e gestione rifiuti ai sensi del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152 (Norme in materia ambientale)) ed in conformità all'articolo 113 del D.Lgs. n. 152/2006 (Norme in materia ambientale).
In paricolare il citato R.R. disciplina:

a) lo scarico delle acque meteoriche di dilavamento provenienti da reti fognarie separate;

b) l'immissione delle acque meteoriche di dilavamento provenienti da altre condotte separate;

c) le immissioni delle acque meteoriche di dilavamento provenienti da opere e interventi soggetti alle procedure di valutazione di impatto ambientale (VIA);

d) l'immissione delle acque di prima pioggia e di lavaggio delle aree esterne.

Tutti i nuovi impianti, pubblici e privati, devono essere conformi alle prescrizioni di cui al R.R. n. 4 del 10/7/2009.

ART. 22 - DISPOSIZIONI RELATIVE ALLA INSTALLAZIONE DI TECNOLOGIE PER LO SFRUTTAMENTO DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

Le presenti disposizioni discendono e saranno conformi ai seguenti disposti normativi:

- L.R. 29 maggio 2007, n. 22 "Norme in materia di energia" e R.R. 1/2009;

- L.R. 6 giugno 2008, n. 16 "Disciplina dell'attività edilizia" e s.m.i.;

- D.Lgs. 192/05 e s.m.i. "Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia" come successivamente modificato.

Le finalità delle presenti norme riguardano la promozione del risparmio energetico e l'utilizzo delle fonti rinnovabili, in analogia e raccordo con il precedente articolo 7, Agevolazioni per l'edilizia sostenibile.
Per l'attività urbanistico-edilizia relativa agli interventi connessi allo sfruttamento delle energie rinnovabili si applicano le norme di cui alla L.R. 16/08 e s.m.i. con particolare riferimento all'art. 21 in relazione alle caratteristiche, alle modalità di installazione degli impianti ed alle relative autorizzazioni.
Sono considerate fonti rinnovabili di energia o assimilate (L. 10/91, art. 1, comma 3):

- l'energia solare;

- l'energia eolica;

- l'energia idraulica

- le risorse geotermiche;

- le maree, il moto ondoso;

- la trasformazione dei rifiuti organici ed inorganici o di prodotti vegetali.

Sono considerate altresì fonti di energia assimilate alle fonti rinnovabili di energia:

a) la cogenerazione, intesa come produzione combinata di energia elettrica o meccanica e di calore;

b) il calore recuperabile nei fumi di scarico e da impianti termici, da impianti elettrici e da processi industriali;

c) le altre forme di energia recuperabile in processi, in impianti e in prodotti ivi compresi;

d) i risparmi di energia conseguibili nella climatizzazione e nell'illuminazione degli edifici con interventi sull'involucro edilizio e sugli impianti.

Come disposto dall'art. 2 della L.R. 16/2008, integrano la normativa di cui al presente PUC le disposizioni del regolamento edilizio comunale anche per quanto attiene:

- *i REQUISITI TERMICI per far fronte alle condizioni invernali ed estive degli edifici;*
- *i REQUISITI ECOLOGICO-AMBIENTALI delle costruzioni*
- *gli INCENTIVI ALL'IMPIEGO DI SISTEMI DI UTILIZZO DELLE ENERGIE RINNOVABILI.*

22.1 Sistemi per lo sfruttamento dell'energia solare

L'impiego di apparati per la captazione e lo sfruttamento dell'energia solare, siano essi di tipologia attiva che passiva, possono quindi essere adottati con particolare riguardo alle aree a maggior potenzialità di incidenza di energia solare al suolo.

Ai fini delle procedure di autorizzazione valgono le norme della L.R. 16/08 e s.m.i. e del REC.

Tali sistemi, ove inseriti in edifici esistenti e/o di previsione, dovranno comunque essere verificati sotto il profilo della loro corretta integrazione con la morfologia edilizia ed architettonica dell'ambiente costruito.

Ove invece fossero localizzati nelle pertinenze degli edifici o in spazi liberi dovranno ugualmente sodisfare a criteri di adeguati controlli di inserimento paesistico.

Non è ammessa l'installazione dei sistemi tecnologici di cui sopra nei seguenti ambiti: ANI-MA e ANI-CE di cui al vigente P.T.C.P.; Territori di effettiva produzione agricola, di cui al successivo Art.41.

All'interno del pSIC IT 1343502 "Parco della Magra-Vara" gli impianti per la produzione di energia solare, se di dimensioni contenute, si ritengono compatibili con la conservazione del pSIC, ma richiedono l'effettuazione di un'approfondita valutazione di incidenza a livello progettuale, nel caso vengano realizzate su ampie aree non edificate.

22.2 Sistemi per lo sfruttamento dell'energia eolica

Gli impianti eolici possono così essere classificati:

- *Turbine di piccola taglia – rientrano in questo primo gruppo tutti gli impianti fino a 50 – 100 kW, impiegati sia in connessione alla rete elettrica che in applicazioni isolate. Il cosiddetto minieolico concerne generatori di altezza inferiore ai 30 m con una dimensione delle pale che parte da mezzo metro;*
- *Turbine di media taglia – si tratta di impianti di potenza compresa tra i 100 e i 900 kW. Ad oggi l'aerogeneratore da 600 kW è quello più diffuso (si tratta di un generatore eolico con torre alta tra i 60 e i 100 m, con due o tre pale lunghe circa 20 m, in grado di soddisfare il fabbisogno elettrico giornaliero medio di circa 500 famiglie);*
- *Turbine di grande taglia - riguardano impianti di potenza superiore ai 900 kW. La potenza che caratterizza i sistemi più utilizzati è pari a 1 – 1,5 MW ma sono stati realizzati generatori in grado di erogare anche picchi di 3 MW di potenza. Nel caso di turbine ad asse orizzontale la realizzazione di impianti di maggior potenza si traduce in un aumento delle dimensioni dei componenti (diametro del rotore e altezza della torre) che si scontra con limiti di fattibilità tecnica ed economica1. Il ricorso a generatori eolici di grande potenza permette di realizzare centrali elettriche che, a parità di energia erogata, richiedono l'installazione di un numero inferiore di impianti.*

Sono invece considerati prerequisiti minimi per poter realizzare degli impianti (stabilità del terreno, pendenza, distanza dalla rete e dalla strada, dimensione dell'area disponibile). Infine, occorre sottolineare che la realizzazione di centrali eoliche di una certa dimensione comporta necessariamente un approfondimento delle problematiche di compatibilità ambientale. Sono infatti da evitare eventuali conflitti con la vincolistica ambientale, impatti paesaggistici, interferenze con la fauna, generazione di inquinamento acustico e di interferenze elettromagnetiche.

Non è ammesso installare impianti eolici nelle seguenti aree, in quanto in quanto caratterizzate da forte naturalità e integrità:

a) zone soggette a regime di Conservazione (CE) dal PTCP;

b) pSIC IT 1343502 "Parco della Magra-Vara". E' comunque prescritto l'obbligo di procedura di valutazione di incidenza per impianti eolici da collocarsi fino a mt 100 dal perimetro dello stesso PSIC;

c) Territori di effettiva produzione agricola, di cui al successivo Art.41.

E' vietata l'installazione di impianti eolici di tipo industriale (impianti di taglia superiore ai 20KW ovvero inferiore qualora non riconducibili all'autoproduzione, così come definito con Deliberazione di Giunta Regionale n. 551 del 23.05.2008) all'interno delle aree individuate dalla Regione Liguria non idonee alla collocazione di detti impianti.

Ai sensi della DGR 551/2008 la collocazione di impianti di potenzialità fino a 5KW ad asse verticale è consentita anche nelle aree non idonee.

Ai fini delle procedure di autorizzazione degli impianti eolici valgono le norme di cui alla LR 6.6.2008 n. 16. ed alla Deliberazione di Giunta Regionale n. 551 del 23.05.2008.

Si forniscono le seguenti indicazioni per la redazione dei progetti di impianti eolici, ai fini della mitigazione dell'impatto ambientale:

a) utilizzo di torri tubolari anziché a traliccio;

b) utilizzo di aerogeneratori a bassa velocità di rotazione delle pale;

c) accorgimenti per rendere visibili le macchine, ai fini della sicurezza dell'impianto e della salvaguardia dell'avifauna, compatibilimente con le esigenze di mitigazione paesistica;

d) interramento dei cavidotti a media e bassa tensione dell'impianto e di collegamento alla rete elettrica:

e) minima vicinanza alla rete elettrica;

f) mascheramento delle cabine e mitigazione delle stesse:

g) distanza minima tra due torri pari ad almeno 5 diametri del rotore nella direzione prevalente del vento e ad almeno 3 diametri del rotore nella direzione perpendicolare a quella prevalente del vento, e comunque collocazione tale da non creare effetto "barriera" e/o effetto "selva";

h) riutilizzo di viabilità di accesso esistente;

i) collocazione in aree da riqualificare;

j) previsione di idonei interventi compensativi (sostituzìone di impianti obsoleti, di tralicci, di linee elettriche aeree a media e bassa tensione, etc.);

k) previsione del ripristino della flora eliminata o danneggiata nel corso dei lavori di costruzione, e della restituzione alla destinazione originaria delle aree cantiere;

l) previsione del ripristino del sito allo stato originario o in condizioni migliori nel caso si tratti di aree da riqualificare (rinaturalizzazione, riforestazione, etc.), al termine della vita utile dell'impianto;

Saranno infine richiesti a corredo del progetto dell'impianto e delle opere connesse (viabilità, infrastrutture energetiche, aree cantiere, etc.) i contenuti di seguito elencati in quanto idonei a precisare gli esiti ambientali e paesistici dell'inserimento di impianto:

a) studio sulle potenzialità anemologiche del sito e relativa stima della produttività degli impianti,

b) relazione geologica e verifiche di stabilità relative alle fondazioni degli aerogeneratori, ed analisi delle eventuali opere di interramento dei cavidotti, finalizzata anche ad evitare il rischio di fenomeni erosivi;

c) relazione di impatto acustico sottoscritta da tecnico abilitato;

d) definizione degli impatti sulle componenti bionaturalistiche del sito, anche in termini di interferenza con le funzioni ecologiche delle specie faunistiche presenti nel sito e/o nelle aree limitrofe (aree di caccia di predatori, aree di nidificazione, rotte migratorie, modifica e/o sostituzione delle formazioni vegetali, etc.), derivanti dalle aree cantiere, dagli impianti e dalle opere connesse (ivi compreso l'interramento dei cavidotti). In particolare si dovrà verificare la compatibilità con i corridoi REL, secondo i criteri contenuti nella Deliberazione n° 3 del Consiglio Regionale del 3 febbraio 2009, avente come oggetto: AGGIORNAMENTO DEGLI OBIETTIVI DEL PIANO ENERGETICO AMBIENTALE REGIONALE LIGURE – PEARL – PER L'ENERGIA EOLICA;

e) definizione del bacino visivo dell'impianto eolico, cioè della porzione di territorio visibile dall'impianto e da cui l'impianto è visibile;

f) ricognizione delle principali emergenze storiche, architettoniche, archeologiche naturalistiche e dei punti di vista panoramici da cui l'impianto è visibile;

g) descrizione rispetto a questi punti di vista prioritari dell'interferenza visiva dell'impianto in termini di ingombro dei coni visuali ed alterazione del valore panoramico;

h) documentazione relativa alle misure di mitigazione dell'impatto visivo previste.

22.3 Sistemi per lo sfruttamento delle biomasse

Per l'attivazione di tali impianti di sfruttamento di energia derivante dalle biomasse valgono per le procedure di autorizzazione le norme della L.R. 16/08 e s.m.i.

Oltre all'ammissibilità con le norme di conformità dell'ambito di PUC pertinente, si richiedono comunque una serie di notizie tendenti ad una puntuale giustificazione dell'intervento e ad ogni opportuna informazione sulla provenienza delle biomasse stesse:

1. descrizione della tipologia utilizzata per la conversione energetica delle biomasse in relazione alle tipologie di materiale da convertire ed alla potenzialità, (combustione mediante griglia, sospensione, tamburo rotante, doppio stadio, letto fluido; gassificazione; pirolisi);

2. le opere o gli interventi connessi, riguardanti trasporto, esbosco, cippature. etc.;

3. eventuali possibili criteri di compensazione con impianti esistenti nell'ottica di favorire la rottamazione degli impianti obsoleti;

4. indicazione dell'uso di biomasse provenienti da territori per i quali siano previsti Piani di assestamento forestale;

5. identificazione delle viabilità interessate e traffico indotto dalla realizzazione dell'impianto.

Non è ammessa la realizzazione degli impianti di cui sopra lll'interno del pSIC IT 1343502 "Parco della Magra-Vara".

22.4 Sfruttamento delle energie rinnovabili da parte delle strutture turistico ricettive.

Le strutture turistico – ricettive nell'ambito comunale vengono considerate parti del patrimonio insediato su cui privilegiare particolarmente l'impiego di energie rinnovabili.

TITOLO IV - NORME DI CONFORMITÀ DEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE

Capo 1 – Ambiti di conservazione del patrimonio storico-architettonico

ART. 16 23 – GENERALITÀ

Al fine di determinare le parti del territorio interessate dalla presente disciplina, si individuano in conformità coi dettami dell'art. 2, lett. A) del D.M. 1444/68, gli agglomerati urbani con particolari caratteri storico, artistico e di pregio ambientale, o porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che si possono considerare, per tali caratteristiche, parte integrante degli stessi agglomerati.
Questi ambiti sono individuati negli elaborati grafici del P.R.G. con le rispettive aree di pertinenza e di cornice paesistica.
Le destinazioni d'uso previste nelle zone suddette, accanto a quella residenziale, sono quelle riservate a sedi per servizi sociali e culturali, per enti pubblici e per lo spettacolo, per attrezzature per attività di interesse collettivo, per attività ricettive nei limiti dell'art. 4 bis della L.R. 62/93 previo reperimento della corrispettiva quota degli standard obbligatori per legge per tali destinazioni d'uso ricettive (parcheggi, ecc.).
Negli edifici a destinazione residenziale è ammessa la presenza di depositi e botteghe per attività artigianali di produzione di beni e di servizio (purché non inquinanti e moleste e limitate ai piani terra e seminterrato) e delle attività artigianali e commerciali di servizio alla residenza.
E' possibile realizzare pubblici esercizi in edifici esistenti che non abbiano i requisiti previsti dal P.U.C. limitatamente alle altezze interne e superfici finestrate. In tali esercizi sarà possibile destinare le superfici degli stessi ad attività di pubblico esercizio o commerciale in deroga alle altezze interne di ml 3,30 e del rapporto SU/SFN di 1/8 purché l'intervento ottenga l'obbligatorio nulla osta igienico sanitario, al solo fine della verifica del corretto ricambio d'aria anche mediante apparecchiatura elettromeccanica. Tale possibilità viene rivolta alle costruzioni che ricadono nei regimi delle zone residenziali esistenti ed antico nucleo.
Il reperimento degli standards urbanistici riferito ai parcheggi laddove non fosse possibile dovrà esser monetizzato in modo da consentire alla P.A. di reperirli ed attuarli negli standards di P.U.C.
Per questi ambiti è esclusa la costruzione di nuovi edifici e sono ammessi gli interventi previsti dall'art. 3 lettere a), b), c), d) del D.L. 380/2001, nel rispetto dei seguenti limiti:

- aumento della volumetria, senza aumento delle superfici utili e coperta, strettamente necessaria a rendere abitabili i piani, con esclusione del P.T. e nel limite del 15% della volumetria modificabile;
- aumento del 10% della superficie utile a piano delle singole unità immobiliari per migliorie igienico-sanitarie.

La possibilità di effettuare tali incrementi volumetrici o della superficie utile è subordinata alla verifica di conformità rispetto al D.M. 2/4/1968.
I progetti redatti conformemente alle disposizioni del precedente strumento urbanistico generale che hanno ottenuto il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale, sono fatti salvi purchè il relativo titolo abilitativi venga ritirato entro dodici mesi dalla data di adozione del PUC. A questi si applicheranno le norme previgenti per tutta la validità del titolo abilitativo.
In funzione della differenti caratterizzazioni presenti nelle zone di Conservazione del patrimonio storico-architettonico esistente il PUC individua le seguenti sottozone, disciplinate agli articoli del presente Capo:

- *Emergenze monumentali*;
- *Ambiti storici*.

Agli interventi, comunque autorizzabili, si applicano le norme ed i vincoli di specificazione ambientale di cui alle seguenti norme di livello puntuale.
All'interno del perimetro degli ambiti di conservazione valgono le seguenti disposizioni:

a) le superfetazioni edilizie dovranno essere demolite e il loro volume e la loro superficie non potranno essere recuperati. Si intendono per superfetazioni le parti, in genere di epoca recente, incongrue rispetto all'organismo originario dell'edificio. In particolare rientrano in questa casistica:

- le addizioni volumetriche ad edifici residenziali quali: tettoie, depositi attrezzi, ricoveri di animali, servizi igienici esterni, baracche e prefabbricati di qualsiasi genere;
- i capannoni, depositi e magazzini ottenuti mediante la chiusura di tettoie o mediante la copertura di aree cortilizie;

- le tettoie che ricoprono in totalmente o in parte le corti pertinenziali;

b) non è ammessa l'occupazione con costruzioni sia interrate che in elevazione degli spazi liberi esistenti, fatta eccezione per:

- i servizi e le attrezzature da realizzare sulle aree pubbliche o di uso pubblico;
- gli interventi di ripristino tipologico e morfologico;
- gli edifici da realizzare in presenza di ruderi sottoposti a P.U.O;

c) non è ammessa la costruzione di logge e porticati;

d) è prescritta la conservazione e/o il ripristino dei giardini di valore storico- ambientale;

e) per le aree di pertinenza degli edifici è ammessa la realizzazione di attrezzature da giardino di modesta entità, non stabilmente infisse al suolo;

f) non sono ammesse demolizioni, anche parziali, che modifichino tracciati stradali esistenti o allineamenti edilizi antichi esistenti. Non sono ammessi aperture per negozi e passi carrai nelle mura di recinzione in pietra storiche;

Sui fabbricati devono essere rispettate le seguenti regole architettoniche ed edilizie:

- *piani interrati*: in tutti gli edifici è consentita l'utilizzazione di interrati esistenti, purché tali spazi siano a servizio delle destinazioni previste e/o esistenti nell'edificio stesso;

- *sottotetti*:è ammessa la residenza e/o relativi servizi. Sono ammessi anche gli studi professionali o artistici se connessi alla residenza. L'uso dei locali sottotetto è consentito se le condizioni di abitabilità vengono soddisfatte nel rispetto delle caratteristiche architettoniche o tipologiche dell'edificio;

- *cornicione*: non si devono modificare o alterare i cornicioni degli edifici storici. Negli edifici in cui interventi sulla copertura hanno modificato il cornicione tradizionale a "guscio" sostituendolo con lo sporto di gronda in c.a., nei casi di ristrutturazione con modifica del solaio di sottotetto, il rifacimento del cornicione dovrà essere realizzato nelle forme tradizionali con "guscio" di raccordo di raggio non superiore a 30 cm;

- *materiali non consentiti*: in tutti gli edifici degli ambiti storici nel rifacimento delle facciate non sono ammessi materiali e finiture diversi da quelli tradizionali. In particolare non è consentito l'uso di:

  - intonaci idrorepellenti (plastici o con resine epossidiche) e/o con finitura graffiata, rullata, rigata e granulata;
  - rivestimenti murari di qualsiasi materiale, ad esclusione delle fasce basamentali che possono essere rivestite in pietra arenaria o ardesia di altezza massima non superiore a ml 1.00 e comunque in accordo all'esistente;
  - vetri a specchio, riflettenti o fumè;
  - infissi in alluminio naturale o anodizzato, in P.V.C. e in alluminio preverniciato per l'elevato; serramenti e vetrine in alluminio naturale o anodizzato per i negozi, i locali pubblici e i servizi del piano basamentale;
  - chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale per l'elevato; serrande "cieche" per i negozi, i locali pubblici e servizi del piano basamentale;
  - manti di copertura tipo "eternit", tegole in cemento colorato, in materiale plastico, in lamiera con esclusione del rame;

- *finiture delle facciate*: sulle facciate degli edifici storici occorre ripristinare le tinte originarie, la cui autenticità deve essere documentata e/o dimostrata con saggi diretti. Se l'edificio era originariamente intonacato va eliminato ogni paramento con murature a vista. Sulla base della ricognizione critica il progettista dovrà presentare il disegno della nuova coloritura dei prospetti con le relative diverse gamme di colore probabili;

- in tutti gli edifici degli Ambiti storici *le tinte*, stese su intonaci tradizionali alla "genovese" o al "civile", dovranno essere non sintetiche. Di norma dovranno essere utilizzate tonalità calde, nella gamma delle terre. Le membrature architettoniche (marcapiani, cornici, timpani, ecc.) dovranno essere di colore preferibilmente bianco-cenere o bianco-avorio;

- le decorazioni pittoriche presenti in alcuni edifici dovranno essere adeguatamente analizzate, documentate e ripristinate a regola d'arte. Laddove si riscontri, anche in minima parte, una decorazione pittorica, non si dovrà in alcun modo ricoprire con colore omogeneo la facciata, ma sarà cura del progettista presentare un progetto di ripristino della facciata, nei suoi caratteri originari, con la ricostruzione filologica della parte decorata. Non sono ammesse decorazioni non documentate se non quelle che prevedono, a seguito della presentazione di un progetto di decorazione adeguato, la riproposizione di elementi architettonici dipinti. (es. marcapiani, cornici ecc);

- gli elementi di arredo (insegne, tende, ecc.) non devono in alcun modo alterare la leggibilità architettonica dell'edificio;

- le grondaie e i pluviali dovranno essere in rame a sezione tonda;

- i cavi elettrici, telefonici, etc. non dovranno essere posti in opera lungo le facciate. Qualora fosse necessario predisporre le linee su queste facciate, dovranno essere realizzate preferibilmente "sotto traccia" con ripristino della coloritura o interrate con ripristino delle pavimentazioni. I contatori dei servizi dovranno essere collocati in strade secondarie, possibilmente incassati nella muratura con sportello metallico dipinto con lo stesso colore di facciata. Anche i tubi di adduzione dovranno essere dipinti in modo analogo;

- *arredi*: all'interno del perimetro degli Ambiti di conservazione sono da tutelare e da conservarsi gli arredi esterni di valore artistico e documentario;

- non si dovranno rimuovere le Maestà e le opere scultoree in marmo dai luoghi in cui sono attualmente collocate se non per sistemarle in apposito Museo e riposizionarne un calco;

- sono da tutelare e conservare anche tutte le strutture lapidee (pavimenti, cornici, architravi, etc.) e tutti gli arredi o manufatti eseguiti prima del 1940 che si trovano nel basamento degli edifici, nei negozi, negli spazi aperti al pubblico, negli androni e nei corpi scale;

- è consentita la posa in opera di:

  - insegne, sia dipinte che intagliate, di modeste dimensioni, in lamiera, ferro, legno o vetro poste all'interno delle vetrine o al di sopra dell'architrave in marmo, la cui collocazione non copra, in alcun modo, gli elementi architettonici;
  - piccole vetrine in legno o ferro e vetro, solo per gli edifici con linguaggio funzionale, con sporgenza massima di cm. 10, per una larghezza di ml. 0,60 e per un'altezza massima compresa tra la zoccolatura e l'architrave;
  - tende da sole a telo lineare, aperte ai lati, collocate al di sopra dell'architrave e che non siano di impedimento al libero transito;
  - targhe inerenti all'attività professionale di dimensioni non superiori a cm. 21x31;

- *solai*: è consentito l'uso di solai in cemento armato, ferro e misti, in sostituzione e/o consolidamento di preesistenti strutture in legno, qualora non vi siano elementi di interesse architettonico, pittorico e storico;

- *archi e volte*: non è consentita la demolizione di archi e volte e la totale demolizione di muri interni di controvento;

- è prevista la demolizione delle tramezze in muratura e/o controsoffitti di qualsiasi materiale se alterano o nascondono il profilo delle volte o degli archi;

- è consentito costruire tramezze e/o controsoffitti a condizione che non alterino il profilo delle volte e/o degli archi;

- è consentito l'adeguamento igienico-sanitario e impiantistico se non comporta alterazioni dei vani voltati;

- non è consentito, nel piano basamentale, eliminare l'intonaco da strutture voltate o archi se non nei casi, documentati, in cui l'intonaco stesso risulti un'aggiunta incongrua;

- *coperture*: salvo i casi espressamente previsti dalle seguenti norme, le quote relative alla copertura non potranno superare i valori rilevati esistenti: la linea di colmo potrà variare solo per permettere la posa in opera di manti di copertura tradizionali. La linea di gronda non potrà essere variata, tranne che per opere di coibentazione riguardanti il contenimento dei consumi energetici con lievi modifiche della copertura;

- gli edifici con copertura piana, non tradizionale, potranno richiedere il ripristino della copertura a falde. E' comunque vietata ogni trasformazione da tetto a falde a copertura piana;

- per i terrazzi di colmo esistenti alla data di approvazione del piano, è consentita la pavimentazione in cotto e l'installazione di pergolo in ferro, a disegno semplice, arretrati rispetto al filo del muro perimetrale esterno. I camini e comignoli dovranno essere in cotto o muratura intonacata con cappello in mattoni;

- *aperture*: le aperture di facciata, (finestre, portefinestre, ingressi, etc.), sia nel piano basamentale che nell'elevato, non si possono modificare se non per ripristinare lo stato originario. Si potrà derogare dai minimi richiesti per l'abitabilità qualora queste non raggiungessero il limite previsto dalle vigenti leggi. Tranne che per le Emergenze monumentali sono consentite modifiche delle facciate finalizzate all'eliminazione di una dislocazione esistente incongrua o casuale delle aperture. Nel caso di aperture con parapetto lo stesso dovrà essere realizzato in ferro, a disegno semplice, e non dovrà sporgere dal filo del fabbricato;

- *balconi*: non si possono realizzare nuovi balconi o sbalzi di qualsiasi genere sulle strade all'interno degli Ambiti di conservazione. Nei balconi, esistenti alla data di approvazione del PUC e che affacciano lungo le strade pubbliche, dovranno essere eliminate tutte le superfetazioni (tettoie, tende da sole, ecc.) che alterano il prospetto dell'edificio.

Nelle opere di manutenzione straordinaria o di restauro e risanamento conservativo della fascia basamentale dei fabbricati, si dovrà prevedere, obbligatoriamente, alla rimozione di:

- apparecchi illuminanti collocati sul basamento o sugli elementi architettonici quali stipiti, architravi, ecc.;

- insegne lineari su manufatti di materiale plastico;

- insegne lineari luminose;
- insegne al di sopra della linea di marcapiano;
- insegne di larghezza superiore al filo degli stipiti in marmo;
- tende da sole a telo curvo, chiuse ai lati o comunque coprenti gli elementi architettonici e i sopraluce.

ART. 17 24 - EMERGENZE MONUMENTALI

Questi ambiti interessano gli immobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnografico. La disciplina applicabile su questi immobili è costituita dal D.L. n. 490/1999, così come successivamente modificata, affiancata dalle leggi regionali emanate in materia ai fini della salvaguardia, tutela e valorizzazione del patrimonio storico, artistico ed architettonico.
In particolare gli immobili che rientrano in quest'ambito, già sottoposti a *vincolo di legge*, unitamente alle aree loro circostanti, sono i seguenti:

- *Chiesetta di San Martino di Durasca*, sita in loc. Pian di Follo (anno apposizione vincolo 1937);
- *Casale* detto *Il Palazzo*, sito in loc. Tivegna (anno apposizione vincolo 1935);
- *Casa Carletti ex Castello Medioevale*, sita in loc. Tivegna (anno apposizione vincolo 1937);
- *Fortificazioni medioevali*, site in loc. Tivegna (anno apposizione vincolo 1935);
- *Chiesa e campanile di Bastremoli* (art. 5, D.Lgs 490/99);
- *Chiesa parrocchiale di Sorbolo* (art. 5, D.Lgs 490/99);
- *Chiesa di S. Maria Assunta di Carnea* (art. 5, D.Lgs 490/99);
- *Chiesa parrocchiale di S. Maria Ausiliatrice di Piana Battolla* (art. 5, D.Lgs 490/99);
- *Chiesa di San Martino di Bastremoli* (art. 5, D.Lgs 490/99);
- *Chiesa parrocchiale di S. Lorenzo Martire* (art. 5, D.Lgs 490/99);
- *Oratorio della Concezione di Tivegna.*

ART. 18 25 - AMBITI STORICI

Corrispondono agli ambiti caratterizzati da particolari caratteri storico, artistico e di pregio ambientale. Gli interventi ammessi sono finalizzati al recupero e alla riqualificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio e alla PUO ottimale utilizzazione nel rispetto e nella tutela dei valori storici, culturali, architettonici ed ambientali presenti.
Prevedono pertanto opere di conservazione degli edifici, o loro parti, e delle aree esterne che presentano caratteristiche architettoniche, storiche, ambientali, tipologiche dell'insediamento originario; opere di eliminazione delle parti e degli elementi incongrui e incompatibili; opere di ristrutturazione, modifica e adeguamento delle parti non recuperabili dell'insediamento originario, e la ricostruzione delle parti non recuperabili dell'insediamento originario, e la ricostruzione delle parti crollate.
Prevedono inoltre l'adeguamento e riqualificazione delle opere di urbanizzazione.
Il RE definisce, in generale e, se necessario, per specifici ambiti, le categorie d'intervento e la disciplina per la tutela e la sistemazione della aree di pertinenza ed inedificate (unità minime d'intervento, materiali, tecniche, dimensioni minime degli alloggi, ecc).
L'attuazione delle previsioni può avvenire mediante intervento diretto o mediante PUO, di iniziativa pubblica e/o privata. In assenza di piano attuativo non sono ammessi interventi di recupero volumetrico, di demolizione e ricostruzione e di ristrutturazione urbanistica.
In questi ambiti sono ammessi i seguenti interventi:

- residenze;
- residenze turistiche ed attività ricettive nelle varie tipologie previste dalla legislazione di settore;
- studi, uffici e attività direzionali e terziarie
- pubblici esercizi, ristoranti e servizi di somministrazione e ristoro in genere;
- strutture di vendita del tipo esercizi di vicinato;
- piccole attività artigianali a condizione che non siano rumorose né inquinanti, non comportino rischio di incidenti e siano compatibili con la residenza;
- attrezzature pubbliche o di prevalente interesse pubblico o collettivo (uffici amministrativi, attrezzature sociosanitarie, culturali, ricreative e per la vita associativa, e simili).

I piani attuativi potranno limitare ulteriormente le destinazioni ammesse.

Sono ammesse strutture di vendita esclusivamente del tipo esercizi di vicinato anche senza la disponibilità di parcheggi previsti dalla legislazione di settore in ragione del carattere prevalentemente pedonale delle zone di centro storico.
Gli interventi possono essere realizzati in adiacenza ad edifici con pareti cieche esistenti e a filo del marciapiede della viabilità pubblica, ferme le norme sulle distanze previste dal codice civile.
La sistemazione delle aree di pertinenza ed inedificate è disciplinata dal RE.
Per quanto riguarda il Centro Storico di Piana Battolla, contrassegnato da apposito segno grafico ⃠, sulla Tav. X del PUC, l'intervento sarà soggetto a Piano di Recupero, specifico per quelle parti del C.S. contraddistinto da fenomeni di abbandono evidenti e dove si rende necessario l'intervento dell'amministrazione per garantire uniformità e congruenza negli interventi che interessano dette parti.

Capo 2 – Ambiti di riqualificazione in area urbana

Art. 19 26 – Generalità

Al fine di determinare le parti del territorio interessate dalla presente disciplina, si individuano in conformità coi dettami dell'art. 2, lett. B) del D.M. 1444/68, le zone comprendenti quelle parti del territorio comunale totalmente o parzialmente edificate che hanno subito processi di formazione recenti o comunque diverse dalle zone di cui al precedente Capo 1.
Fanno parte di queste zone gli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale, cioè quegli ambiti che si configurano come espansioni periferiche irregolari e discontinue degli ambiti urbani più storicamente consolidati, diversificate per la varia densità dei processi insediativi, e che in molti casi conservano all'interno della maglia edilizia ampi spazi inedificati caratterizzati da usi del tutto marginali e residuali (orti, frutteti, aree incolte o abbandonate).
Il PUC, in coerenza con i propri obiettivi, prevede i seguenti interventi, come di seguito disciplinati e come definiti dal RE: di recupero del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, compresa la demolizione di volumi secondari e la loro ricostruzione in diversa collocazione sul lotto di pertinenza, comprese le addizioni per realizzare i servizi igienici, i volumi tecnici e le autorimesse pertinenziali, e compreso il rialzamento del sottotetto al fine di renderlo abitabile senza che si costituiscano nuove unità immobiliari; di nuova edificazione, costituiti da addizioni, recupero di volume, demolizione e ricostruzione e nuovi edifici in lotti liberi. Sono inoltre ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica, come definiti dal RE, di iniziativa privata e riguardanti ambiti significativi al fine della riqualificazione degli assetti urbanistici, da farsi oggetto di PR o PRU.
L'ammissibilità dei nuovi edifici in lotti liberi è subordinata alla presenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione della loro realizzazione da parte del Comune nel successivo triennio, o alla loro realizzazione da parte degli operatori contemporaneamente alle costruzioni.
E' possibile realizzare pubblici esercizi in edifici esistenti che non abbiano i requisiti previsti dal P.U.C. limitatamente alle altezze interne e superfici finestrate. In tali esercizi sarà possibile destinare le superfici degli stessi ad attività di pubblico esercizio o commerciale in deroga alle altezze interne di ml 3,30 e del rapporto SU/SFN di 1/8 purché l'intervento ottenga l'obbligatorio nulla osta igienico sanitario, al solo fine della verifica del corretto ricambio d'aria anche mediante apparecchiatura elettromeccanica. Tale possibilità viene rivolta alle costruzioni che ricadono nei regimi delle zone residenziali esistenti ed antico nucleo.
Il reperimento degli standards urbanistici riferito ai parcheggi laddove non fosse possibile dovrà esser monetizzato in modo da consentire alla P.A. di reperirli ed attuarli negli standards di P.R.G.
Come precisato al precedente art. 9, lett. B), è prescritta la redazione dello Studio Organico d'Insieme (S.O.I.) per gli interventi ricadenti in aree di livello locale di PTCP (ID-MO-A) quando questi incidano in misura rilevante sull'assetto della zona.
Per i nuovi edifici isolati risultanti da interventi di recupero di volume, demolizione e ricostruzione e per i nuovi edifici in lotti liberi è ammessa la sola tipologia dell'edificio isolato (destinazione residenziale, mono-bifamiliare e/o altre destinazioni ammesse come sotto indicate).
Per gli edifici risultanti da interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, da interventi di addizione o da incrementi per interventi di recupero di volume, sono ammessi anche il mantenimento, la trasformazione e lo sviluppo delle tipologie esistenti.
Negli interventi di nuova edificazione dovranno essere rispettati gli allineamenti e le regole insediative prevalenti del tessuto edilizio circostante e le caratteristiche morfologiche e ambientali del sito, fermo restando il rispetto della distanza minima di 5,00 ml dalla strada e dai confini di proprietà.

Nel caso di edifici esistenti allineati a schiera, gli interventi ammessi, se non coordinati con progetto unitario, non potranno modificare l'altezza dell'edificio e la forma della copertura sul fronte principale.
È confermata la prevalente destinazione residenziale; sono inoltre consentite le seguenti destinazioni:

- studi, uffici e attività direzionali e terziarie;
- residenze turistiche ed attività ricettive nelle varie tipologie previste dalla legislazione di settore;
- pubblici esercizi, ristoranti e servizi di somministrazione e ristoro in genere;
- piccole attività artigianali a condizione che non siano rumorose né inquinanti, non comportino rischio di incidenti e siano compatibili con la residenza;
- attrezzature pubbliche o di prevalente interesse pubblico o collettivo (uffici amministrativi, attrezzature sociosanitarie, culturali, ricreative e per la vita associativa, e simili).

È ammessa la realizzazione di piscine pertinenziali alle abitazioni a condizione che non siano allacciate alla rete idrica comunale per la loro fornitura d'acqua.
I progetti redatti conformemente alle disposizioni del precedente strumento urbanistico generale che hanno ottenuto il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale, sono fatti salvi purcheè il relativo titolo abilitativi venga ritirato entro dodici mesi dalla data di adozione del PUC. A questi si applicheranno le norme previgenti per tutta la validità del titolo abilitativo.
In funzione della differente densità insediativa presente nei presenti ambiti il PUC individua le seguenti sottozone, di cui agli articoli successivi:

- *Ambiti saturi;*
- *Ambiti interstiziali e/o marginali;*
- *Ambiti parzialmente edificati;*
- *Ambiti di lottizzazione;*
- *Lotti liberi*.

Agli interventi, comunque autorizzabili, si applicano le norme ed i vincoli di specificazione ambientale di cui alle seguenti norme di livello puntuale:

a) Interventi sul patrimonio edilizio esistente ad uso residenziale

Sul patrimonio edilizio esistente ricadente all'interno degli ambiti di riqualificazione sono consentiti i seguenti interventi:

- l'ampliamento e/o i nuovi volumi del fabbricato dovranno essere realizzati in modo che il nuovo organismo risulti unitario e che il corpo in aggiunta sia appoggiato al suolo e ben integrato nel volume principale. Sono pertanto da escludere i corpi di fabbrica a sbalzo;
- negli ampliamenti il corpo originario dovrà mantenere, per quanto possibile, il rapporto dimensionale delle aperture esistenti ed il loro allineamento, non solo al fine di non indebolire, nel rispetto della normativa antisismica, la struttura portante ma anche per mantenere inalterato il senso murario delle pareti che caratterizza fortemente la nostra area linguistica.
- al fine di mantenere inalterato il rapporto fra pieno e vuoto che caratterizza i prospetti degli edifici, le aperture dovranno avere, possibilmente, forma rettangolare, con il lato corto orizzontale in basso;
- nel caso in cui siano presenti in facciata precisi allineamenti delle finestre questi dovranno essere rispettati e utilizzati per la composizione della soprelevazione o dell'ampliamento;
- l'intervento sulle strutture in muratura portante dovrà rispettare tutte le limitazioni imposte dai materiali con i quali sono stati costruiti: sbalzi limitati, pesi, dimensione delle travature, forme delle coperture;
- si consiglia l'impiego dei materiali tradizionali ed ecologici; quando questo non è possibile si potranno utilizzare materiali di analogo comportamento statico;
- i paramenti in pietra a faccia vista non dovranno essere intonacati a meno che la parete non presenti manomissioni tali da pregiudicare l'omogeneità dell'insieme;
- quando si intervenga su una facciata in pietra per sistemare gli spigoli delle finestre, è vietato l'uso della mostra in malta cementizia;
- la mostra intonacata e poi dipinta deve essere utilizzata quando la facciata è rifinita con intonaco;
- in caso di facciate disomogenee è preferibile intonacarle completamente , oppure risanare gli spigoli utilizzando mostre in pietra locale o in marmo ad elevato spessore oppure procedere alla stilatura dei giunti della pietra;
- gli sporti di gronda dovranno essere contenuti e proporzionati secondo l'altezza degli edifici. Si consigliano dimensioni variabili fra i 40 cm negli edifici a due piani e in 50 cm. negli edifici a tre piani;
- le coperture dovranno essere a falde inclinate a padiglione o a capanna senza sfalsamenti che non siano generati da esigenze contingenti (differenza di livelli o altro);

- le coperture a capanna devono essere mantenute con il colmo parallelo al lato maggiore del fabbricato, eventuali ampliamenti dovranno seguire la stessa norma;
- i manti di copertura dovranno essere in cotto costituiti da coppi-coppi ed embrici. Sono tollerate le tegole alla marsigliese, non sono ammessi altri manti di copertura. Al posto dell'ultima fila di tegole verso il canale si consiglia di utilizzare una serie di lastre in ardesia;
- gli intonaci esterni devono essere rifiniti in arenino dipinto con i colori delle terre liguri;
- devono essere demoliti i corpi aggiunti e/o a sbalzo di carattere precario o ogni superfetazione con caratteristiche difformi da quelle dell'edificio principale;

b) Nuove costruzioni residenziali, interventi di ristrutturazione urbanistica

Per i nuovi interventi e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica valgono le seguenti disposizioni:

Strada di accesso ai fabbricati

- in territorio collinare il percorso carraio di collegamento tra la viabilità esistente e l'edificio residenziale dovrà essere limitato in funzione dei movimenti di terreno connessi alla realizzazione dell'opera. Non potrà superare comunque i ml. 100 di sviluppo lineare;
- in territorio pianeggiante il percorso carraio di collegamento tra la viabilità esistente e l'edificio residenziale non potrà superare ml. 100 di sviluppo lineare;

Rapporto edificio/suolo

- in territorio collinare le nuove costruzioni andranno ubicate, di norma, a ridosso dei terrazzamenti, su pianori naturali, in modo da consentire modestissimi movimenti di terreno strettamente collegati all'esecuzione dell'opera.
- in territorio pianeggiante la quota d'imposta del solaio del piano terra delle nuove costruzioni non potrà superare la misura di ml 1,20 dal piano di campagna reale.

Eventuali riporti artificiali di terreno dovranno tener conto della quota di campagna reale circostante l'area di intervento al fine di evitare rilevanti modificazioni che possono alterare in misura apprezzabile lo stato dei luoghi e il naturale deflusso delle acque meteoriche.

L'eventuale piano interrato non potrà, di norma, superare il perimetro del fabbricato fuori terra;

Per gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica l'allineamento e la posizione delle costruzioni dovrà risultare da idoneo elaborato tecnico dimostrativo del corretto inserimento nel contesto ambientale;

Strutture

- dovranno essere privilegiate strutture dalla forma compatta, in analogia a quelle presenti sul luogo. Quando per esigenze compositive sia necessario inserire una maggiore superficie finestrata si consiglia di aumentare il numero delle finestre anziché ricorrere ad un'unica grande apertura, ciò per mantenere il valore formale derivato dall'uso della parete piena in muratura tipico della nostra area;

Scale

- le scale di distribuzione degli edifici devono essere, di norma, inglobate all'interno delle abitazioni. Dove questo non sia possibile, si consiglia per, le aree collinari, lo sfruttamento dei livelli del terreno, oppure la costruzione di scale esterne in muratura portante che non interrompano l'omogeneità della struttura muraria. Per le aree pianeggianti la scala esterna deve essere sempre in muratura portante o in c.a inglobata nella parte basamentale. In tutti i casi le scale esterne non dovranno superare più di un livello di solaio. Sono da sconsigliare le scale in cemento armato a vista, in ferro o altro materiale/struttura non congruo, completamente in vista ossia non inglobato in una struttura muraria chiusa;

Porticati

- la costruzione di porticati può essere eseguita sul fronte degli edifici. Il porticato potrà essere a falda inclinata, preferibilmente con struttura di copertura in legno. Potrà essere realizzato anche in muratura o in c.a ed utilizzato come terrazzo al piano superiore, in questo caso non dovrà avere sporti di gronda. E' preferibile per il porticato l'uso della muratura portante che dimensiona i pilastri con rapporti più corretti dal punto di vista ambientale. Gli archi sono consentiti solo con l'uso della muratura portante. Il fronte dell'edificio non potrà di norma essere interessato per più di due terzi dal porticato. La profondità del quale dovrà essere proporzionata alla lunghezza e larghezza totale dell'edificio e comunque non inferiore a ml 1.20. Il porticato non potrà superare il 20% della S.C. ed il porticato in sagoma non potrà superare il 50% della superficie coperta;

Terrazze e balconi

- per mantenere il carattere murario dell'area culturale è consigliato limitare l'uso di tali strutture. Quando sia necessario avere una struttura a terrazza si consiglia di utilizzare il sistema della loggia, parzialmente inserita nel corpo dell'edificio. Le sporgenze dal filo murario non potranno comunque superare ml. 1,40. Non sono comunque consentiti i terrazzi che interessino più di 2 aperture e i terrazzi a nastro su tutta la facciata;

Ringhiere e parapetti

- per riprendere la tradizione locale, si consiglia l'utilizzo di ringhiere in ferro solo sugli sporti dei balconi e di utilizzare il muro pieno, semplice o lesenato, in pietra a vista o intonacato, protetto da copertina in pietra o mattoni, nelle superfici terrazzate. E' consentita la pilastrata con elementi di ringhiera in ferro (in luogo delle balaustre in marmo). E' sconsigliato il parapetto in c.a. a vista. Le superfici terrazzate possono essere arredate con pergolati in legno o ferro verniciato;

Sporti di gronda

- date le caratteristiche dell'area si consiglia di realizzare sempre uno sporto di gronda, per evitare il dilavamento della pioggia lungo le pareti, possibilmente a guscio per rappresentare la continuità della parete muraria. Gli sporti di gronda dovranno essere contenuti e proporzionati secondo l'altezza degli edifici. Si consigliano dimensioni variabili fra i 40 cm negli edifici a due piani e in 50 cm. negli edifici a tre piani;

Infissi ed elementi di chiusura

- i serramenti presenti nel territorio sono in legno: persiane alle finestre e portoni in legno cieco nelle porte d'ingresso. Si consiglia di mantenere tale tipologia tollerando l'uso della persiana in alluminio purchè verniciato, preferibilmente di colore verde scuro. Analogo sistema può essere adottato per i portoni d'ingresso;

Coperture

Forme

- le forme delle coperture devono essere adattate all'organismo edilizio che ricoprono e devono essere rispettose della tradizione locale pertanto sono ammesse le seguenti tipologie:
  - a capanna con colmo parallelo al lato maggiore, con o senza testate di padiglione per organismi dalla forma rettangolare o allungata;
  - a padiglione per organismi di forma quadrata;

Manti

- i manti di copertura dovranno essere in cotto costituiti da coppi-coppi ed embrici. Sono tollerate le tegole alla marsigliese, non sono ammessi altri manti di copertura. Al posto dell'ultima fila di tegole verso il canale si consiglia di utilizzare una serie di lastre in ardesia;

Sottotetti

- i sottotetti sono da considerare accessori dell'abitazione dell'ultimo piano di copertura e l'uso di abbaini, di terrazzi a tasca, o di piani mansardati è improprio sotto il profilo ambientale. Inoltre il clima e la piovosità delle nostre zone favoriscono la continuità della copertura, a falde inclinate, riducendo al minimo le superfici terrazzate.

In luogo dei terrazzi a tasca, di superficie di norma non superiori al 20% della superficie abitabile del sottotetto, si consigliano:

- modeste superfici terrazzate praticabili, con parapetti in muratura e intonacati;
- modeste aperture a filo tegola per illuminare il sottotetto, comunque non più di una per falda;

Elementi di finitura

- nella tradizione edilizia locale l'intonaco è generalmente liscio, a grana sottile, quando ricopre completamente i fabbricati oppure a grana più grossa quando ricopre le parti in pietra. Si consiglia sempre l'uso dell'intonaco a grana fine come rivestimento della facciate in quanto più aderente alle caratteristiche dell'area. Sono vietati gli intonaci bucciati o spatolati in genere e gli intonaci al quarzo;

Coloriture delle facciate

- per ottenere un inserimento ambientale più conforme alle caratteristiche dei luoghi si consiglia l'impiego della gamma delle terre evitando l'uso dei bianchi e/o delle coloriture troppo intensi;

c) Aree di pertinenza

- ogni intervento di ristrutturazione edilizia e urbanistica nonchè di nuova costruzione deve prevedere la sistemazione dell'area di pertinenza secondo le disposizioni di cui ai punti successivi. In genere si dovrà osservare che:
- i movimenti di terra dovranno essere di modesta rilevanza e non essere paesaggisticamente percettibili. La superficie permeabile del suolo dovrà essere rispettata nei limiti previsti dalla normativa urbanistica;
- i muri di contenimento nelle aree collinari, dovranno essere rivestiti in pietra e la loro altezza dovrà adeguarsi a quella delle terrazze circostanti;
- dovrà essere previsto il corretto drenaggio delle acque superficiali ed eventualmente realizzate idonee canalizzazioni per il loro deflusso preferibilmente a cielo aperto;
- dovrà sempre essere assicurato il mantenimento delle aie pavimentate in cotto o in pietra. Nei casi di nuovo intervento è consigliato l'uso di tali materiali. Si dovrà evitare di pavimentare superfici con cemento o asfalto o manufatti che non siano quelli tradizionali o, comunque, impermeabilizzanti;

- le aree non destinate a parcheggio scoperto e/o aree di sosta e di manovra, dovranno essere sistemate a verde e giardino;
- potranno essere realizzati pergolati come elementi di arredo del giardino e lungo i percorsi pedonali. La struttura di sostegno potrà essere realizzata con pilastri (in legno, pietra, in mattoni faccia vista o intonacati, ghisa) con correnti e traverse in ferro o legno. La larghezza della pergola dovrà essere minore od uguale all'altezza della pergola stessa che, in nessun caso, potrà superare l'altezza del piano terra; E' tollerata, purchè raccordata con la copertura a livello della stessa.

d) Recinzioni di proprietà

- per le recinzioni delle proprietà, ossia di superfici estese di terreno non collegate direttamente con l'abitazione, si dovranno tenere presenti le seguenti considerazioni di carattere ambientale:
- in tutte le aree del territorio collinare, ad eccezione delle aree ID, deve essere mantenuta la continuità ecologica dell'ambiente, ossia non devono, di norma, essere creati impedimenti al passaggio della fauna;
- è sempre consentita la realizzazione di siepi vive, di bordo, con essenze arbustive tipiche del luogo;
- nelle aree ANI sono consentite le recinzioni formate dal pali in legno e staccionate in modo da non costituire barriera per la fauna e non interrompere la continuità visiva;
- nelle aree IS - MA è consentita la posa in opera di recinzioni con pali e rete senza cordolo di base;

e) Recinzioni di aree di pertinenza degli edifici

Nel caso di interventi inerenti la realizzazione di recinzione nell'area di pertinenza degli edifici, si dovrà intervenire secondo le seguenti disposizioni:

- la recinzione della pertinenza della proprietà prevede sempre l'abbinamento di una struttura: rete con cordolo di fondazione, o muro più cancellata, o muro pieno, e di una siepe vegetale di bordura;
- in prossimità di edifici residenziali esistenti in zone ANI sono consentite recinzioni formate da siepi vegetali che possono nascondere una rete, montata senza cordolo in c.a.;
- nelle aree di pertinenza degli edifici collinari IS, per limitare i movimenti di terreno, è consentita la messa in opera di recinzioni costituite da cordolo, rete e siepe;
- nelle aree di pertinenza di edifici residenziali di pianura IS si potranno realizzare recinzioni costituite da muriccioli H max ml. 0.80 intonacati, dipinti, o realizzati in pietra a vista, sormontati da cancellata formata da elementi in ferro pieno a disegno semplice, H max ml.1.60 con siepe interna; comunque la recinzione dovrà avere una altezza massima pari a ml 1.80.
- nelle aree di cui al punto precedente è consentita anche la realizzazione di recinzioni con muro pieno h. max ml.1,80 purchè in pietra a vista o in elementi in muratura intonacati e dipinti, di forma rettilinea senza ondulazioni. E' consigliata la messa a dimora di una siepe interna. Soltanto per gli edifici con tipologia villa è tollerata una recinzione più elaborata.
- sono vietate le recinzioni in cemento a vista, quelle prefabbricate in cemento con stampi a modello geometrico, le forme ondeggianti dei coronamenti dei muri;

Elementi vegetali

- tutti gli elementi vegetali costituiti da alberi d'alto fusto, in associazione o isolati, da filari di alberi spoglianti o sempreverdi che costituiscono il paesaggio follese vanno salvaguardati e mantenuti;
- nei casi in cui, per un nuovo intervento edilizio o per realizzare impianti e infrastrutture, si dovessero abbattere alberi o siepi, questi dovranno essere ricollocati a cura e spese del committente;
- è sconsigliato l'impianto di esemplari o siepi di conifere esotiche in quanto nelle recinzioni e nelle alberature stradali o nelle barriere verdi si deve tendere al mantenimento della continuità ambientale e al rispetto degli orizzonti vegetazionali tipici, mentre per i giardini, in quanto strettamente legati alla sensibilità e personalità dell'utilizzatore, non si ritiene debbano essere poste limitazioni all'utilizzo delle essenze. Si consiglia comunque di utilizzare essenze spoglianti in prossimità dell'abitazione, di non mettere a dimora alberi di grandi dimensioni quando la superficie di pertinenza sia limitata e di utilizzare il leccio quando sia possibile costruire piccoli boschi o comunque caratterizzare il giardino con un punto di richiamo vegetazionale.

Manufatti condonati

- per manufatti condonati, baracche o similari, è consentita la trasformazione preferibilmente in muratura con pietrame, a faccia vista, e copertura con struttura in legno e manto in laterizio;
- è ammessa la muratura ricoperta da intonaco dipinto con la gamma delle terre;

- è possibile ricostruire, previa demolizione e senza aumenti di volume, il manufatto condonato in un luogo di minore impatto paesaggistico. Per la ricollocazione di manufatti condonati in area collinare è auspicabile la disposizione in aderenza al ciglio delle terrazze;

Reti di servizio e impianti tecnologici

- le opere di infrastrutturali quali cavidotti, reti di trasporto energetico, ecc. devono essere interrate. Il tracciato dovrà essere valutato mediante un progetto dettagliato che, illustrando movimenti di terra e sbancamenti, piste per il passaggio dei mezzi e opere di mitigazione, individui la soluzione di minore impatto ambientale. Dopo l'esecuzione delle opere di scavo e reinterro si dovrà provvedere alla piantumazione con specie di tipo locale al fine di prevenire erosioni o situazioni di degrado. E' consentita la realizzazione di interventi finalizzati al mantenimento del manto boschivo con particolare riferimento alle reti idriche antincendio ai sensi della vigente normativa. Eventuali vasche e/o serbatoi di accumulo dovranno essere opportunamente mascherati con vegetazione tipica e/o rivestiti in pietra.
- non sono ammessi impianti di antenne e similari nelle aree di conservazione (CE);

Serbatoi

- i serbatoi o bomboloni per il riscaldamento devono essere, di norma, interrati. Dove questo non risulti possibile il contenitore dovrà essere opportunamente mascherato con siepi di vegetazione locale;

Maestà, edicole, cancelli di accesso alle proprietà

- devono essere sempre mantenuti e restaurati come elementi del patrimonio culturale tutti quei manufatti o quelle costruzioni che segnalano incroci, percorsi, accessi, confini od altro.

ART. ~~28~~ 27 - AMBITI SATURI

Queste sottozone corrispondono a quelle parti del territorio caratterizzate da insediamenti di recente formazione pressoché saturi o per i quali si conferma il carico urbanistico esistente, fatti salvi alcuni casi, formati da un tessuto edilizio di diversa epoca storica e di differenti caratteristiche tipologiche ed architettoniche. Per questi insediamenti il PUC prevede prioritariamente il principio del mantenimento e della riqualificazione da ottenersi tramite interventi di recupero del PEE anche attraverso limitati interventi di ampliamento e/o sopraelevazione degli edifici ad un solo piano fuori terra.
L'assetto urbanistico proposto deve, comunque, prevedere se necessario la riorganizzazione della viabilità e degli spazi aperti e l'adeguamento e la sistemazione delle opere di urbanizzazione.

Interventi ammessi:

- recupero del PEE attraverso gli interventi di: manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione edilizia così come definiti dall'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- riqualificazione degli assetti urbanistici attraverso interventi di ristrutturazione urbanistica, così come definita dal T.U. di cui al D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380;
- ampliamenti una tantum fino al 20% della S.A. esistente, non riconducibili alla ristrutturazione edilizia, ad esaurimento di uno dei seguenti parametri edilizi:
  a) altezza massima: non superiore alle altezze degli edifici esistenti;
  b) rapporto di copertura: 40%;
- completamento tipologico, tramite la realizzazione di un secondo piano degli edifici residenziali ad un solo piano fuori terra. La sopraelevazione è ammessa purchè venga mantenuta la tipologia architettonica del fabbricato originario. Detta sopraelevazione riguarda esclusivamente il fabbricato principale di ogni proprietà e dovrà comportare la realizzazione di un organismo architettonico omogeneo. Non si potrà superare l'altezza massima di 7,50 ml;
- ampliamenti per la bioedilizia (art. 7).

Gli ampliamenti e le sopraelevazioni devono considerarsi come soluzioni in alternativa e non possono quindi essere cumulati.
Per gli interventi di completamento tipologico sopra definiti, la sopraelevazione del corpo principale è ammessa nel rispetto delle norme sulle distanze previste dal codice civile e di quelle in materia di distanza fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti di cui al DM 1444/68.
L'attuazione potrà avvenire mediante intervento diretto corredato dal S.O.I. 1. Per gli interventi consentiti, di cui sopra, è previsto un margine di flessibilità dell'ordine del 5%.

Per i fabbricati realizzati in questi ambiti caratterizzati da degrado edilizio, quali baracche, depositi e similari, è ammissibile il recupero dei medesimi attraverso operazioni di demolizione e ricostruzione e conseguente cambio di

destinazione d'uso residenziale (se naturalmente sussistono le ulteriori prescrizioni igienico-funzionali), attraverso bonus premiali in modo da recuperare situazione degradate in luogo di un minore impatto paesaggistico. A tale proposito è prescritto l'accorpamento dei nuovi volumi, così recuperati, all'edifico principale in modo da creare un unico corpo, laddove ne ricorrano le condizioni.

- Gli ampliamenti concessi di cui sopra sono così ripartiti:

- nel caso di manufatti con S.A. esistente compresa tra i 20 e 25 mq, sarà possibile un aumento della medesima sino al raggiungimento di mq 30,00;

- nel caso di manufatti con S.A. compresa tra i 25 e 28 mq, sarà possibile un aumento della medesima sino al raggiungimento di mq 32,00.

Interventi ricadenti in area ID-MA Loc. Piè di Costa

Tutti gli interventi ricadenti in tale area dovranno essere sottoposti a rigida valutazione di incidenza in fase esecutiva e dovrà essere prevista una fascia vegetazionale lungo le sponde del torrente Gorda.

ART. ~~21~~ 28 - AMBITI INTERSTIZIALI E/O MARGINALI

Nel caso esistano terreni liberi non edificati, ad interruzione di una continuità edilizia omogenea, nel rispetto delle distanze tra edifici stabilite dal D.M. 1444/68 ed esclusi dei terreni interessati da precedenti asservimenti in favore di fondi contigui e quindi da considerare permanentemente minorati rispetto alla loro utilizzazione edificabile, è ammessa la nuova edificazione con i seguenti criteri e prescrizioni:

- allineamento del fronte principale ai fronti adiacenti;
- definizione di una soluzione planimetrica dimensionalmente coerente con le tipologie già presenti;
- l'altezza massima ammissibile non potrà mai superare le altezze in gronda degli edifici adiacenti, nel caso tali edifici avessero altezze differenziate è ammessa l'assunzione di una delle due se la differenza di quota di queste non supera gli 80 cm; viceversa l'altezza da assumere sarà quella media tra le altezze adiacenti;
- la tipologia della copertura dovrà porsi in contiguità con quelle adiacenti, ove queste siano differenziate si potrà procedere alla scelta dell'una o dell'altra in virtù del maggior livello di compatibilità edilizia;
- i caratteri compositivi ed i rapporti dimensionali tra vuoti e pieni del prospetto principale dovranno essere coerenti al contesto.

Qualora si intervenga a saturazione di un vuoto urbano in condizione di non contiguità fisica rispetto all'edificato adiacente ma in ambito omogeneo a livello tipologico e formale si dovrà procedere alla ricucitura del tessuto attraverso il rispetto degli allineamenti dei fabbricati limitrofi e delle loro tipologie.

L'attuazione dei vari interventi all'interno di detti ambiti, obbligatorio per quelli contraddistinti dal segno grafico ❖ nella Tav. 03 del PUC, dovrà avvenire attraverso permesso di costruire convenzionato, con lo scopo prioritario di risolvere le criticità riguardanti la previsione di parcheggi pubblici e viabilità, riferito sia all'area in esame che all'intorno della stessa.

In particolare per l'ambito interstiziale in Pian di Follo, contrassegnato dal segno grafico di cui sopra, potrà usufruire di una quota di Bonus Premiale di S.A. derivante dal credito in eccesso di quelle quote di S.A. eliminate dalle previsioni di PUC, quantificabile in mq. 300, anche per consentire, visto il ridotto areale interessato dall'ambito, di procedere da parte degli attuatori alla realizzazione del tratto viario in progetto che consentirebbe uno sfogo sulla S.P. n° 10 di tutto l'intero comparto ad oggi precluso.

La richiesta del Permesso di Costruire dovrà per tanto essere preceduta da un progetto preliminare da concordare con l'Amministrazione comunale.

Parametri edilizi ed urbanistici di zona:

a) ambiti interstiziali e/o marginali di pianura:

Altezza massima: 10.50 ml;
S.A.: 0,40 mq/mq;
R.V.: V.P.P./S.U. < = 4.50

Per quanto riguarda l'area di nuovo inserimento in località Pian di Follo contrassegnata da segno grafico apposito ☒ sulla Tav. n. 03 una parte di S.A. dovrà essere destinata da ERP (ex L.R. 38/07) secondo le quantità stabilite nel documento "Determinazione ed soddisfacimento della dotazione di ERP" allegato al PUC.

b) ambiti interstiziali e/o marginali di collina:

Altezza massima: 7.50 ml;

S.A.: 0,20 mq/mq;
R.V.: V.P.P./S.U. < = 4.50

La tipologia insediativa non dovrà porsi in contrasto con quelle presenti nel medesimo ambito urbano e la richiesta di permesso di costruire dovrà essere corredata dal S.O.I. 1.
Per il patrimonio edilizio vincolato ai sensi del DL 490/1999 sono ammessi unicamente interventi di restauro e risanamento conservativo.

Interventi ricadenti in area ID-MA Loc. Piè di Costa.
Tutti gli interventi ricadenti in tale area dovranno essere sottoposti a rigida valutazione di incidenza in fase esecutiva e dovrà essere prevista una fascia vegetazionale lungo le sponde del torrente Gorda
Per l'area sita in Via Romana in attesa di individuare una soluzione condivisa con il Comune di Bolano, si ritiene di dover sottoporre l'attuazione dell'area residenziale al regime del titolo abilitativo concessionato attraverso il quale l'attuazione delle previsioni dell'area potranno proporre soluzioni diverse per la viabilità anche a livello intercomunale.- A seguito dell'eventuale previsione della viabilità alternativa quella prevista nel PUC sarà ad esclusivo servizio dell'area industriale, ed il tratto di nuova previsione che interessa la zona residenziale verrà stralciato senza necessità di variante al PUC.

ART. ~~28~~ 29 – AMBITI DI LOTTIZZAZIONE

Ambiti che restano disciplinati dai PUO vigenti, formati ai sensi del precedente strumento urbanistico generale, per i quali siano stati sottoscritti gli atti di convenzione, e vincolati ai parametri urbanistici, all'esecuzione delle opere di urbanizzazione e a tutte le prescrizioni contenute negli stessi, salvo per le parti eventualmente modificate dal PUC, per le quali valgono le disposizioni di quest'ultimo.
Per i PL formati ai sensi del precedente strumento urbanistico generale, per i quali sia stato espresso parere favorevole della Commissione Edilizia Integrata, dovranno essere sottoscritti gli atti di convenzione entro dodici mesi dalla data di adozione del preliminare di PUC, trascorso tale periodo l'area viene assoggettata a PUO.
Varianti ai piani attuativi vigenti potranno formarsi senza aumento delle volumetrie e diminuzione degli standard previsti, nel rispetto di obiettivi, criteri ed indirizzi del PUC.
Nella eventualità che le lottizzazioni non siano state – decorsi i termini decennali – ancora attuate e qualora il ambito d'intervento sia idoneamente urbanizzato, nel senso che sussistano quanto meno le principali opere di urbanizzazione primaria (fognatura, rete idrica, pubblica illuminazione) e siano state realizzate le eventuali opere di urbanizzazione secondaria previste, l'edificazione da completare potrà essere assentita mediante permesso di costruire singolo, non occorrendo in relazione all'urbanizzazione dell'ambito di intervento la predisposizione di un nuovo piano attuativo.
Qualora, invece, il PL scaduto non sia stato completato sotto l'aspetto edificatorio e sotto l'aspetto urbanizzativo, per l'intervenuta inefficacia del piano, la parte rimasta da attuare, comprensiva di opere e di edifici, dovrà formare oggetto di un nuovo piano attuativo, con cui le parti interessate (Amministrazione Comunale e lottizzanti) potranno disciplinare non solo l'assetto urbanistico da completare ma anche i relativi adempimenti ed oneri, tenuto conto di quelli già soddisfatti.
In ogni caso con la scadenza decennale della lottizzazione sarà possibile un riesame di quella scaduta da parte degli organi competenti della A.C. sulla base di una nuova valutazione degli interessi in campo.
Per gli interventi consentiti, di cui sopra, è previsto un margine di flessibilità dell'ordine del 5%.

Interventi ricadenti in area ID-MA Loc. Piè di Costa
Tutti gli interventi ricadenti in tale area dovranno essere sottoposti a rigida valutazione di incidenza in fase esecutiva e dovrà essere prevista una fascia vegetazionale lungo le sponde del torrente Gorda

ART. ~~29~~ 30 – AMBITI IN AREA LIBERA

Queste sottozone corrispondono a lotti inedificati in aree urbane per i quali è ammessa la possibilità di costruire la volumetria massima indicata, per ognuno, nel documento Ambiti in aree libere al quale si rimanda per le ulteriori prescrizioni, con i seguenti ulteriori parametri:

- H max: ml 7,50;
- distanza dai confini e dalle strade: ml 5,00;
- R.V.: V.P.P./S.U. < = 4.50;

- dovrà essere redatto S.O.I. 1 in tutti i casi e S.O.I. 2 in presenza di vincolo ambientale.

La rappresentazione grafica di detti ambiti (Tav. 12) prevede il disegno di massima riferito all'ingombro planimetrico delle unità abitative da realizzare all'interno di detti ambiti.
L'attuazione dovrà avvenire attraverso Permesso di Costruire Convenzionato.
La convenzione dovrà prevedere la cessione al Comune o l'uso pubblico sia delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria al servizio dei nuovi insediamenti, sia di tutte le altre aree destinate ad attrezzature pubbliche, come previsto dall'art. n° 49 della LR n° 36/97.
La convenzione inoltre dovrà prevedere gli obblighi necessari per la soluzione di problematiche inerenti l'accessibilità ai vari lotti ricadenti all'interno di detta tipologia attuativa;
Per quanto riguarda indici ed tipologie architettoniche si rimanda all'album dei lotti in area libera.
Valgono altresì le norme di flessibilità presenti all'interno dell'Album dei Distretti di Trasformazione per le medesime aree.
Il disegno planimetrico delle singole unità abitative,in sede di progetto esecutivo, potrà subire limitate variazioni rispetto alla forma indicata nella Tav. 12, (arretramenti e avanzamenti max 2,00 ml.) ***le variazioni superiori dovranno essere supportate da apposita relazione geologica.***
L'ubicazioni planimetriche ed i conseguenti allineamenti potranno subire variazioni a seguito di comprovate esigenze derivanti dall'orografia del terreno su cui insiste il fabbricato e da motivazioni di ordine geologico e idrogeologico.
Rimane prescrittivo il numero dei fabbricati raffigurate all'interno di detti ambiti.
Negli Ambiti Liberi identificati con il numero 1-2-3-19-25-26, i fabbricati ivi indicati non potranno superare gli 850 mc. VVPP.
L'Ambito Libero identificato con il numero 15 dovrà realizzare un'area parcheggio su fronte della Strada Provinciale Bastremoli-Sorbolo, con profondità di ml 5 per tutta la lunghezza dell'area in esame; la viabilità di accesso al lotto dovrà essere realizzata a valle e dovrà consentire l'allacciamento con Via Villa di proprietà comunale e pertanto la futura viabilità sarà gravata da servitù di pubblico passaggio.
Per quanto riguarda gli ambiti in area libera di: Tivegna-Cafaggio; Vicchieda 1 e Sorbolo-Piaggia l'attuazione delle previsioni del PUC comporta la saturazione della densità ammissibile con il regime IS-MA per gli ambiti di cui trattasi pertanto le volumetrie ivi previste sono da considerarsi, per gli stessi ambiti, come il massimo realizzabile.
Per comprovate difficoltà circa le reali possibilità edificatorie (in riferimento a peculiari caratteristiche e/o limitazioni orografiche - morfologiche - catastali - ecc.), esclusivamente per gli ambiti liberi corrispondenti a due unità abitative, previo assenso della Giunta Comunale, sarà possibile, mantenendo le identiche superfici, la suddivisione da due a tre unità abitative. Chiaramente l'assenso deve essere accettato e convalidato da tutti i proprietari ricadenti all'interno dell'Ambito Libero di riferimento. In questo caso la superficie che ogni proprietario potrà edificare è definita dal rapporto percentuale dell'area di proprietà rispetto alla S.A. edificabile complessiva dell'intero ambito. In ogni caso la S.A. edificabile per ogni unità abitativa non potrà essere minore di 50,00 mq.

Capo 3 – Ambiti a destinazione speciale

ART. ~~24~~ 31 – AMBITI PRODUTTIVI SATURI

Al fine di determinare le parti del territorio interessate dalla presente disciplina, si individuano in conformità coi dettami dell'art. 2, lett. D) del D.M. 1444/68, quegli ambiti comprendenti le parti del territorio destinate ad insediamenti industriali-artigianali produttivi in genere e/o commerciali-direzionali.
Il P.U.C. prevede come obiettivo la riqualificazione degli insediamenti esistenti ed il loro completamento; perciò vengono dettati nuovi parametri edilizi per la saturazione ed il completamento e prevede "incrementi una tantum" finalizzati esclusivamente alla riqualificazione urbanistica ed ambientale.
I progetti redatti conformemente alle disposizioni del precedente strumento urbanistico generale che hanno ottenuto il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale, sono fatti salvi purchè il relativo titolo abilitativi venga ritirato entro dodici mesi dalla data di adozione del PUC. A questi si applicheranno le norme previgenti per tutta la validità del titolo abilitativo.
In questi ambiti sono ammesse le seguenti attività:

- impianti industriali-artigianali, nonché depositi e magazzini relativi alle attrezzature, alle materie prime ed alle merci necessarie alla produzione dell'azienda;

- commercio all'ingrosso o attività miste commerciali/artigianali e la vendita dei prodotti realizzati direttamente, nella misura del 20% della superficie utile netta e comunque non oltre 50 mq;
- uffici amministrativi-direzionali, uffici tecnici degli impianti e centri servizi. Questi non potranno superare il 30% della S.A. produttiva dell'azienda;
- eventuale residenza per il titolare o l'addetto alla sorveglianza e manutenzione degli impianti. Questa non potrà superare la S.A. di mq 150,00.

Per gli interventi consentiti, di cui sopra, è previsto un margine di flessibilità dell'ordine del 7%.
Negli ambiti ricadenti all'interno delle zone pSIC IT 1343502 "Parco della Magra-Vara", e ai territori limitrofi ad esse devono essere eliminate le emissioni inquinanti nel Fiume Vara e deve essere ridotto il disturbo all'ambiente circostante in termini di rumore o emissioni atmosferiche e dalle azioni generate dall' "indotto" creato dalle attività stesse. Inoltre, la realizzazione di una nuova attività o la riqualificazione di una esistente verrà concessa solo se contestualmente sono realizzate operazioni di risanamento ambientale, inteso come riqualificazione degli habitat esistenti o creazione di lembi di associazioni vegetazionali idonei ad ospitare elementi faunistici di pregio inseriti nell'Allegato II della Direttiva 92/43/CEE e nell'Allegato I della Direttiva 79/409/CEE.

Misure di Compensazione e Mitigazione per il SIC

Le indicazioni progettuali e tecniche ritenute opportune per gli ambiti a contatto con il SIC sono:

a) gli impianti industriali-artigianli sono ammissibili per le sole lavorazioni a ciclo chiuso che non determinano emissioni di inquinanti nel fiume Vara e nei suoi affluenti;
b) ogni intervento di edificazione di nuove volumetrie con consumo di suolo o comunque di nuova impermeabilizzazione del terreno dovrà prevedere quale intervento compensativo la realizzazione di una sistemazione a verde;
c) la sistemazione a verde di cui al punto b) dovrà essere realizzata attraverso l'impiego di specie arboree ed arbustive autoctone e quando possibile tipiche della fascia fluviale e planiziaria, dietro presentazione di idonea perizia agronomica. Dovranno essere previste fasce verdi tampone lungo i confini di uno spessore minimo di 5 m, 10 m nel caso di nuova edificazione e lungo i confini che si interfacciano con l'area fluviale. Le pareti inverdite con specie autoctone di altezza pari all'edificio sono assimilate a fasce tampone dello spessore di 5 ml;
d) quando non sia possibile (in seguito a valutazioni tecnicamente motivate) realizzare fasce tampone entro la proprietà come al punto precedente, dovranno prevedersi quali interventi compensativi quelli volti al miglioramento della vegetazione arborea ed arbustiva nell'area fluviale contermine (eliminazione delle specie esotiche ed invadenti, piantagione di specie autoctone, diradamenti colturali) per uno sviluppo lineare pari almeno a quello non realizzato entro l'azienda e di spessore di almeno 30 ml;
e) la realizzazione di nuovi edifici o l'incremento di oltre 250 mq della impermeabilizzazione per interventi sui quelli esistenti dovrà prevedere inoltre la realizzazione di una area umida (vasca di raccolta, stagno) nella quale saranno convogliate le acque intercettate da tali impermeabilizzazioni. Tale area umida dovrà avere superficie pari almeno al 50% dell'incremento ed essere collocata anche al di fuori dell'ambito in oggetto, ma in una area compresa tra questo e l'alveo fluviale;
f) le canalizzazioni di superficie per la raccolta delle acque pluviali dovranno essere in terra battuta o realizzate con tecniche di ingegneria naturalistica;

Gli interventi relativi a tali ambiti prossimi al SIC, devono prevedere la redazione di idonea Relazione di incidenza di progetto.

Parametri edilizi ed urbanistici

Indice di utilizzazione fondiaria: Uf 0,60 mqSu/1mqSF. Nel caso di ristrutturazione urbanistica è fatto obbligo dello strumento urbanistico attuativo.
È consentito, all'interno dei volumi degli insediamenti industriali esistenti, la realizzazione di superfici soppalcate nella percentuale massima del 35% della superficie coperta esistente. La realizzazione di superfici soppalcate dovrà avvenire esclusivamente all'interno dei volumi esistenti senza modificare altezze ed area di sedime dell'edificio. Per le superfici soppalcate dovranno essere verificati standards a parcheggio necessari che dovranno essere verificati sia ai sensi della L. 122/1989 che ai sensi del precedente art. 15.
Le superfici soppalcate realizzate saranno soggette al pagamento degli oneri di urbanizzazione secondo le tariffe vigenti.
Queste superfici potranno essere realizzate anche negli interventi di ristrutturazione dei fabbricati per i quali è stato

approvato il relativo piano particolareggiato. L'adeguamento a questa disposizione non costituirà variante al Piano Particolareggiato.
Altezza massima dei fabbricati (H max) = 12,00 ml ad esclusione dei volumi tecnici o di particolari necessità lavorative, debitamente dimostrate.
Distanza tra i fabbricati = 10,00 ml tra pareti finestrate e tra pareti non finestrate distanza secondo quanto previsto dal C.C.;
Distanza dai confini di proprietà: non può essere minore della semi - somma delle altezze dei fronti degli edifici antistanti o alla metà dell'altezza nel caso di un unico fabbricato e in nessun caso non inferiore a 5 ml;
Distanza dalla strada: pari all'altezza dell'edificio e comunque non inferiore ai 10 ml, ***salvo deroghe da parte dell'Ente proprietario.***
Dotazione di spazi per parcheggi e/o verde escluse le sedi viarie:
- la superficie per parcheggi pubblici: si veda quanto precisato al precedente articolo *Aree di parcheggio ed autorimesse*;

Superficie permeabile: non inferiore al 25% della superficie totale del lotto.
Le tettoie, le pensiline, i passaggi coperti a servizio dell'attività di stoccaggio delle merci, non costituiranno superficie se inferiori al 20% di quella dei fabbricati presenti sul lotto; in tal caso non saranno considerati computati ai fini del calcolo della S.A. Tali coperture devono altresì avere un'altezza massima non superiore ai ml 7,50.

Ampliamenti una tantum

Il P.U.C. considera l'ampliamento una tantum in questi ambiti come un "bonus edilizio" che viene concesso, in aggiunta agli adeguamenti dei nuovi indici edilizi, esclusivamente per quegli interventi finalizzati alla riqualificazione urbanistica del lotto anche attraverso la categoria della ristrutturazione urbanistica.
Saranno ammessi incrementi della superficie utile lorda pari al 15% di quella esistente se la riqualificazione avverrà nel rispetto dei seguenti criteri:
- aggregazione in un unico corpo dei volumi presenti sul lotto;
- previsione di una fascia di rispetto fronte strada di ml 6,00, da piantumare con alberi ad alto fusto per mitigare l'impatto ambientale dei manufatti produttivi;
- incremento di superficie a parcheggio pubblico e/o verde del 5% della superficie del lotto in aggiunta agli standard sopra precisati;
- utilizzo di tecnologie che sfruttano le fonti energetiche rinnovabili e a bioarchitettura.

Sono consentiti anche interventi di adeguamento tecnologico non oltre il 5% della superficie esistente.

Cambio di destinazione d'uso

Nel caso si intenda modificare la destinazione d'uso di edifici artigianali-produttivi in edifici commerciali-direzionali non sarà consentita la modifica delle altezze esistenti e non sarà concesso l'ampliamento una tantum anche in caso di ristrutturazione urbanistica.
La destinazione commerciale-direzionale non potrà superare il 20% della S.C. esistente.
Il cambio di destinazione d'uso è soggetto al rispetto, all'interno dell'area di intervento, degli standard previsti per le aree a destinazione direzionale-commerciale di cui al punto 2 dell'art. 5 del D.M. 1444/68 oltre a quanto disposto dalle leggi regionali in materia. Nel caso di attività miste gli standard applicabili verranno individuati come sommatoria dei singoli standard in relazione alle percentuali riferite alle diverse attività.

Modalità attuative

In tali ambiti gli interventi ammessi dal P.U.C. si attuano tramite intervento diretto che dovrà garantire la conformità degli scarichi rispetto a quanto previsto dalla leggi in materia e la conformità degli impianti rispetto alle norme vigenti in materia di inquinamento atmosferico con particolare riferimento a:
- emissione di acque reflue che dovrà avvenire a mezzo di apposita canalizzazione coperta fino agli innesti con la fognatura pubblica, in corsi d'acqua o canali esistenti abilitati a ricevere tali scarichi;
- opportuna depurazione delle acque realizzata a mezzo di impianti idonei;
- idoneità degli impianti che dovrà essere verificata dall'ufficio sanitario preposto e dai Vigili del Fuoco.

ART. ~~25~~ 32 – AREE IN RICONVERSIONE

Comprendono aree edificate e non, ambientalmente degradate, nelle quali sussistono capannoni industriali/artigianali – in parte dimessi – e residenza.
Al fine di perseguire un miglioramento urbanistico-edilizio di tali aree, quali eliminazione di edifici incongrui e superfetazioni, razionalizzazione del disegno dei lotti, ridisegno degli spazi aperti, ecc., sono consentiti interventi fino alla nuova costruzione solo ed esclusivamente per gli areali non già asserviti e/o pertinenziali agli edifici esistenti anche se dismessi. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione è obbligatorio la realizzazione del Piano Urbanistico Operativo P.U.O.;in questo caso l'area da prendere in esame dovrà essere di almeno 10.000mq., nel caso che la stessa sia di superficie inferiore dovrà essere interessata nella sua totalità.- Inoltre sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza (R1);
- artigianato (D3);
- piccola industria (D3);
- esercizi commerciali fino a medie strutture di vendita (C1 e C2);
- uffici e studi professionali (B2).

In tutte le Aree in Riconversione individuate con un numero si rende obbligatorio la realizzazione di un P.U.O., con le seguenti destinazioni d'uso, indici e relative percentuali:

- n° 1 0,10 mq/mq., 50% R1, 25% D3, 25% C1;

- n° 2a 0,15 mq/mq., 50% R1, 50% C1-D3 piazzali stoccaggio merci;
- n° 2b 0,15 mq/mq., 30% R1, 35% D3, 35%C1 C2 piazzali stoccaggio merci;
- n° 2c Ampliamento del 20% delle volumetrie esistente solo ed esclusivamente per opere di Sostituzione Edilizia e Ristrutturazione Urbanistica;

- n° 3 0,10 mq/mq., 50% C1, 50% D3;
- n° 5a 0,15 mq/mq., 50% R1, 25% D3, 25% C1;
- n° 5b 0,10 mq/mq., 50% R1, 25% D3, 25% C1;
- n° 5c 0,15 mq/mq., 50% R1, 25% D3, 25% C1;
- n° 6 0,15 mq/mq., 70% D3, 30% C1.

È ammessa la possibilità di cambio di destinazione d'uso per le strutture attualmente dismesse, all'interno delle categorie sopra citate, se si attuano interventi di completa sostituzione dell'edificato esistente di pessima qualità, e la sua sostituzione secondo schemi progettuali da concordare con l'Amministrazione Comunale. Per questi interventi è ammesso un ampliamento del 20% delle volumetrie esistenti attualmente.
Le altezze ammissibili non devono superare quelle esistenti e comunque non superiori 12,50 ml..
Gli interventi ammissibili di cui sopra sono soggetti alle procedure di cui all'art. 49 della L.R. 36/1997 (titolo abilitativo convenzionato), a cui si rimanda.
Per l'area individuata dalla sigla 2b nella Tav. 03 del PUC, oltre alle prescrizioni riguardanti la demolizione di strutture non consone quali baracche, tettoie, depositi non censiti, ecc., è fatto obbligo per l'attuazione dell'intervento la realizzazione della strada in progetto adiacente il lotto in oggetto la quale, una volta realizzata, passerà al patrimonio dell'A.C. Vige, altresì, l'obbligo di consentire un passaggio carrabile, come individuato graficamente dal segno grafico a freccia, per permettere l'accesso al lotto individuato dalla sigla 2°, sempre nella medesima Tavola grafica.
Le attività ricadenti in prossimità delle zone pSIC IT 1343502 "Parco della Magra-Vara", devono eliminare le emissioni inquinanti nel Fiume Vara e deve essere ridotto il disturbo all'ambiente circostante in termini di rumore o emissioni atmosferiche e dalle azioni generate dall' "indotto" creato dalle attività stesse. Inoltre, la realizzazione di una nuova attività o la riqualificazione di una esistente verrà concessa solo se contestualmente sono realizzate operazioni di risanamento ambientale, inteso come riqualificazione degli habitat esistenti o creazione di lembi di associazioni vegetazionali idonei ad ospitare elementi faunistici di pregio inseriti nell'Allegato II della Direttiva 92/43/CEE e nell'Allegato I della Direttiva 79/409/CEE.

Misure di Compensazione e Mitigazione per il SIC

Le indicazioni progettuali e tecniche ritenute opportune per gli ambiti a contatto con il SIC sono:
la destinazione a Piccola Industria (D3) è ammissibile per le sole lavorazioni a ciclo chiuso che non determinano emissioni di inquinanti solidi, liquidi e gassosi nell'ambiente;
la realizzazione di nuovi edifici o l'incremento di oltre 250 mq della impermeabilizzazione per interventi connessi a quelli esistenti dovrà prevedere la sistemazione a verde dell'area (qualora non presente o costituita da specie non

autoctone) e la realizzazione di una area umida (vasca di raccolta, stagno) nella quale saranno convogliate le acque intercettate da tali impermeabilizzazioni. Tale area umida dovrà avere superficie pari almeno al 50% dell'incremento ed essere collocata anche al di fuori dell'ambito in oggetto, ma in una area compresa tra questo e l'alveo fluviale;
la sistemazione a verde dell'area di cui al punto b) dovrà essere realizzata attraverso l'impiego di specie arboree ed arbustive autoctone e tipiche della fascia fluviale e planiziaria, dietro presentazione di idonea perizia agronomica. Dovranno essere previste fasce verdi tampone lungo i confini di uno spessore minimo di 5 m;
Gli interventi relativi a tali ambiti prossimi al SIC, devono prevedere la redazione di idonea Relazione di incidenza di progetto.

ART. ~~26~~ 33 – AMBITI TURISTICO-RICETTIVI

In conformità alle strategie contenute agli art. 7.1 e 7.2 di cui alle Norme di P.T.C., il PUC individua le aree per attrezzature e servizi legati al turismo, sulle quali è possibile realizzare aziende ricettive alberghiere, così come definite dalla L.R. n. 11 del 4/3/1982 e successive modifiche ed integrazioni (L.R. n. 13 del 25/5/1992, L.R. n. 62 del 28/12/1993). In particolare sarà possibile realizzare alberghi e residenze turistico-alberghiere (R.T.A.).
In particolare gli alberghi e le R.T.A. possono essere realizzati solo nelle Loc. Noveledro, La serra, Val Durasca, Parco pubblico di Follo, Capria, Sorbolo, Bastremoli e Bivio di Cavanetta, mentre locande e agriturismi possono essere realizzati in tutto il territorio comunale.
In tali ambiti gli interventi possono essere attuati dalla pubblica amministrazione o da altri soggetti, anche privati, nell'ambito di piani attuativi o progetti convenzionati.
Gli interventi sono regolati dalle norme vigenti nel rispetto dei valori ambientali e del valore storico-culturale-architettonico degli edifici eventualmente presenti. La destinazione d'uso di questi ultimi, cioè degli edifici esistenti all'interno delle aree di cui si tratta, potrà essere residenziale, trasformata in residenziale (per gli edifici agricoli, per esempio) o trasformata secondo le tipologie turistiche previste e specifiche dell'ambito in cui essi ricadono.
Anche per le opere edili sui fabbricati, vale quanto previsto per gli ampliamenti per la bioedilizia, così come descritto nel precedente art. 7.
Per quanto riguarda l'ambito in località Vichieda, evidenziato con apposito segno grafico, la S.A. scaturita dall'indice può essere utilizzata per il 50% a destinazione ERS (Canone Moderato)

Sono inoltre ammesse attrezzature ricreative complementari all'uso turistico-ricettivo, quali ristoranti, piscine, campi da tennis, anche separate e autonome.
La superficie destinata a viabilità e piazzole sarà pavimentata con sistemi permeabili o semipermeabili che consentano una agile rimozione ai fini di future esigenze di recupero ambientale.
Le alberature e le sistemazioni a verde non devono essere inferiori al 25% della Superficie totale.

Parametri edilizi ed urbanistici

- nuove costruzioni in ambito urbano: 0,3 mq/mq; H max 10,50 ml;
- nuove costruzioni in ambito extraurbano: 0,1 mq/mq; H max 7,50 ml;
- ampliamento massimo degli edifici esistenti del 30% della S.U., se questi non raggiungono, attualmente, la S.U. di 300 mq;
- distanza dai confini di proprietà: non può essere minore della semi - somma delle altezze dei fronti degli edifici antistanti o alla metà dell'altezza nel caso di un unico fabbricato e in nessun caso non inferiore a 5 ml;
- distanza dalla strada: pari all'altezza dell'edificio e comunque non inferiore ai 10 ml;
- dotazione di spazi per parcheggi e/o verde escluse le sedi viarie:
- la superficie per parcheggi pubblici: si veda quanto precisato al precedente articolo *Aree di parcheggio ed autorimesse*;
- superficie permeabile: non inferiore al 25% della superficie totale del lotto.

Per gli interventi consentiti, di cui sopra, è previsto un margine di flessibilità dell'ordine del 5%.

Misure di Compensazione e Mitigazione per il SIC
Le indicazioni progettuali e tecniche ritenute opportune per gli ambiti a contatto con il SIC sono:
la realizzazione di nuovi edifici o l'incremento di oltre 250 mq della impermeabilizzazione per interventi connessi a quelli esistenti dovrà prevedere la sistemazione a verde del'area (qualora non presente o costituita da specie non autoctone) e la realizzazione di una area umida (vasca di raccolta, stagno) nella quale saranno convogliate le acque

intercettate da tali impermeabilizzazioni. Tale area umida dovrà avere superficie pari almeno al 50% dell'incremento ed essere collocata anche al di fuori dell'ambito in oggetto, ma in una area compresa tra questo e l'alveo fluviale;
la sistemazione a verde dell'area di cui al punto a) dovrà essere realizzata attraverso l'impiego di specie arboree ed arbustive autoctone e tipiche della fascia fluviale e planiziaria, dietro presentazione di idonea perizia agronomica. Dovranno essere previste fasce verdi tampone lungo i confini di uno spessore minimo di 5 m.
Gli interventi relativi a tali ambiti prossimi al SIC, devono prevedere la redazione di idonea Relazione di incidenza di progetto.
Agli interventi, comunque autorizzabili, si applicano le norme ed i vincoli di specificazione ambientale di cui alle seguenti norme di livello puntuale:

a) Interventi sul patrimonio edilizio esistente ad uso residenziale:

Sul patrimonio edilizio esistente ricadente all'interno degli ambiti turistico-ricettivi sono consentiti i seguenti interventi:

- l'ampliamento e/o i nuovi volumi del fabbricato dovranno essere realizzati in modo che il nuovo organismo risulti unitario e che il corpo in aggiunta sia appoggiato al suolo e ben integrato nel volume principale. Sono pertanto da escludere i corpi di fabbrica a sbalzo;
- negli ampliamenti il corpo originario dovrà mantenere, per quanto possibile, il rapporto dimensionale delle aperture esistenti ed il loro allineamento, non solo al fine di non indebolire, nel rispetto della normativa antisismica, la struttura portante ma anche per mantenere inalterato il senso murario delle pareti che caratterizza fortemente la nostra area linguistica.
- al fine di mantenere inalterato il rapporto fra pieno e vuoto che caratterizza i prospetti degli edifici, le aperture dovranno avere, possibilmente, forma rettangolare, con il lato corto orizzontale in basso;
- nel caso in cui siano presenti in facciata precisi allineamenti delle finestre questi dovranno essere rispettati e utilizzati per la composizione della soprelevazione o dell'ampliamento;
- l'intervento sulle strutture in muratura portante dovrà rispettare tutte le limitazioni imposte dai materiali con i quali sono stati costruiti: sbalzi limitati, pesi, dimensione delle travature, forme delle coperture;
- si consiglia l'impiego dei materiali tradizionali ed ecologici; quando questo non è possibile si potranno utilizzare materiali di analogo comportamento statico;
- i paramenti in pietra a faccia vista non dovranno essere intonacati a meno che la parete non presenti manomissioni tali da pregiudicare l'omogeneità dell'insieme;
- quando si intervenga su una facciata in pietra per sistemare gli spigoli delle finestre, è vietato l'uso della mostra in malta cementizia;
- la mostra intonacata e poi dipinta deve essere utilizzata quando la facciata è rifinita con intonaco;
- in caso di facciate disomogenee è preferibile intonacarle completamente , oppure risanare gli spigoli utilizzando mostre in pietra locale o in marmo ad elevato spessore oppure procedere alla stilatura dei giunti della pietra;
- gli sporti di gronda dovranno essere contenuti e proporzionati secondo l'altezza degli edifici. Si consigliano dimensioni variabili fra i 40 cm negli edifici a due piani e in 50 cm. negli edifici a tre piani;
- le coperture dovranno essere a falde inclinate a padiglione o a capanna senza sfalsamenti che non siano generati da esigenze contingenti (differenza di livelli o altro);
- le coperture a capanna devono essere mantenute con il colmo parallelo al lato maggiore del fabbricato, eventuali ampliamenti dovranno seguire la stessa norma;
- i manti di copertura dovranno essere in cotto costituiti da coppi-coppi ed embrici. Sono tollerate le tegole alla marsigliese, non sono ammessi altri manti di copertura. Al posto dell'ultima fila di tegole verso il canale si consiglia di utilizzare una serie di lastre in ardesia;
- gli intonaci esterni devono essere rifiniti in arenino dipinto con i colori delle terre liguri;
- devono essere demoliti i corpi aggiunti e/o a sbalzo di carattere precario o ogni superfetazione con caratteristiche difformi da quelle dell'edificio principale;

b) Nuove costruzioni turistico-ricettive, interventi di ristrutturazione urbanistica:

Per i nuovi interventi e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica valgono le seguenti disposizioni:

Rapporto edificio/suolo:

- in territorio collinare le nuove costruzioni andranno ubicate, di norma, a ridosso dei terrazzamenti, su pianori naturali, in modo da consentire modestissimi movimenti di terreno strettamente collegati all'esecuzione dell'opera. L'altezza massima dei nuovi edifici non potrà superare 7,50 ml;
- in territorio pianeggiante la quota d'imposta del solaio del piano terra delle nuove costruzioni non potrà superare la misura di ml 1,20 dal piano di campagna reale. L'altezza massima dei nuovi edifici non potrà superare 10,50 ml;

- Eventuali riporti artificiali di terreno dovranno tener conto della quota di campagna reale circostante l'area di intervento al fine di evitare rilevanti modificazioni che possono alterare in misura apprezzabile lo stato dei luoghi e il naturale deflusso delle acque meteoriche.
L'eventuale piano interrato non potrà, di norma, superare il perimetro del fabbricato fuori terra.
Per gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica l'allineamento e la posizione delle costruzioni dovrà risultare da idoneo elaborato tecnico dimostrativo del corretto inserimento nel contesto ambientale.

Strutture:

- dovranno essere privilegiate strutture dalla forma compatta, in analogia a quelle presenti sul luogo;

Scale:

- le scale di distribuzione degli edifici devono essere, di norma, inglobate all'interno degli stessi, ad eccezione delle scale antincendio (eventuali). Dove questo non sia possibile, si consiglia per, le aree collinari, lo sfruttamento dei livelli del terreno, oppure la costruzione di scale esterne in muratura portante che non interrompano l'omogeneità della struttura muraria. Per le aree pianeggianti la scala esterna deve essere sempre in muratura portante o in c.a inglobata nella parte basamentale. In tutti i casi le scale esterne non dovranno superare più di un livello di solaio. Sono da sconsigliare le scale in cemento armato a vista, in ferro o altro materiale/struttura non congruo, completamente in vista ossia non inglobato in una struttura muraria chiusa, ad eccezione delle strutture richieste da apposite normative (per es. antincendio);

Porticati:

- la costruzione di porticati può essere eseguita sul fronte degli edifici. Il porticato potrà essere a falda inclinata, preferibilmente con struttura di copertura in legno. Potrà essere realizzato anche in muratura o in c.a ed utilizzato come terrazzo al piano superiore, in questo caso non dovrà avere sporti di gronda. E' preferibile per il porticato l'uso della muratura portante che dimensiona i pilastri con rapporti più corretti dal punto di vista ambientale. Gli archi sono consentiti solo con l'uso della muratura portante. Il fronte dell'edificio non potrà di norma essere interessato per più di due terzi dal porticato. La profondità del quale dovrà essere proporzionata alla lunghezza e larghezza totale dell'edificio e comunque non inferiore a ml 1.20.

Terrazze e balconi:

- è consentito soltanto l'utilizzo del sistema della loggia, parzialmente inserita nel corpo dell'edificio;

Ringhiere:

- per riprendere la tradizione locale, si prescrive l'utilizzo di ringhiere in ferro;

Sporti di gronda:

- date le caratteristiche dell'area si consiglia di realizzare sempre uno sporto di gronda, per evitare il dilavamento della pioggia lungo le pareti, possibilmente a guscio per rappresentare la continuità della parete muraria. Gli sporti di gronda dovranno essere contenuti e proporzionati secondo l'altezza degli edifici. Si consigliano dimensioni variabili fra i 40 cm negli edifici a due piani e in 50 cm. negli edifici a tre pian;

Infissi ed elementi di chiusura:

- i serramenti presenti nel territorio sono in legno: persiane alle finestre e portoni in legno cieco nelle porte d'ingresso. Si consiglia di mantenere tale tipologia tollerando l'uso della persiana in alluminio purchè verniciato, preferibilmente di colore verde scuro. Analogo sistema può essere adottato per i portoni d'ingresso;

Per le Coperture vige quanto precisato di seguito:

Forme:

- le forme delle coperture devono essere adattate all'organismo edilizio che ricoprono e devono essere rispettose della tradizione locale pertanto sono ammesse le seguenti tipologie:
- a capanna con colmo parallelo al lato maggiore, con o senza testate di padiglione per organismi dalla forma rettangolare o allungata;
- a padiglione per organismi di forma quadrata;

Manti:

- i manti di copertura dovranno essere in cotto costituiti da coppi-coppi ed embrici. Sono tollerate le tegole alla marsigliese, non sono ammessi altri manti di copertura. Al posto dell'ultima fila di tegole verso il canale si consiglia di utilizzare una serie di lastre in ardesia;

Sottotetti:

- non sono ammessi i sottotetti;

Elementi di finitura:

- nella tradizione edilizia locale l'intonaco è generalmente liscio, a grana sottile, quando ricopre completamente i fabbricati oppure a grana più grossa quando ricopre le parti in pietra. Si consiglia sempre l'uso dell'intonaco a grana

fine come rivestimento della facciate in quanto più aderente alle caratteristiche dell'area. Sono vietati gli intonaci bucciati o spatolati in genere e gli intonaci al quarzo;

Coloriture delle facciate:

- per ottenere un inserimento ambientale più conforme alle caratteristiche dei luoghi si consiglia l'impiego della gamma delle terre evitando l'uso dei bianchi e/o delle coloriture troppo intensi;

c) Strada di accesso ai fabbricati:

- in territorio collinare il percorso carraio di collegamento tra la viabilità esistente e l'edificio residenziale dovrà essere limitato in funzione dei movimenti di terreno connessi alla realizzazione dell'opera. Non potrà superare comunque i ml 100 di sviluppo lineare;
- in territorio pianeggiante il percorso carraio di collegamento tra la viabilità esistente e l'edificio residenziale non potrà superare ml. 100 di sviluppo lineare;

d) Aree di pertinenza:

- ogni intervento di ristrutturazione edilizia e urbanistica nonchè di nuova costruzione deve prevedere la sistemazione dell'area di pertinenza secondo le disposizioni di cui ai punti successivi. In genere si dovrà osservare che:
- i movimenti di terra dovranno essere di modesta rilevanza e non essere paesaggisticamente percettibili. La superficie permeabile del suolo dovrà essere rispettata nei limiti previsti dalla normativa urbanistica;
- i muri di contenimento nelle aree collinari, dovranno essere rivestiti in pietra e la loro altezza dovrà adeguarsi a quella delle terrazze circostanti;
- dovrà essere previsto il corretto drenaggio delle acque superficiali ed eventualmente realizzate idonee canalizzazioni per il loro deflusso preferibilmente a cielo aperto;
- dovrà sempre essere assicurato il mantenimento delle aie pavimentate in cotto o in pietra. Nei casi di nuovo intervento è consigliato l'uso di tali materiali. Si dovrà evitare di pavimentare superfici con cemento o asfalto o manufatti che non siano quelli tradizionali o, comunque, impermeabilizzanti;
- le aree non destinate a parcheggio scoperto e/o aree di sosta e di manovra, dovranno essere sistemate a verde e giardino;
- potranno essere realizzati pergolati come elementi di arredo del giardino e lungo i percorsi pedonali. La struttura di sostegno potrà essere realizzata con pilastri (in legno, pietra, in mattoni faccia vista o intonacati, ghisa) con correnti e traverse in ferro o legno. La larghezza della pergola dovrà essere minore od uguale all'altezza della pergola stessa che, in nessun caso, potrà superare l'altezza del piano terra; E' tollerata, purchè raccordata con la copertura a livello della stessa.

e) Recinzioni di proprietà:

- per le recinzioni delle proprietà, ossia di superfici estese di terreno non collegate direttamente con le strutture ricettive, si dovranno tenere presenti le seguenti considerazioni di carattere ambientale:
- in tutte le aree del territorio collinare, ad eccezione delle aree ID, deve essere mantenuta la continuità ecologica dell'ambiente, ossia non devono, di norma, essere creati impedimenti al passaggio della fauna;
- è sempre consentita la realizzazione di siepi vive, di bordo, con essenze arbustive tipiche del luogo;
- nelle aree ANI sono consentite le recinzioni formate dal pali in legno e staccionate in modo da non costituire barriera per la fauna e non interrompere la continuità visiva;
- nelle aree IS - MA è consentita la posa in opera di recinzioni con pali e rete senza cordolo di base;

f) Recinzioni di aree di pertinenza degli edifici:

Nel caso di interventi inerenti la realizzazione di recinzione nell'area di pertinenza degli edifici, si dovrà intervenire secondo le seguenti disposizioni:

- la recinzione della pertinenza della proprietà prevede sempre l'abbinamento di una struttura: rete con cordolo di fondazione, o muro più cancellata, o muro pieno, e di una siepe vegetale di bordura;
- nelle zone ANI sono consentite recinzioni formate da siepi vegetali che possono nascondere una rete, montata senza cordolo in c.a.;
- nelle aree collinari IS, per limitare i movimenti di terreno, è consentita la messa in opera di recinzioni costituite da cordolo, rete e siepe;
- nelle aree di pianura IS si potranno realizzare recinzioni costituite da muriccioli H max ml. 0.80 intonacati, dipinti, o realizzati in pietra a vista, sormontati da cancellata formata da elementi in ferro pieno a disegno semplice, H max ml.1.60 con siepe interna; comunque la recinzione dovrà avere una altezza massima pari a ml 1.80.
- nelle aree di cui al punto precedente è consentita anche la realizzazione di recinzioni con muro pieno h. max ml.1,80 purchè in pietra a vista o in elementi in muratura intonacati e dipinti, di forma rettilinea senza ondulazioni. E' consigliata la messa a dimora di una siepe interna;

- sono vietate le recinzioni in cemento a vista, quelle prefabbricate in cemento con stampi a modello geometrico, le forme ondeggianti dei coronamenti dei muri;

g) Elementi vegetali:

- tutti gli elementi vegetali costituiti da alberi d'alto fusto, in associazione o isolati, da filari di alberi spoglianti o sempreverdi che costituiscono il paesaggio follese vanno salvaguardati e mantenuti;
- nei casi in cui, per un nuovo intervento edilizio o per realizzare impianti e infrastrutture, si dovessero abbattere alberi o siepi, questi dovranno essere ricollocati a cura e spese del committente;
- è sconsigliato l'impianto di esemplari o siepi di conifere esotiche in quanto nelle recinzioni e nelle alberature stradali o nelle barriere verdi si deve tendere al mantenimento della continuità ambientale e al rispetto degli orizzonti vegetazionali tipici, mentre per i giardini, in quanto strettamente legati alla sensibilità e personalità dell'utilizzatore, non si ritiene debbano essere poste limitazioni all'utilizzo delle essenze. Si consiglia comunque di utilizzare essenze spoglianti in prossimità dell'abitazione, di non mettere a dimora alberi di grandi dimensioni quando la superficie di pertinenza sia limitata e di utilizzare il leccio quando sia possibile costruire piccoli boschi o comunque caratterizzare il giardino con un punto di richiamo vegetazionale.

h) Reti di servizio e impianti tecnologici:

- le opere di infrastrutturali quali cavidotti, reti di trasporto energetico, ecc. devono essere interrate. Il tracciato dovrà essere valutato mediante un progetto dettagliato che, illustrando movimenti di terra e sbancamenti, piste per il passaggio dei mezzi e opere di mitigazione, individui la soluzione di minore impatto ambientale. Dopo l'esecuzione delle opere di scavo e reinterro si dovrà provvedere alla piantumazione con specie di tipo locale al fine di prevenire erosioni o situazioni di degrado. E' consentita la realizzazione di interventi finalizzati al mantenimento del manto boschivo con particolare riferimento alle reti idriche antincendio ai sensi della vigente normativa. Eventuali vasche e/o serbatoi di accumulo dovranno essere opportunamente mascherati con vegetazione tipica e/o rivestiti in pietra.
- non sono ammessi impianti di antenne e similari nelle aree di conservazione (CE);
- i serbatoi o bomboloni per il riscaldamento devono essere, di norma, interrati. Dove questo non risulti possibile il contenitore dovrà essere opportunamente mascherato con siepi di vegetazione locale;

i) Maestà, edicole, cancelli di accesso alle proprietà:

- devono essere sempre mantenuti e restaurati come elementi del patrimonio culturale tutti quei manufatti o quelle costruzioni che segnalano incroci, percorsi, accessi, confini od altro;

l) Attrezzature ricreative complementari all'uso turistico-ricettivo:

Piscine e campi da tennis:

- è vietata la costruzione in fascia di rispetto stradale e in aree a vincolo cimiteriale, così come definite dallo strumento urbanistico generale. La realizzazione delle piscine e dei campi da tennis, scoperti, è consentita esclusivamente nell'area di pertinenza delle strutture turistico-ricettive. Le piscine dovranno essere completamente interrate. Sia le piscine che i campi da tennis dovranno essere ubicati in posizione tale da ridurre al minimo i movimenti di terra e tenendo conto della struttura geomorfologica del suolo, degli allineamenti esistenti (filari, struttura agraria, muri di recinzione e contenimento) e degli elementi relativi al corretto inserimento ambientale, di cui si dovrà dare conto. Dovranno altresì mantenere il miglior rapporto con l'andamento del terreno. Per le zone collinari è prescritta una verifica sull'inserimento ambientale in riferimento alla delicatezza dei luoghi. Si dovranno rispettare gli allineamenti del tessuto agrario: muri a retta, alberature, filari e sistemazioni in genere. Eventuali schermature e piantumazioni dovranno utilizzare specie tipiche della zona, o comunque paesaggisticamente compatibili. Il progetto per la realizzazione delle piscine dovrà obbligatoriamente prevedere un sistema di depurazione e ricircolo dell'acqua indicando comunque le fonti di approvvigionamento idrico, le quantità di acqua prelevata ed il sistema di scarico delle acque reflue. Per ridurre l'impatto ambientale tali manufatti dovranno avere il vano tecnico completamente interrato. Inoltre, se ricadenti all'esterno degli ambiti paesistici caratterizzati da insediamento diffuso, dovranno avere il rivestimento della vasca di colore neutro (sabbia) o comunque tale da essere finalizzato a minimizzare l'impatto visivo e paesaggistico. I bordi delle piscine e la pavimentazione circostante a questi (larghezza massima 1,00 ml) dovranno essere realizzati con materiali antiscivolo di tipo tradizionale (cotto, legno o pietra).

ART. 34 – AREA DI SOSTA

L'area individuata con apposito segno grafico (bandiera con cerchio) è destinata ad Area di Sosta come previsto dall'art. n° 27 della L.R. n° 2/2008 "Testo Unico in materia di strutture turistico-ricettive e balneari". In questa

zona è prevista la realizzazione di piazzole nel numero non superiore a 30, secondo le caratteristiche definite dagli artt. n° 20-21 del R.R. n° 3/2010 e s.m.i.
E' altresì prevista la realizzazione di immobile destinato alla registrazione dei veicoli e punto informazione con superficie massima di mq. 20 S.A. e ad ospitare una unità abitativa, con sup. massima di mq. 70 di S.A. per il custode.
E' consentita la realizzazione di pensiline in struttura lignea o metallica, poste a protezione dei parcheggi, con la possibilità di "ospitare" pannelli solai termici e/o fotovoltaici completamente integrati.

TITOLO V - NORME DI CONGRUENZA DEI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

ART. ~~27~~ 35 - CRITERI GENERALI D'INTERVENTO PER I DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

Al fine di determinare le parti del territorio interessate dalla presente disciplina, si individuano in conformità coi dettami dell'art. 2, lett. C) del D.M. 1444/68, quegli ambiti destinati a nuovi complessi insediativi, denominati Distretti di Trasformazione, i quali rappresentano ambiti, individuati nelle tavole del PUC e definiti nelle schede allegate, per i quali si prevede un sistema complesso di interventi destinati ad innovare in modo sostanziale l'assetto fisico e funzionale dello stesso distretto, ed aventi quale esito l'incremento non marginale del carico insediativo e/o la sostanziale modificazione qualitativa. Tali ambiti riguardano aree industriali ormai desuete, attrezzature urbane che hanno perduto la loro originaria funzione, interstizi urbani e quelle parti di territorio su cui il piano vigente non é riuscito a produrre interventi incisivi rimanendo così inattuato.
All'interno dei Distretti di Trasformazione è prevista una completa trasformazione urbanistica relativa a nuovi insediamenti, a nuovi servizi, e ad interventi di riuso urbano, disciplinati in generale dalle presenti norme.
Il perimetro dei Distretti di Trasformazione comprende margini edificati che potranno essere, in sede di PUC definitivo, assoggettati o alle norme di congruenza proprie dei Distretti o alle norme di conformità proprie degli Ambiti di Conservazione e di Riqualificazione, in modo tale da operare più incisive saldature e ricuciture con i margini urbani non ancora consolidati morfologicamente e funzionalmente.
I Distretti di Trasformazione sono considerati come ambiti unitari, ancorché appartenenti a diversi proprietari
Per quanto riguarda le modalità operative, gli indici e le ulteriori prescrizioni/indicazioni si rimanda all'album dei Distretti di Trasformazione.
Le aree espropriate saranno cedute ai richiedenti attraverso i procedimenti ad evidenza pubblica previsti dalle vigenti normative.
Nell'avviso di bando saranno precisate le condizioni richieste ai concorrenti ai fini della realizzazione degli interventi edilizi ammessi dal Piano.
Per l'esecuzione di tali interventi il Comune potrà altresì costituire una Società di trasformazione urbana, ai sensi dell'art. 17, comma 59, della legge 127/1997.
Per gli interventi consentiti, di cui sopra, è previsto un margine di flessibilità dell'ordine del 5%.

ART. ~~28~~ 36 – PRESCRIZIONI EDILIZIE, URBANISTICHE, PROGETTUALI ED AMBIENTALI

Per ogni Distretto di trasformazione, nelle schede allegate, sono stabiliti gli indici urbanistici edilizi, le destinazioni d'uso ed i vincoli, tutti di valore prescrittivo.
Le previsioni ricadenti in prossimità delle zone pSIC IT 1343502 "Parco della Magra-Vara", dovranno eliminare le emissioni inquinanti e dovranno ridurre il disturbo all'ambiente circostante in termini di rumore o emissioni atmosferiche e dalle azioni generate dall' "indotto" creato dalle attività stesse. Inoltre, la realizzazione delle nuove previsioni verranno concesse solo se contestualmente verranno realizzate operazioni di risanamento ambientale e di mitigazione degli impatti, intesi come riqualificazione degli habitat esistenti o creazione di lembi di associazioni vegetazionali idonei ad ospitare elementi faunistici di pregio inseriti nell'Allegato II della Direttiva 92/43/CEE e nell'Allegato I della Direttiva 79/409/CEE.
Tutti gli interventi devono inoltre osservare le seguenti disposizioni:

- gli edifici dovranno essere progettati unitariamente sia sotto il profilo architettonico che delle urbanizzazioni, avere identiche caratteristiche costruttive ed essere allineati rispetto al fronte stradale principale, salvo specifiche indicazioni normative;
- la costruzione dei singoli edifici può avvenire anche per fasi successive, ognuna sottoposta a singolo permesso di costruire e, comunque, subordinatamente alla preliminare realizzazione delle urbanizzazioni;
- i parcheggi e le zone di confine con le altre proprietà dovranno essere opportunamente piantumati in modo da costituire adeguate barriere di filtro;
- sugli edifici esistenti, in attesa della realizzazione degli interventi previsti è ammessa esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria limitatamente ad opere di messa in sicurezza;

- devono essere conservati e, quanto più possibile valorizzati col progetto, gli andamenti morfologici consolidati del terreno e le eventuali emergenze naturalistiche;
- devono essere realizzate sistemazioni esterne con modesti interventi di terra, e conseguenti muri di contenimento, garantendo una corretta integrazione delle trasformazioni nell'assetto del terreno circostante;
- nei lotti privi di idonee alberature, al momento dell'attuazione degli interventi edilizi, ed in forma definitiva, dovranno essere poste a dimora nuove alberature di alto fusto, nella misura minima di una pianta ogni mq. 50 di superficie del lotto non coperta, oltre a specie arbustacee nella misura minima di due gruppi ogni 50 mq di superficie dei lotto non coperta. La scelta delle specie deve avvenire all'80% nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali. Non meno dell'80% delle alberature complessivamente messe a dimora deve essere costituito da latifoglie decidue;
- i progetti edilizi, ed in particolare quelli interessanti il sottosuolo, dovranno essere studiati in maniera da rispettare le alberature di alto fusto, nonché le specie pregiate esistenti, avendo particolare cura di non offenderne gli apparati radicali;
- il progetto edilizio avrà cura delle sistemazioni degli spazi aperti con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino ed a coltivo; i progetti dovranno essere corredati dalla indicazione delle specie e dai progetti esecutivi delle recinzioni e di tutte le opere di sistemazione esterna;

Per quanto riguarda le opere di urbanizzazione si dovranno rispettare le seguenti indicazioni:

- le strade a doppio senso di circolazione dovranno avere sezione tecnica adeguata. Le strade saranno sempre fiancheggiate, dalla parte in cui si aprono gli accessi, da marciapiedi di sezione non inferiore a m. 1,50;
- solo il nastro stradale percorribile dai veicoli a motore potrà essere impermeabilizzato con manto d'asfalto. I marciapiedi saranno realizzati con cordonati in pietra o cemento e pavimentazione in mattonelle, o altri elementi, di cemento. Nei centri storici manto stradale e marciapiedi saranno trattati in maniera conforme alle altre pavimentazioni dello spazio pubblico;
- le aree di parcheggio saranno trattate con elementi che assicurano la permeabilità del terreno e la crescita di un manto erboso superficiale. In queste aree saranno previste di norma alberature in misura pari ad un albero per ogni posto auto;
- le recinzioni dei lotti che delimitano gli spazi pubblici avranno un'altezza massima di metri 1,50 e saranno realizzate con cancellate di disegno semplice e lineare o con arbusti da siepe in essenze tipiche del luogo, eventualmente appoggiati a una rete metallica con paletti posta sul lato interno della siepe;
- per la definizione degli accessi alle proprietà è consentita la realizzazione di strutture in muratura in pietra o mattoni faccia a vista o in altri materiali purchè intonacati e tinteggiati ovvero di strutture realizzate in ferro. Le opere in ferro per l'esecuzione di cancelli e cancellate e degli elementi di sostegno di questi dovranno essere realizzati in forme semplici.

Misure per il Soddisfacimento della quota da destinare ad ERP

All'interno dei Distretti di trasformazione previsti dal PUC ed elusivamente per quelli evidenziati dalla sigla PdF1 e B1 negli elaborati grafici, sono state quantificate, ex art. 26, L.R. 38/2007 e s.m.i., le quantità di superficie da destinare ad ERP. Per quanto specifiche relative ai Distretti si rimanda a quanto prescritto nel documento "Determinazione ed soddisfacimento della dotazione di ERP".

Le S.A. destinate ad ERP di cui sopra, devono essere considerate in aggiunta a quelle previste dagli indici previsti in origine e per gli stessi devono essere verificate le superfici da destinare a parcheggio ed a verde attrezzato previste all'interno dei Distretti di trasformazione dalle relative schede.

Misure di Compensazione e Mitigazione per il SIC

Sono di seguito indicate le indicazioni progettuali e tecniche ritenute opportune per gli ambiti a contatto con il SIC, ovvero per i Distretti di Trasformazione:

- *Pian di Follo PdF/1*
- *Via Romana VR/1*

Distinguiamo indicazioni generali che valgono per entrambe i distretti ed altre specifiche e differenziate per ciascun distretto:

a) in generale la realizzazione di edifici o strutture comportanti l'impermeabilizzazione di oltre 500 mq dovrà prevedere la realizzazione di una area umida (vasca di raccolta, stagno) nella quale saranno convogliate le acque intercettate da tali impermeabilizzazioni. Tale area umida dovrà avere superficie pari almeno al 50% dell'incremento di impermeabilizzazione di suolo determinata ed essere collocata anche al di fuori dell'ambito in oggetto, ma in una area compresa tra questo e l'alveo fluviale;

b) in generale le canalizzazioni di superficie per la raccolta delle acque pluviali dovranno essere in terra battuta o realizzate con tecniche di ingegneria naturalistica;

c) in generale lo spazio individuato quale piazza e gli assi distributivi delle percorrenze ciclopedonali dovranno avere sistemazione a verde idonea a garantire agli stessi l'espletamento del ruolo di corridoi biologici per l'avifauna (copertura arborea continua a maturità con l'impiego di specie autoctone);

d) nell'area PdF/1 la viabilità di nuova realizzazione (come da scheda 01) dovrà attestarsi al massimo a 5 m dal bordo superiore del fosso della Varetta e 2,5 m dal fosso posto sul confine a N e non comportare la realizzazione di arginature e murature sugli stessi (se non con l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica);

~~e) nell'area PdF/1 la porzione compresa tra la suddetta viabilità ed il limite orientale del Distretto (ovvero il fosso della Varetta compreso) dovrà avere destinazione prevalente a verde, con l'impiego di specie arboree ed arbustive autoctone ed attestazione degli interventi previsti con specifica perizia agronomica; inoltre su detta area valgono le disposizioni dei Territori di Produzione agricola di pianura;~~

f) l'intervento sull'area PdF/1 deve prevedere la contestuale (anche procedendo per lotti proporzionali all'intervento) riqualificazione ambientale del fosso della Varetta, con asportazione dei materiali di risulta estranei, eliminazione delle occlusioni, rinaturalizzazione della componente vegetale e recupero dello stesso quale area umida, anche attraverso la realizzazione di stagni funzionali a quanto previsto al punto a);

g) nell'area PdF1 lungo la nuova viabilità dovrà realizzarsi una fascia verde tampone con specie autoctone e dello spessore di almeno 10 m;

h) nell'area VR/1 per la porzione interessata dalle destinazioni produttive (D1, D2, D3) valgono le disposizioni tecniche e progettuali definite in precedenza per gli Ambiti Produttivi Saturi;

i) nell'area VR/1 la realizzazione degli interventi previsti deve garantire l'efficienza dei corridoi biologici rappresentati dai fossi situati lungo il confine a N ed a S e SE. Gli interventi comportanti impermeabilizzazione del terreno dovranno attestarsi al massimo a 15 m dal bordo superiore di detti fossi e gli stessi dovranno mantenere caratteri di naturalità (sponde inverdite) e qualora non le avessero, dovranno essere effettuati interventi di rinaturalizzazione contestualmente all'intervento edificatorio. In tale fascia dovrà provvedersi a realizzare e mantenere in efficienza una sistemazione a verde con caratteri di naturalità (non è in nessun modo ammessa la tombinatura o la cementificazione delle sponde degli stessi fossi), potendo anche collocare in corrispondenza e lungo tali fossi gli stagni e le vasche di raccolta derivanti da quanto previsto al punto a) ed h).

Gli interventi relativi a tali ambiti prossimi al SIC, devono prevedere la redazione di idonea Relazione di incidenza di progetto.

TITOLO VI - DISCIPLINA DEL TERRITORIO EXTRAURBANO

Capo 1 – Norme generali

Art. ~~29~~ 37 – Norme urbanistiche generali

Al fine di determinare le parti del territorio interessate dalla presente disciplina, si individuano in conformità coi dettami dell'art. 2, lett. E) del D.M. 1444/68, gli ambiti destinati ad usi agricoli.
Le norme di cui al presente capo hanno carattere generale per il territorio comunale di valenza prevalentemente agricola e forestale e vengono applicate con le modalità specifiche individuate successivamente per i diversi Sub ambiti territoriali.

Art. ~~30~~ 38 - Interventi ammissibili

Gli interventi ammessi nel territorio extraurbano sono specificati ai commi di cui sotto, suddivisi nelle seguenti varie casistiche:

a) Interventi relativi agli edifici residenziali (nuovi interventi e interventi sull'esistente);
b) Interventi riguardanti gli annessi agricoli (nuovi interventi e interventi sull'esistente);
c) Interventi riguardanti le serre e i tunnel temporanei;
d) Interventi relativi ai manufatti tecnici di servizio pubblico;
e) Interventi relativi alla viabilità;
f) Interventi riguardanti le murature a secco e i ciglioni inerbiti;
g) Interventi riguardanti le recinzioni;
h) Interventi riguardanti siepi e filari;
i) Interventi riguardanti le linee aeree;
l) Interventi riguardanti i corsi d'acqua;
m) Interventi riguardanti le attività turistico-ricettive;
n) Interventi riguardanti le attività sportivo-ricreative;
o) Interventi riguardanti l'installazione di tecnologie per lo sfruttamento delle Fonti Energetiche Rinnovabili.

Per quanto riguarda il territorio extraurbano ricadente all'interno del pSIC IT 1343502 "Parco della Magra-Vara", oltre alle disposizioni seguenti vige quanto segue:

- per i manufatti esistenti, come sotto specificato, è consentita la destinazione turistico-ricettiva. A tale proposito tutte le opere conseguenti a queste trasformazioni dovranno essere sottoposte a Valutazione d'Incidenza attraverso la quale sarà possibile verificare la capacità di carico del sistema rispetto alla maggior frequentazione generata dalle nuove attività;
- le trasformazioni territoriali rappresentate dalle variazioni colturali comportanti notevoli alterazioni dell'assetto ecologico-ambientale complessivo, dovranno essere sottoposte a Valutazione d'Incidenza.

A) INTERVENTI RIGUARDANTI GLI EDIFICI RESIDENZIALI: rientrano all'interno di questa tipologia gli edifici per la residenza fissa e temporanea (seconde case). Gli interventi ammessi sono i seguenti:
Nuovi edifici:

- le nuove realizzazioni dovranno espressamente essere finalizzate al mantenimento delle attività agro-silvo-pastorali, qualora l'azienda non disponga di uno o più edifici idonei utilizzabili a fini residenziali.

I nuovi fabbricati si dovranno uniformare alle seguenti prescrizioni:

- non potranno essere costruiti che un solo edificio abitativo per azienda, con SA massima di 120,00 mq (la SA ammissibile è comunque desumibile dal computo delle superfici delle diverse tipologie colturali prevista dal PMAA secondo la tabella in allegato, di cui all'articolo *Modalità d'intervento*) ed altezza massima di 7,50 ml;
- il lotto su cui si costruirà il nuovo manufatto non potrà avere superficie inferiore a 3.000,00 mq e comunque superficie fondiaria di proprietà o altro titolo di possesso pari almeno a quanto richiesto per il Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale, di cui al successivo articolo *Modalità di Intervento*;

- l'ubicazione dovrà essere collocata in lotti contigui alle infrastrutture viarie provinciali, comunali, poderali ed interpoderali di accesso, le quali dovranno essere caratterizzate da fondo migliorato ed idonea regimazione delle acque meteoriche;
- il posizionamento del fabbricato dovrà ridurre al minimo gli sbancamenti necessari ed il rischio di compromettere la stabilità del versante, comunque in aree con pendenza media (calcolata sulla quota max e minima di inserimento nel manufatto sulla pendice) inferiore al 30%;
- il posizionamento del fabbricato dovrà avvenire con metodologie di intervento tali che la struttura e le reti infrastrutturali di servizio non interferiscano con il deflusso superficiale delle acque e con il drenaggio del terreno (con particolare riferimento ai terreni terrazzati a monte ed a valle), per il quale deflusso dovranno prevedersi opportune opere di raccolta e smaltimento che afferiscano direttamente ad impluvi e corsi d'acqua. Non è ammesso riversare tali acque entro terreni agricoli terrazzati e/o ciglionati, ancorché abbandonati e sulla viabilità di qualsiasi ordine e grado;
- deve essere mantenuta una fascia attorno al nuovo edificato, dello spessore di almeno 20,00 ml, entro la quale dovrà essere mantenuta la componente forestale ed arbustiva in uno stato tale da limitare il rischio di incendio e di propagazione del fuoco;
- si dovrà mantenere unitaria la tipologia edilizia, determinata dalla semplicità delle forme propria delle tipologie costruttive caratteristiche dell'ambito rurale locale, ovvero con copertura a falde e muratura esterna intonacata o con pietra a vista o altro materiale naturale e tradizionale, anche tramite l'impiego di tecniche di bioarchitettura.

Per gli interventi di cui sopra è previsto il permesso di costruire convenzionato (o atto unilaterale d'obbligo) tesa a garantire il permanere di attività agro-silvo-pastorali sul territorio, secondo le modalità riportate al successivo articolo *Modalità di Intervento;*

Edifici esistenti:

- restauro/ristrutturazione edilizia (art. 3 del DPR 380/2001);
- ***ampliamento fino al 20% della SA per finalità residenziali, turistico-ricettive, ristorazione e turistico-ricreative e comunque sino ad una SA massima di 180 mq. Per questi interventi non è necessario il permesso di costruire convenzionato (o atto unilaterale d'obbligo) secondo quanto disciplinato al successivo articolo Modalità di Intervento.***

Per la realizzazione dei citati interventi è prescritto il mantenimento della tipologia edilizia esistente, determinata dalla semplicità delle forme propria delle tipologie costruttive caratteristiche dell'ambito rurale locale, ovvero con copertura a falde e muratura esterna intonacata o con pietra a vista o altro materiale naturale e tradizionale, anche tramite l'impiego di tecniche proprie dell'edilizia sostenibile;

Misure di Compensazione e Mitigazione

Sono di seguito indicate le indicazioni progettuali e tecniche ritenute opportune al fine della tutela delle componenti naturali per le quali è stato istituito il SIC:

- *nuove edificazioni o ampliamento*: le acque bianche ed in generale le acque intercettate da coperture ed impermeabilizzazioni connesse a nuova edificazione dovranno essere raccolte e convogliate in idonee vasche di accumulo, recuperando quelle presenti qualora esistenti, con le seguenti caratteristiche minime:
  - volume minimo 2 mc, profondità minima 75 cm (anche in deroga a queste dimensioni minime se preesistenti);
  - realizzate anche parzialmente interrate, ma con apertura superiore non occlusa se non da griglie;
  - realizzate in muratura con intonaco "a stagnezza" o con tecniche di ingegneria naturalistica se possibile;

Gli interventi relativi agli edifici residenziali entro il SIC prevedono la redazione di idonea Relazione di incidenza di progetto, anche quale parte integrante del PMAA;

B) INTERVENTI RIGUARDANTI GLI ANNESSI AGRICOLI: rientrano all'interno di questa tipologia gli edifici in muratura di carattere rurale per quanto attiene la tipologia e la destinazione, funzionali alle pratiche agro-silvo-pastorali ed allo svolgimento delle relative operazioni, della conservazione delle scorte vive o morte aziendali e della trasformazione dei prodotti agricoli. Questi manufatti dovranno essere realizzati in muratura e/o in legno e dovranno essere funzionali alle attività agro-silvo-pastorali (deposito di mezzi, macchine, attrezzi, materiali, prodotti o animali). Sono ammessi i seguenti interventi:

Nuovi edifici:

- realizzazione per una superficie massima commisurata alle effettive necessità, come comprovato dal Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale (PMAA), ammissibile solo qualora si documenti nello stesso PMAA che non sono presenti manufatti adattabili a tale destinazione nell'ambito della proprietà. Nel caso dal PMAA risultino

necessarie volumetrie superiori per particolari tipologie aziendali (zootecnia ad esempio), saranno ammissibili esclusivamente strutture amovibili per la volumetria eccedente.
Le aziende che intendono realizzare nuovi edifici e/o eseguire gli interventi disciplinati all'ultimo capoverso della casistica relativa agli edifici esistenti, di cui sopra, dovranno avere le caratteristiche di seguito definite:

- per le aziende e coltivatori part-time che non raggiungono le superfici colturali minime richieste (desumibili dalla Tabella computo superfici tipologie colturali) esclusivamente ammettendo per questi manufatti una superficie utile massima pari a 16,00 mq se fuori terra o di mq 25,00 se entro terra ed una altezza massima di 3,50 ml;
- per le aziende che raggiungono le superfici colturali minime ammettendo per questi manufatti un massimo di SA di 140 mq. In questo caso la superficie ammissibile si ricava moltiplicando la superficie massima di 140 mq per un coefficiente ricavato come rapporto tra superficie coltivata e superficie richiesta in coltivazione per ogni singola coltura (sempre desumibile dalla Tabella computo superfici tipologie colturali);
- in ogni caso gli interventi sono subordinati al rilascio del permesso di costruire convenzionato teso a garantire il permanere di attività agro-silvo-pastorali sul territorio e la destinazione agro-silvo-pastorale del manufatto, secondo le modalità riportate alle Modalità di Intervento.

In generale devono comunque essere rispettate le seguenti indicazioni:

- gli edifici adibiti a deposito di prodotti e/o attrezzi ed in particolare quelli adibiti a stalla o ricovero per animali, dovranno avere tipologie costruttive funzionali sia alla gestione aziendale che al benessere del bestiame, favorendo l'impiego di materiali naturali (pietra, legname) anche integrati tra di loro, attuando tutte le misure idonee alla riduzione del carico di inquinanti conseguenti alle deiezioni animali. I ricoveri per animali destinati alla produzione zootecnica dovranno essere collocati a non meno di 150,00 ml da edifici adibiti a residenza, quando non diversamente previsto dalle norme di settore;
- i manufatti dovranno essere posizionati in modo tale che non pregiudichino la funzionalità e l'efficienza delle sistemazioni fondiarie e delle opere di regimazione delle acque, in particolare evitando l'interruzione di fossi o impluvi;
- per il deflusso delle acque intercettate dalla superficie impermeabilizzata dovranno prevedersi opportune opere di raccolta e smaltimento che afferiscano direttamente ad impluvi e corsi d'acqua (non è ammesso riversare tali acque entro terreni agricoli terrazzati e/o ciglionati, sulla viabilità di qualsiasi ordine e grado);
- dovrà essere effettuata accurata manutenzione della copertura forestale ed arbustiva contigua per un raggio di 10,00 ml dalla struttura da realizzare, con particolare attenzione al contenimento delle specie arbustive con finalità antincendio.

***Edifici esistenti*:**

- restauro/ristrutturazione edilizia a parità di volume, a condizione che la struttura sia realizzata in pietra a vista e/o muratura intonacata senza la necessità di un permesso di costruire convenzionato (o atto unilaterale d'obbligo) secondo le modalità riportate all'articolo Modalità di Intervento;
- cambio di destinazione d'uso ad edificio residenziale, esclusivamente se non gravato da permesso di costruire convenzionato o atto unilaterale d'obbligo di cui all'articolo Modalità di intervento e di SA non inferiore a 35,00 mq;
- restauro/ristrutturazione edilizia e demolizione/ricostruzione anche con diverso posizionamento all'interno del lotto. Questi interventi devono rispettare le tipologie costruttive rurali, le altezze massime e le distanze minime previste. In ogni caso il lotto minimo di proprietà non dovrà avere una superficie inferiore a mq. 2.500,00 e dovrà essere stipulato atto d'obbligo secondo le modalità previste all'art. Modalità d'intervento;
- incremento di SA pari al massimo del 15%. Questi interventi dovranno garantire in ogni caso una superficie adibita all'attività agricola (deposito, ecc) di almeno 6,00 mq, entro l'edificio stesso o di nuova realizzazione come seminterrato;
- restauro/ristrutturazione ed ampliamento fino alla superficie massima commisurata alle effettive necessità, come comprovato dal Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale (PMAA), a patto che la struttura sia ricondotta se tecnicamente possibile alle modalità costruttive dell'abaco Annessi Agricoli.

Annessi Agricoli - Misure di Compensazione e Mitigazione

Sono di seguito indicate le indicazioni progettuali e tecniche ritenute opportune al fine della tutela delle componenti naturali per le quali è stato istituito il SIC:

- Nuove edificazioni: nel caso di impermeabilizzazioni superiori a 100 mq occorre prevedere il recupero o la realizzazione delle vasche di raccolta delle acque bianche, come al punto precedente (A);
- Conversione in edifici residenziali: ammesso esclusivamente laddove non si debba realizzare infrastrutturazione di accesso (viabilità) e reti tecnologiche di supporto (linee elettriche e idriche) eccedente i 250 ml per ciascuna singola tipologia di infrastruttura. Per tale infrastrutturazione valgono le indicazioni successivamente riportate per i manufatti tecnici continui lineari;

- Gli interventi relativi agli annessi agricoli entro il SIC prevedono la redazione di idonea Relazione di incidenza di progetto, anche quale parte integrante del PMAA.

C) INTERVENTI RIGUARDANTI SERRE E TUNNEL TEMPORANEI: questi devono essere adibiti a colture protette e realizzati con strutture temporanee e/o permanenti.
Nel rispetto delle norme di settore (L.R. 17/1976) la realizzazione di serre in struttura e copertura rigida e tunnel in copertura non rigida per l'autoconsumo sono ammessi per una superficie massima di 40,00 mq. Superfici superiori si ammettono esclusivamente qualora il rapporto di copertura fondiaria sia inferiore al 25% e quando la realizzazione del manufatto e delle infrastrutture di servizio non alteri la funzionalità e l'efficienza delle sistemazioni fondiarie e delle opere di regimazione delle acque.

Serre e tunnel temporanei - Misure di Compensazione e Mitigazione

Sono di seguito indicate le indicazioni progettuali e tecniche ritenute opportune al fine della tutela delle componenti naturali per le quali è stato istituito il SIC:

- esclusione dell'utilizzo di nuove serre nelle aree pSIC;

Fuori dall'area SIC si pongono i seguenti limiti e le seguenti indicazioni tecniche alla realizzazione di serre e tunnel, per limitarne gli effetti negativi in termini di alterazione degli equilibri ecosistemici:

a) per superfici a serre comprese tra 150 e 250 mq dovrà essere realizzata vasca di raccolta delle acque bianche analogamente a quanto previsto per le nuove edificazioni e gli ampliamenti di edifici residenziali;
b) per superfici a serre superiori a 250 mq dovrà essere realizzata in terreni contermini area umida per la raccolta delle acque bianche che presenti carattere di naturalità (stagno, vasca di raccolta) e superficie pari al 50% della superficie coperta da serre;
c) non sono ammissibili superfici a serre superiori a 750 mq. Il conteggio delle superfici a serra ai fini delle presenti indicazioni avviene prendendo in considerazione tutte le serre distanti tra loro meno di 50 m.

Le presenti prescrizioni non si applicano alle serre già esistenti al momento di adozione del PUC;

D) INTERVENTI RIGUARDANTI MANUFATTI TECNICI DI SERVIZIO PUBBLICO: i ***manufatti tecnici*****,** cioè le reti tecniche di servizio di interesse pubblico (reti tecnologiche, acquedotti, impianti irrigui, impianti antincendio, impianti per lo smaltimento delle acque reflue, monorotaie, manufatti e strutture funzionali all'attività turistico-ricreativa) comportanti la realizzazione di volumetrie, lo scavo e l'alterazione del profilo originale del terreno, la realizzazione di strutture permanenti fuori terra, devono sottostare alle seguenti prescrizioni:

- rispetto delle tipologie edificative tradizionali per quanto attiene modalità e materiali di costruzione, ovvero tramite l'impiego di strutture e rivestimenti in legno e/o pietra quando tecnicamente possibile, o per edifici/strutture eccedenti i 2.50 ml di altezza in alternativa l'intonacatura e la tinteggiatura;
- minimizzazione degli impatti negativi indotti con l'intervento e la viabilità di accesso sul terreno di pertinenza e le aree limitrofe tramite correttivi e compensazioni, anche attraverso opere di ingegneria naturalistica che vadano a mascherare e consolidare gli eventuali movimenti di terra ed a ristabilire la funzionalità ecologica ed idrogeologica del contesto;
- mantenimento nelle opere di captazione da sorgente di un idoneo sfiato di troppo pieno che garantisca una seppur minima fonte idrica in loco, anche ad uso di eventuali escursionisti;
- divieto di alterazione dell'eventuale viabilità, anche pedonale, presente, mantenendo le caratteristiche e la tipologia, ovvero preservando la tipologia del fondo (terra battuta, lastricatura, etc) e le dimensioni ed il tipo di transitabilità;
- mantenimento della buona efficienza della copertura forestale contigua per un raggio di 10,00 ml dalla struttura da realizzare, con particolare attenzione al contenimento delle specie arbustive con finalità antincendio, tramite presentazione di un piano di manutenzione del verde di durata decennale.

Manufatti tecnici - Misure di Compensazione e Mitigazione

Sono di seguito indicate le indicazioni progettuali e tecniche ritenute opportune al fine della tutela delle componenti naturali per le quali è stato istituito il SIC:

- Manufatti continui lineari (piste ciclopedonali, monorotaie, reti tecnologiche): la loro localizzazione e realizzazione deve tenere conto dell'effetto di frammentazione degli habitat e di disturbo arrecati, pertanto si ritiene opportuno che gli stessi venissero realizzati:

a) non entro, in corrispondenza o a meno di 2,5 m dal bordo superiore di fossi e/o canali (ad eccezione dei percorsi ciclopedonali a fondo naturale già esistente, che dovranno permanere in tali condizioni o a fondo naturale migliorato);
b) senza la realizzazione di nuove murature e/o arginature in corrispondenza o a meno di 2,5 m dal bordo superiore di fossi, privilegiando altresì l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica;
c) qualora comportanti scavi e interramento, prevedendo la messa in pristino della copertura vegetale con l'impiego di specie autoctone;
d) in caso di attraversamento di fossi e canali, realizzando gli stessi senza determinare soluzioni di continuità (briglie, soglie, tombinature, etc) tali da compromettere la funzionalità ecologica del corso d'acqua;
e) prevedendo idonei passaggi per la fauna, soprattutto in corrispondenza dell'attraversamento di fossi e canali.

Gli interventi relativi ai manufatti tecnici entro il SIC prevedono la redazione di idonea Relazione di incidenza di progetto, anche quale parte integrante del PMAA:

E) INTERVENTI RIGUARDANTI LA VIABILITA': sono ammessi gli interventi di miglioramento e ripristino e quelli di nuova realizzazione della **viabilità di servizio** alle attività agro-silvo-pastorali ed assimilabili, alle seguenti condizioni:

- i tracciati stradali devono avere larghezza massima di 2,70 2,50 ml, oltre ad eventuali piazzole di scambio e pendenza massima del 20% (ammesse pendenze superiori per tratti limitati e pari al massimo al 10% del tracciato di nuova realizzazione);
- il fondo stradale deve essere sterrato o stabilizzato e devono essere previste opere di drenaggio e cunette laddove necessario, mentre si realizzeranno canalette trasversali almeno ogni 50,00 ml per contenere l'erosione superficiale per le pendenze superiori al 10%;
- l'asfaltatura sarà ammissibile esclusivamente per pendenze delle strade superiori al 12%. È prescritto l'inserimento di canalette trasversali almeno ogni 100,00 ml ed alla base dei tratti asfaltati;
- l'impiego di strutture in cemento e/o cemento armato sarà consentito solo in corrispondenza di attraversamenti di corpi idrici e qualora sia impossibile ricorrere a soluzioni tecniche alternative di minore impatto paesaggistico (ingegneria naturalistica). Le eventuali strutture in cemento dovranno essere rivestite con muratura in pietra locale a vista;
- gli interventi sulla viabilità, anche pedonale (strade vicinali, sentieri), in particolare se caratterizzata da notevole valenza storica (ovvero dotata di selciato e murature laterali in pietra, filari di alberi, etc) e/o turistico-ricreativa, devono prevedere il mantenimento del tracciato e delle caratteristiche originali. Laddove si renda necessario l'attraversamento di tale viabilità con altre infrastrutture dovrà essere garantita la continuità del percorso, anche tramite l'evidenziazione a terra del tracciato originale con elementi in pietra o altro;
- con la sottoscrizione di un piano di manutenzione ordinaria di durata decennale che preveda tra l'altro il mantenimento in efficienza delle opere di regimazione delle acque ed il contenimento delle specie vegetali ed arbustive in una fascia di 5,00 ml dal margine della strada con finalità antincendio.

Viabilità di servizio - Misure di Compensazione e Mitigazione

Sono di seguito indicate le indicazioni progettuali e tecniche ritenute opportune al fine della tutela delle componenti naturali per le quali è stato istituito il SIC:

- per la realizzazione di nuove viabilità valgono le indicazioni tecniche e progettuali fornite per i manufatti tecnici continui lineari ed inoltre:

a) la nuova viabilità realizzata in aree pianeggianti deve prevedere la realizzazione di un fosso di raccolta delle acque meteoriche decorrente su almeno un lato della strada stessa, a sezione trapezia e profondo almeno 40 cm ed afferente ad una vasca di accumulo e laminazione di capacità di almeno 2 mc;
b) la nuova viabilità realizzata in aree collinari deve prevedere la realizzazione di vasche di raccolta e laminazione delle acque in corrispondenza degli attraversamenti degli impluvi principali.

Gli interventi relativi alla viabilità poderale ed interpoderale entro il SIC ed il relativo piano di manutenzione decennale, prevedono la redazione di idonea Relazione di incidenza di progetto, anche quale parte integrante del PMAA;

F) INTERVENTI RIGUARDANTI LE MURATURE A SECCO E I CIGLIONI INERBITI: sono ammessi i seguenti interventi:

non è ammessa la sostituzione delle murature a secco e dei ciglioni inerbiti con altre tipologie di murature nei terreni

adibiti o da adibire ad attività agricola o assimilabile. Qualora ciò si renda necessario per ovviare a dissesti non sanabili con la ricostruzione della muratura a secco, si dovrà:

- optare preferibilmente per interventi di ingegneria naturalistica, documentando tecnicamente l'impossibilità ad effettuare interventi con questa tipologia attraverso idonea perizia tecnica;
- realizzare le eventuali murature in sostituzione di quelle a secco e le murature ex novo con altezza massima di 2,00 ml ed idoneo rivestimento in pietra, tale da occultare la muratura in cemento. Le pietre per la muratura dovranno essere di origine sedimentaria (pietra arenaria o simile) ed essere inserite con spacco vivo ed interstizi non colmi di cemento a vista in modo da meglio uniformarsi con la tipologia originaria delle murature a secco;
- le eventuali residue scarpate dovranno essere inerbite o comunque consolidate con interventi di ingegneria naturalistica;
- a monte delle nuove murature dovranno realizzarsi opportuni drenaggi in materiale inerte di volume quantomeno pari al 50% del volume della muratura realizzata;

G) INTERVENTI RIGUARDANTI LE RECINZIONI: le ***recinzioni e murature*** di confine non sono ammesse qualora alterino lo stato dei luoghi ed impediscano il movimento della fauna. In particolare:

- non è in alcun caso ammissibile che recinzioni e chiusure di qualsiasi sorta interrompano la percorribilità di strade, sentieri, strade vicinali o comunque di interesse ed uso pubblico, in qualsiasi condizione di percorribilità le stesse si trovino;
- le recinzioni in muratura sono ammesse solo ad integrazione, in continuità e con tipologia coerente con quelle già esistenti, purché lo sviluppo massimo da realizzare sia pari al massimo al 25% dello sviluppo totale originale e per una altezza massima di 1,50 ml. Le murature in cemento dovranno essere rivestite in pietra come descritto precedentemente;
- le recinzioni in rete sono ammesse solo se funzionali alle pratiche agro-silvo-pastorali e dietro presentazione di idonea Perizia agronomica che ne attesti la necessità e ne specifichi le caratteristiche; si dovranno privilegiare reti a maglia larga e con rivestimento verde;
- le recinzioni in pali tipo "staccionata" (altezza massima 1,50 ml) o con arbusti sono sempre ammesse. Nel caso queste recinzioni interessino ampie superfici ed intersechino percorsi storici quali strade vicinali o sentieri, si dovrà provvedere alla realizzazione di idonei passaggi per gli escursionisti.

Recinzioni e murature - Misure di Compensazione e Mitigazione

Per la realizzazione di nuove recinzioni e murature di confine valgono le indicazioni fornite per i manufatti tecnici continui lineari, con la possibilità di deroghe per le attività agro-silvo-pastorali;

h) Interventi riguardanti siepi e filari;

H) INTERVENTI RIGUARDANTI LE SIEPI E I FILARI: le ***siepi e i filari*** di nuovo impianto in ambito agricolo e del verde urbano dovranno essere realizzati utilizzando specie autoctone, in particolare quelle indicate nella "*Tabella Specie vegetali compatibili*". Non è ammessa l'eliminazione dei filari e delle siepi di confine esistenti, se non per motivi di ordine tecnico comprovati con Perizia agronomico-forestale che preveda la reintegrazione delle piante eliminate con altre idonee, individuate prioritariamente nella "*Tabella Specie vegetali compatibili*";

I) INTERVENTI RIGUARDANTI LE LINEE AEREE: le nuove **linee aeree** (elettriche, telefoniche, etc) dovranno garantire la non alterazione della qualità paesaggistica del territorio rurale e la piena funzionalità delle stesse tramite:

- l'interramento dei cavi laddove le condizioni lo rendano possibile;
- l'individuazione di tracciati che minimizzino l'impatto visivo, evitando i percorsi di crinale e limitando l'interazione con la componente arborea (in particolare preservando gli individui arborei di pregio) e con i nuclei rurali;
- l'impiego di pali in legname in prossimità (a meno di 10,00 ml) dei percorsi storici ed escursionistici (strade vicinali e sentieri segnalati) ed in prossimità (a meno di 25,00 ml) degli edifici rurali in muratura con pietra a vista e/o in legname;
- la rimozione delle vecchie linee aeree (cavi e pali) da sostituire con quelle nuove;
- la predisposizione e sottoscrizione di un piano di manutenzione decennale della componente arborea ed arbustiva presente lungo il tracciato.

Linee aeree - Misure di Compensazione e Mitigazione

Per la realizzazione di nuove linee aeree valgono le indicazioni fornite per i manufatti tecnici continui lineari;

L) INTERVENTI RIGUARDANTI I CORSI D'ACQUA: per quanto riguarda **i corsi d'acqua e fossi** ci si riferisce a corsi d'acqua perenni o temporanei nel loro reticolo di ogni livello, così come desumibili dalla cartografia tecnica regionale e dal reticolo riportato sulla cartografia catastale; in particolare si devono considerare, per il ruolo ecologico e idrologico negli ambiti di fondovalle, i corsi d'acqua indicati sulla cartografia di piano come *Corpi idrici lineari* e le eventuali depressioni, anche se di origine antropica.
Per quanto riguarda gli interventi, in generale:

- non è ammessa l'occlusione, il restringimento, l'impermeabilizzazione e l'alterazione dell'assetto morfologico ed ecologico dei corsi d'acqua perenni e/o temporanei, fossi e canali nel territorio comunale. Gli interventi in alveo o sulle sponde dovranno attenersi alle tecniche idonee di ingegneria naturalistica, privilegiando il reinsediamento della vegetazione autoctona e la funzionalità ecologica oltre che idraulica.
- la tombinatura degli stessi è ammissibile solo in corrispondenza degli attraversamenti stradali, provvedendo comunque a minimizzare gli impatti ed evitare cesure che isolino biologicamente il tratto a monte dell'intervento.
- è vietato interrare, occludere o prosciugare eventuali depressioni, vasche naturali e/o artificiali che determinino un accumulo, anche se temporaneo, di acque correnti e/o pluviali, a meno che ciò non si richieda espressamente per prevenire o controllare condizioni igieniche potenzialmente pericolose indotte solo successivamente al rilascio di idonea autorizzazione comunale;
- è vietato l'impiego di strutture in cemento per l'attraversamento dei corpi idrici all'interno delle aree pSIC ed in tutti i territori limitrofi ad esso connessi;

M) INTERVENTI RIGUARDANTI LE ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVE:

Attività turistico-ricettive - Misure di Compensazione e Mitigazione
Per le aree del territorio extraurbano dove è consentita tale attività e conseguentemente la fruizione turistico-ricreativa, a titolo precauzionale, al fine di contenere i possibili impatti negativi, si definiscono le seguenti indicazioni di carattere tecnico e progettuale:

- si considerano strutture funzionali all'attività turistico-ricreativa: percorsi attrezzati (pedonali, ciclabili e per cavalli), percorsi natura con pannelli e strutture per l'osservazione naturalistica, aree pic-nic, parchi giochi per bambini, ponticelli pedonali, orti botanici;
- le strutture funzionali all'attività turistico-ricettive entro edifici già esistenti o senza la realizzazione di nuovi edifici non deve determinare l'impermeabilizzazione del suolo, soprattutto in riferimento alle infrastrutture di accesso e di parcheggio;
- per la trasformazione di annessi agricoli o altre volumetrie in strutture per attività turistico-ricettive e turistico-ricreative valgono le indicazioni fornite per la trasformazione degli annessi agricoli in edifici residenziali;
- le aree adibite a campeggio devono essere realizzate con strutture smontabili e rimovibili ed interessare una superficie massima di 2 ettari (che dovranno essere dotate di copertura arborea con specie autoctone). Le stesse devono essere comunque dimensionate in funzione delle effettive capacità di smaltimento dei reflui. Le aree adibite a campeggio non possono interessare l'area SIC, né gli ambiti non insediabili fluviali e di pianura e non possono essere realizzate laddove non sia già disponibile infrastrutturazione di servizio (è consentita una tantum la realizzazione di viabilità e reti tecnologiche per uno sviluppo massimo di 100 m).

Gli interventi relativi a tali interventi e posti entro il SIC devono prevedere la redazione di idonea Relazione di incidenza di progetto;

N) INTERVENTI RIGUARDANTI LE ATTIVITA' SPORTIVO-RICREATIVE:
Gli ambiti rurali si prestano per lo sviluppo di innumerevoli attività sportive e ricreative. Oltre a quelle che necessitano di interventi ed infrastrutture leggere, spesso rimovibili, ve ne sono altre che invece richiedono trasformazioni più profonde ed attrezzature ed infrastrutture di supporto decisamente più complesse. Anche tali attività, descritte nel presente articolo possono comunque essere positivamente accolte purchè inseribili nel contesto paesaggistico-ambientale circostante.
Dovrà prioritariamente essere riutilizzato il patrimonio edilizio esistente anche con cambio di destinazione d'uso. Tutti i progetti edilizi inerenti il recupero degli insediamenti dismessi ed il cambio di destinazione d'uso saranno sottoposti ad una preventiva valutazione di compatibilità paesaggistica ed ambientale con il contesto rurale di contorno.
Per quanto riguarda la nuova edificazione, la tipologia dei nuovi edifici, se consentiti dalla normativa comunale e nei limiti dimensionali dalla medesima stabiliti, dovrà ripetere i caratteri tipici delle costruzioni rurali tradizionali e dovranno essere improntati alla massima semplicità, privilegiando forme quadrate o rettangolari compatte. Le

nuove costruzioni rurali e gli interventi di ristrutturazione edilizia dovranno ispirarsi alle tradizioni e agli stili locali, senza escludere con ciò l'introduzione di elementi nuovi, purché non ne derivino rotture disarmoniche con il tipo ambientale ed architettonico dominante.
Si dovrà privilegiare la dimensione orizzontale rispetto a quella verticale: le costruzioni non potranno avere più di due piani, pari all'altezza massima di m. 7,50, Si deve escludere il ricorso a eccessi di citazioni stilistiche non giustificate da un'analisi coerente della tradizione locale.
Nell'ambito di dette attività ed anche in altre attività integrative sarà possibile realizzare, nelle aree di pertinenza, attrezzature quali piscine di adeguate dimensioni e comunque con vasche di non oltre 250 mq di superficie, alle seguenti condizioni:
le vasche dovranno prevedere il ricircolo chiuso delle acque ed il loro filtraggio sarà effettuato possibilmente utilizzando metodi meccanici e di trattamento con ultravioletti, da preferirsi a quelli chimici (clorazione);
le vasche delle piscine dovranno essere tutte completamente interrate, evitando situazioni sopralevate o fuori-terra.
Sono espressamente vietati i rivestimenti di piscine e vasche di raccolta acque con la gamma di colorazione del blu.
Inoltre la rifinitura dei bordi e delle aree di pertinenza attorno alle piscine dovranno essere realizzate con materiali, forme e colori idonei al rispetto dell'edilizia locale e del paesaggio circostante, privilegiando il massimo inserimento ambientale di tali manufatti.
Non sono ammessi l'installazione di trampolini, scivoli o altre attrezzature sportive di supporto all'attività di piscina che si sollevino dal piano di bordovasca per più di 0,50 m.
Nelle situazioni morfologiche-ambientali idonee è altresì ammessa la realizzazione di biopiscine, ovvero di specchi lacustri balneabili con la presenza di nuclei di vegetazione acquatica e palustre e dove il filtraggio, oltre che con metodi meccanici, viene sostenuto da attività di fitodepurazione.
Per la gestione delle piscine dovrà essere previsto un idoneo sistema di recupero e deposito delle acque piovane degli edifici, per limitare l'uso di acqua potabile e dei pozzi.
Sarà altresì consentita la realizzazione dei campi da tennis, non superiori a n° 2 di dimensioni regolamentari, soggetti alle seguenti regole e condizioni:
si dovrà mantenere il migliore rapporto con l'andamento del terreno, evitando il più possibile sbancamenti o la formazione di muri a retta; eventuali dislivelli, da mantenere in dimensioni molto contenute, saranno realizzati con prode erbose e non manufatti in pietra o in c.a.;
i campi da tennis e le eventuali relative recinzioni saranno schermati con siepi e gruppi di alberi di alto fusto di specie autoctone;
devono essere rispettati gli allineamenti del tessuto agrario, muri a retta, alberature, filari e sistemazioni in genere;
impianti di illuminazione notturna sono possibili purchè progettati con soluzioni e orientamenti tali da non produrre elementi di inquinamento luminoso sul territorio circostante;
è vietato l'uso di palloni od altre soluzioni mobili per la realizzazione di coperture temporanee dei campi;
in nessun punto il piano del campo dovrà discostarsi di oltre 50 cm dalla quota originaria del terreno.
Sono possibili la realizzazione di sentieri naturalistici attrezzati, torrette e capanni di osservazione per il birdwatching, percorsi "Vita", percorsi-avventura, piccoli parchi giochi per bambini, campi ridotti di tiro con l'arco ed analoghe infrastrutture leggere per la fruizione turistica e per il tempo libero, ai fini di sviluppare iniziative integrative al reddito aziendale o di servizio al sistema locale di ospitalità rurale, potranno essere realizzate alle seguenti condizioni:
tali strutture dovranno comunque essere sempre rimovibili e realizzate in legno od altro materiale leggero e in forme e colori compatibili con l'edilizia locale, con particolare attenzione al loro massimo inserimento nell'ambiente circostante. Non dovranno quindi essere collocate sui valichi, crinali o punti particolarmente esposti e visibili.
Tutte le infrastrutture dovranno rispettare le normative sovraccomunali di igiene e sicurezza, incluse quelle anti-incendio e anti-fulmini.
Nel caso di infrastrutture montate su alberi vivi, esse dovranno evitare di danneggiare le piante con putrelle metalliche, chiodi o quant'altro e comunque rispettare le norme degli eventuali piani di assestamento forestale. Tali attrezzature non potranno comunque esser montate su alberi storici o classificati come monumentali.
Dove possibile le soluzioni tecniche adottate per la realizzazione di queste infrastrutture di uso pubblico, dovranno tener conto anche di un loro utilizzo da parte dell'utenza sensibile (donne con carrozzine, bimbi piccoli, disabili, anziani, ecc.).
L'attenzione all'utilizzo di materiali leggeri e di forme e dislocazioni che tengano conto delle tradizioni edilizie locali e del miglior inserimento ambientale e paesaggistico possibile dovranno essere applicati anche nella

realizzazione ed installazione di segnaletica e infrastrutture per la delimitazione di spazi e la sosta, quali pannelli informativi, bacheche, recinzioni, ponticelli pedonali, aree pic-nic e di sosta.

ART. ~~31~~ 39 - MODALITÀ DI INTERVENTO

Per quanto riguarda gli interventi ammissibili sugli edifici residenziali, sugli annessi agricoli e sulla viabilità poderale e interpoderale, di cui al precedente articolo, quando non diversamente specificato, la realizzazione delle opere è subordinata a:

- presentazione di un Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale (PMAA) attestante la rispondenza della struttura da realizzare con le attività agricole o assimilabili in atto o da attuarsi al massimo entro tre anni a decorrere dall'avvio del piano stesso, con l'individuazione dei terreni interessati dalle diverse colture (provvedendo qualora necessario alla variazione delle qualità colturali catastali);
- l'asservimento, tramite convenzione o atto unilaterale d'obbligo di cui al punto successivo, dei terreni interessati dalle diverse colture di cui al punto precedente, tenuto conto delle attività agro-silvo-pastorali effettivamente attuate o attuabili così come desumibili dal PMAA e delle superfici richieste come desumibili dalla "Tabella computo superfici colturali". Possono essere asserviti anche terreni non contigui purché rientranti nel medesimo Ambito di Conservazione e Riqualificazione. Nel caso di edificio/i abitativo già esistente nell'ambito aziendale dovrà essere elaborato il relativo PMAA e scorporata dalla superficie aziendale la superficie asservita o asservibile a questo. Nell'ambito della stessa proprietà sono realizzabili più edifici abitativi, purché ciascuno disponga di relativo terreno asservibile e PMAA. Non sono asservibili terreni già gravati da altro analogo asservimento;
- l'impegno da parte del richiedente al mantenimento delle attività agricole e della manutenzione delle opere di sistemazione fondiaria e regimazione idraulica sugli stessi per almeno dieci anni attraverso un Atto Unilaterale d'Obbligo o Convenzione così come indicato dal comma 6 dell'art 35 della LUR e nello specifico per quanto riguarda edifici residenziali, annessi agricoli e serre dello stesso e la trascrizione sui registri immobiliari della relativa convenzione.

Nel sub ambito Presidio ambientale di Collina è richiesta la presentazione di un Piano di Presidio ambientale (PPA), di cui al successivo articolo.

Per gli ambiti ricadenti all'interno del pSIC IT 1343502 "Parco della Magra-Vara" la Relazione d'incidenza, redatta ai sensi della DGR 328/06 e del DPR 357/97 e s.m.i., dovrà costituire parte integrante del P.M.M.A. relativamente agli interventi sugli edifici residenziali, sugli annessi agricoli e sulla viabilità pedonale ed interpoderale.

Nel computo delle superfici da asservire possono essere considerati i terreni di proprietà e/o asserviti anche nel caso di aree non contermini purchè rientranti negli ambiti di presidio, non superino il numero di cinque (5) fondi e siano comprese entro un raggio di 500 ml.

Si intende per fondo la singola particella isolata o più particelle catastali confinanti.

Per *lotto minimo* si intende l'effettiva superficie di terreno sul quale dovrà ubicarsi il nuovo fabbricato, che potrà essere una singola particella isolata o più particelle confinanti; in ogni caso dovranno soddisfare le superfici previsti dagli ambiti di presidio.

Tabella computo superfici tipologie colturali

Computo delle superfici per l'asservimento dei terreni agricoli o assimilabili tramite Convenzione o Atto Unilaterale d'Obbligo al fine della realizzazione degli interventi di cui sopra

Tabella: Superfici delle tipologie colturali minime richieste (esenti da tare)

Coltura	ha per 70 mq	ha per 140 mq
Colture in serra	0,4	0,8
Ortaggi	0,4	0,8
Frutteto	0,5	1,0
Vigneto puro	0,4	0,9
Oliveto	0,9	1,8
Oliveto - vigneto	0,6	1,3
Seminativo semplice	1,8	3,6
Seminativo arborato	1,3	2,7
Prato naturale	5,0	10,0

Pascolo	20,0	40,0
Castagneto da frutto	5,0	10,0
Bosco (superfici annualmente in coltura 1,7 - 3,5 ha)	17,5	35.0

Per il computo di tali superfici si può far riferimento anche a terreni non contigui, purché sempre nell'ambito aziendale ed entro gli ambiti di presidio. Nel computo delle superfici da asservire possono essere considerati i terreni di proprietà e/o asserviti anche nel caso di aree non contermini purchè rientranti negli ambiti di presidio, non superino il numero di cinque (5) fondi e siano comprese entro un raggio di 500 ml.
Nel caso nell'azienda sussistano diverse tipologie colturali le stesse verranno valutate separatamente come percentuale della superficie minima richiesta per ciascuna e si valuterà raggiunta la superficie minima aziendale quando il loro totale sarà percentualmente pari o superiore al 100%.
Per le superfici boschive il PMAA deve far riferimento esclusivamente alle porzioni boschive per le quali si prevedono interventi di carattere colturale (diradamenti, avviamenti ad alto fusto, latifogliamenti, miglioramenti forestali, etc) o assoggettate a Piano di Assestamento forestale (anche sovraaziendale ed in particolare nel caso di adesione a consorzi forestali o strutture gestionali assimilabili) che abbia effettiva attuazione e non quindi ai tagli di utilizzazione finale. Il valore di 3.5 ha è riferito alla superficie minima annua (media sui 10 anni) investita dagli interventi di carattere colturale desumibile dal Piano di Assestamento forestale ed effettivamente attuati.

Art. ~~32~~ 40 - Piano di Presidio Ambientale (PPA)

Il Piano di Presidio Ambientale (PPA) e la conseguente sottoscrizione di una Convenzione o Atto unilaterale d'obbligo da parte del richiedente che lo impegni all'espletamento di quanto previsto dal piano suddetto, va ad integrare il Piano di Miglioramento Agricolo Ambientale (PMAA) quando richiesto.
Il PPA, strutturato come una perizia agronomico-forestale, attesta:

- la reale condizione del lotto asservito all'intervento per quanto attiene l'uso del suolo, le pratiche colturali e forestali condotte attualmente o nel passato recente, le condizioni della copertura vegetale naturale e delle colture;
- la presenza, lo stato e l'efficienza delle opere e sistemazioni fondiarie presenti, anche se in abbandono (murature a secco, ciglionamenti, fossi e drenaggi, viabilità, etc);
- l'ammissibilità al recupero colturale delle superfici abbandonate e le modalità previste, ai sensi della L. 440/78, "Norme per l'utilizzazione delle terre incolte abbandonate o insufficientemente coltivate" e della L.R. n°18/1996, nonché ai sensi della L.R. n° 4/1999;
- l'interazione tra gli elementi/infrastrutture di nuova realizzazione e le opere finalizzate alla loro realizzazione (cantieri, strade) con le formazioni vegetali presenti e con le condizioni morfologiche e le sistemazioni dei versanti; ciò deve consentire di valutare gli effetti indotti sull'efficienza delle stesse, sulla stabilità dei versanti e sul rischio di incendi e quindi gli interventi correttivi e preventivi da apportare.

Inoltre il PPA provvede a definire nel dettaglio gli interventi di manutenzione che possono garantire il presidio e da attuarsi sul lotto asservito e sui terreni contigui.
Per interventi di presidio si fa riferimento a:

- manutenzione ordinaria e straordinaria di murature a secco, ciglionamenti, drenaggi ed opere di regimazione delle acque meteoriche entro il territorio di presidio asservito;
- manutenzione ordinaria e straordinaria della viabilità di servizio pubblica e privata entro, contigua o di servizio al territorio di presidio asservito;
- controllo e gestione (sfalcio e ripuliture secondo tempi e modi da definirsi) della vegetazione arborea, arbustiva ed erbacea presente per limitare il rischio di incendi ed il dissesto delle sistemazioni del terreno entro il territorio di presidio asservito ed eventualmente in quello limitrofo;
- controllo e gestione delle aree boschive su ex coltivi, con particolare riguardo al contenimento della proliferazione delle specie infestanti ed alla loro sostituzione con altre idonee, oltre alla manutenzione, ripristino ed integrazione delle eventuali sistemazione del terreno presenti;
- interventi colturali sulle formazioni forestali tesi a garantire una maggiore efficienza ecologica degli stessi, in particolare incidendo su composizione specifica e struttura;
- individuazione e realizzazione degli interventi da attuare sulle aree limitrofe o di confine necessarie per garantire che fattori esterni non determino l'inefficacia degli interventi di presidio.

Il PPA deve essere integrato da analisi dell'assetto ecologico con indicazioni gestionali relative anche alla tutela delle specie e degli habitat tutelati dalla direttiva 92/43/CEE, secondo i contenuti della relazione d'incidenza di aui alla

DGR 328/06 e del DPR 357/97 e s.m.i.

Capo 2 – Territori di effettiva produzione agricola

Art. ~~38~~ 41 – Territori di effettiva produzione agricola

Vi rientra la Tipologia di paesaggio "*Mosaico agricolo di pianura*" entro le unità di paesaggio "*Aree rurali di pianura*", aree dotate di forte connessione con i centri abitati e le infrastrutture esistenti e da questi notevolmente condizionate. Per la descrizione degli elementi costitutivi si rimanda al capitolo "*Le Unità di Paesaggio*" della Descrizione Fondativa.

- *Aree di effettiva produzione agricola* ex LUR (art.35)
- *Territorio rurale periurbano* ex PTC Provincia della Spezia
- *Zone omogenee E* ai sensi del D.M. n°1444 del 2/4/1968 – Sottozona E3

Disciplina paesistica di livello puntuale

Gli obiettivi da perseguire per la conservazione e riqualificazione di questo ambito territoriale sono rappresentati da:

- il mantenimento dell'attività agro-pastorale secondo i procedimenti colturali tradizionali, oltre che quelli innovativi, purché tesi a garantire la funzionalità ecologica, oltre che produttiva, dell'ambito territoriale;
- il mantenimento, la manutenzione e la realizzazione degli interventi di carattere fondiario che garantiscano una migliore efficienza idrogeologica, con particolare riferimento agli interventi di canalizzazione e drenaggio, da attuarsi comunque secondo metodologie di minimo impatto e con tecniche di ingegneria naturalistica, garantendo pertanto una funzionalità ambientale degli stessi interventi;
- il mantenimento delle superfici agricole, prative e pascolive esistenti, ovvero la loro razionale conversione verso altre forme di coltura, anche forestale, purché attuata secondo programmi e piani di settore che garantiscano la non riduzione della biodiversità nell'ambito territoriale;
- il mantenimento, il miglioramento delle persistenze naturali rappresentate dalle specie arboree, arbustive ed erbacee di pregio, con particolare riferimento ai nuclei ed ai filari di piante di alto fusto;
- la realizzazione e la manutenzione di filtri verdi in prossimità delle aree insediate e delle infrastrutture con l'impiego di specie autoctone;
- il miglioramento delle formazioni forestali esistenti per quanto attiene composizione e struttura (incremento della mescolanza, reintroduzione di specie autoctone compatibili, ma rare o scomparse) ed il contenimento della proliferazione delle specie infestanti (Robinia pseudoacacia, Ailantus altissima, Rubus sp.) con tecniche e metodologie di minimo impatto ambientale;
- il mantenimento dei livelli e delle tipologie degli insediamenti esistenti, la riqualificazione funzionale ed estetica degli edifici tecnici e residenziali, il recupero per finalità turistico-ricreative degli stessi;
- il mantenimento della viabilità, anche pedonale, con funzioni di servizio all'attività agro-silvo-pastorale, oltre che turistico-ricreativa;
- la realizzazione di nuova viabilità, anche pedonale, con funzioni di servizio all'attività agro-silvo-pastorale, oltre che turistico-ricreativa, secondo metodologie tese a garantire la massima funzionalità ed il minimo impatto ambientale;
- la realizzazione di forme di mobilità innovative, laddove non risulti possibile intervenire con l'apertura di nuove strade;
- la riduzione dell'utilizzo dei fitofarmaci e l'abolizione dei diserbanti chimici;
- esclusione dell'utilizzo di nuove serre nelle aree pSIC .

Funzioni compatibili

Nell'area in esame sono ammissibili *attività agro-silvo pastorali* ed *attività turistico-ricreative* nel rispetto della disciplina paesistica e delle altre norme sovraordinate, con particolare riguardo al Piano del Parco Montemarcello-Magra.

Nell'area ubicata in sponda sinistra del Fiume Vara, a monte dell'autostrada Sestri levante-Livorno e confinante con il Comune di Podenzana sarà consentito la realizzazione di aree di sosta autostradale, aree di sosta camper attrezzate, servizi di promozione turistica e culturale, servizi al transito veicolare.

Le *attività turistico-ricettive* sono ammesse solo entro strutture già esistenti o con modalità non richiedenti nuova edificazione.

La *residenza*, ammessa unicamente entro edifici già esistenti e nel caso risulti necessaria alla conduzione dei fondi agricoli.

Parametri urbanistici e tecnici

In riferimento alle Norme urbanistiche e tecniche generali, risultano nel caso specifico i seguenti interventi ammissibili, con le eventuali specificazioni riportate:

- Edifici residenziali: esclusivamente restauro/ristrutturazione con ampliamento fino al 10%; cambio di destinazione d'uso da agricolo a residenziale e turistico-ricettivo nel caso in cui il manufatto esistenti presenti le caratteristiche di R.E.;
- Annessi agricoli: come da norme generali;
- Serre e Tunnel temporanei: come da norme generali;
- Manufatti tecnici: come da norme generali;
- Viabilità poderale ed interpoderale: come da norme generali;
- Murature a secco - Ciglioni: come da norme generali;
- Recinzioni e murature di confine: come da norme generali, ma sono ammesse murature di confine esclusivamente con muratura a secco, ad eccezione di quelle di contorno agli edifici residenziali e rurali;
- Siepi e filari: come da norme generali;
- Linee aeree: come da norme generali;
- Corsi d'acqua e fossi: come da norme generali; eventuali depressioni o scavi allagati non possono essere colmati con materiali di risulta o altro, ma se ne deve garantire la funzionalità ecologica quali aree umide;
- Modalità di intervento: come da norme generali.

Interventi ricadenti in area ID-MA Loc. Piè di Costa

Tutti gli interventi ricadenti in tale area dovranno essere sottoposti a rigida valutazione di incidenza in fase esecutiva e dovrà essere prevista una fascia vegetazionale lungo le sponde del torrente Gorda

Capo 3 – Territori di presidio ambientale

ART. ~~34~~ 42 – AMBITO DI PRESIDIO RURALE DI COLLINA

Vi rientra la Tipologia di paesaggio "*Mosaico agricolo di collina*" entro le Unità di Paesaggio "*Aree rurali di collina*". Si tratta di aree attualmente o nel passato recente interessate dall'attività agricola e dotate di una infrastrutturazione adeguata, sia per quanto attiene la viabilità, che per quanto attiene l'insediabilità sul territorio limitrofo. Per la descrizione degli elementi costitutivi si rimanda al capitolo "*Le Unità di Paesaggio*" della Descrizione Fondativa.

Aree di effettiva presidio ambientale ex LUR (art.36).

Zone omogenee E ai sensi del D.M. n°1444 del 2/4/1968 – Sottozona E4.

Limitatamente alle aree dotate di forte connessione ed interdipendenza con i centri abitati di carattere residenziale (Pian di Follo, Piana Battolla) e le infrastrutture esistenti:

Territorio rurale periurbano ex PTC Provincia della Spezia.

Limitatamente alle aree dotate di infrastrutture di servizio all'attività agricola ed agli insediamenti presenti, nelle quali le funzioni agricole risultano ancora predominanti sull'inurbamento o comunque la matrice del territorio;

Territorio rurale della produzione agricola ex PTC Provincia della Spezia.

Disciplina paesistica di livello puntuale

Gli obiettivi da perseguire per la conservazione e riqualificazione di questo ambito territoriale sono rappresentati da:

- il mantenimento dell'attività agricola secondo i procedimenti colturali tradizionali, oltre che quelli innovativi, purché tesi a garantire la funzionalità di difesa idrogeologica, ecologica, oltre che produttiva, dell'ambito territoriale;
- il mantenimento, la manutenzione e la realizzazione degli interventi di carattere fondiario che garantiscano una migliore efficienza idrogeologica, con particolare riferimento agli interventi di ripristino delle murature a secco o la realizzazione di soluzioni alternative, da attuarsi comunque secondo metodologie di minimo impatto e con tecniche di ingegneria naturalistica, garantendo pertanto una funzionalità ambientale degli stessi interventi ed un corretto inserimento nel paesaggio agricolo;
- il mantenimento delle superfici agricole esistenti, ovvero la loro razionale conversione verso altre forme di coltura, anche forestale, purché attuata secondo programmi e piani di settore che garantiscano la non riduzione della biodiversità nell'ambito territoriale ed il persistere di una efficiente funzione di difesa idrogeologica ;

- il mantenimento, il miglioramento delle persistenze naturali rappresentate dalle specie arboree, arbustive ed erbacee di pregio, con particolare riferimento ai nuclei ed ai filari di piante di alto fusto ed alle specie ruderali legate ai muretti a secco;
- il miglioramento delle formazioni forestali esistenti per quanto attiene composizione e struttura (incremento della mescolanza, reintroduzione di specie autoctone compatibili, ma rare o scomparse) ed il contenimento della proliferazione delle specie infestanti (*Robinia pseudoacacia*, *Ailantus altissima*, *Rubus sp*.) con tecniche e metodologie di minimo impatto ambientale;
- il mantenimento dei livelli e delle tipologie degli insediamenti rurali esistenti, la riqualificazione funzionale ed estetica degli edifici tecnici e residenziali, il recupero per finalità turistico-ricreative degli stessi;
- il mantenimento della viabilità, anche pedonale, con funzioni di servizio all'attività agro-silvo-pastorale, oltre che turistico-ricreativa;
- la realizzazione di nuova viabilità, anche pedonale, con funzioni di servizio all'attività agro-silvo-pastorale, oltre che turistico-ricreativa, secondo metodologie tese a garantire la massima funzionalità ed il minimo impatto ambientale.

Funzioni compatibili

Come precisato al precedente Capo 1, nella disciplina paesistica di livello puntuale e come di seguito descritto, conformemente alle disposizioni di cui all'art. 36 della LUR, il PUC indica e regolamenta gli interventi ammissibili per garantire forme di presidio corrispondenti alle finalità di cui ai commi 2 e segg. del citato art. 36 della L.R. 36/1997.

Nell'area in esame sono ammissibili attività agro-silvo pastorali ed attività turistico-ricettive e ricreative nel rispetto della disciplina paesistica e delle altre norme sovraordinate. In particolare sono ammesse le seguenti attività turistico-ricettive e strutture ad esse correlate: bed & breakfast (art. 23, L.R. 2/2008); case e appartamenti per vacanze (art. 24, L.R. 2/2008); case per ferie (art. 19, L.R. 2/2008); affittacamere (art. 22, L.R. 2/2008).

Le predette attività turistico-ricettive sono ammesse solo all'interno di fabbricati esistenti o nei volumi derivanti dagli interventi di cui alle disposizioni seguenti relative ai "Parametri urbanistici e tecnici".

La residenza, ammessa unicamente nel caso risulti necessaria alla conduzione dei fondi agricoli, è consentita limitatamente alle porzioni infrastrutturate, ovvero servite da viabilità con fondo migliorato e regimazione idrica delle acque meteoriche.

Parametri urbanistici e tecnici

In riferimento alle Norme urbanistiche e tecniche generali, risultano nel caso specifico i seguenti interventi ammissibili, con le eventuali specificazioni riportate:

- Edifici residenziali: come da norme generali. I nuovi interventi saranno concessi per lotti minimi di 10.000,00 mq e contigui alla viabilità di accesso, la quale dovrà essere dotata di fondo migliorato opere di regimazione delle acque meteoriche;
- Annessi agricoli: come da norme generali;
- Serre e Tunnel temporanei: come da norme generali;
- Manufatti tecnici: come da norme generali;
- Viabilità poderale ed interpoderale: come da norme generali;
- Murature a secco - Ciglioni: come da norme generali;
- Recinzioni e murature di confine: come da norme generali;
- Siepi e filari: come da norme generali;
- Linee aeree: come da norme generali;
- Corsi d'acqua e fossi: come da norme generali;
- Modalità di intervento: come da norme generali.

Si potranno accorpare, al fine del raggiungimento della superficie minima di 10.000,00 mq, sino a 5 lotti non contigui ricompresi nel raggio di 500,00 ml dal lotto su cui avverrà l'edificazione del nuovo fabbricato. Per lotto non si intende la singola particella ma anche gruppi di particelle tra loro confinanti.

In detti ambiti sono inoltre consentiti accorpamenti o rifusione di tre fabbricati insistenti sullo stesso mappale o su mappali contigui a condizione che la superficie utile totale non superi i mq 120 e che l'accorpamento rispetti le distanze minime e le altezze massime previste.

E' inoltre consentita la demolizione di più manufatti e la ricostruzione degli stessi anche in un unico fabbricato in modo diverso dal preesistente, solo se la superficie attuale non supera i 150 mq e sempreché le superfici dei fabbricati esistenti raggiungano dimensioni non inferiori a 35 mq. È possibile, in tali casi, ampliare il predetto immobile in ragione del 15%. Il nuovo volume dovrà comunque rispettare le distanze minime e le altezze massime previste. Tale norma si applica anche quando l'intervento comporti cambio di destinazione d'uso da agricolo ad abitazione; in quest'ultimo caso il fondo agricolo non dovrà avere una superficie inferiore a mq. 2.500,00 e dovrà essere stipulato atto d'obbligo come precisato nelle norme generali.

Interventi ricadenti in area ID-MA Loc. Piè di Costa

Tutti gli interventi ricadenti in tale area dovranno essere sottoposti a rigida valutazione di incidenza in fase esecutiva e dovrà essere prevista una fascia vegetazionale lungo le sponde del torrente Gorda.

Per quanto riguarda la zona oggetto di variante al PTCP (Madonna del Carmine (da ANI-Ma a IS-MA) non potrà essere consentita la destinazione turistico ricettiva e la SA massima realizzabile non potrà superare i 120 mq. Per azienda agricola e l'attuazione di tali previsioni comporta la saturazione della densità ammissibile in regime IS-MA per l'intero ambito.

ART. ~~35~~ 43 – AMBITO DI PRESIDIO AMBIENTALE DI COLLINA

Vi rientra la Tipologia di paesaggio "*Aree collinari a dinamica post-colturale*". Si tratta di aree interessate in passato da attività agricola ed attualmente in uno stato più o meno evoluto di riaffermazione di dinamiche post-colturali e quindi potenzialmente instabili, soprattutto se messe in relazione con le parti circostanti del territorio insediato e coltivato. Per la descrizione degli elementi costitutivi si rimanda al capitolo "*Le Unità di Paesaggio*" della Fondativa.

Territorio di presidio ambientale ex LUR (art.36).

Zone omogenee E ai sensi del D.M. n°1444 del 2/4/1968 – Sottozona E5.

Limitatamente alle aree dotate di forte connessione ed interdipendenza con i centri abitati di carattere residenziale (Pian di Follo, Piana Battola) e le infrastrutture esistenti.

Territorio rurale periurbano ex PTC Provincia della Spezia.

Limitatamente alle aree dotate di infrastrutture di servizio all'attività agricola ed agli insediamenti presenti, nelle quali le funzioni agricole risultano ancora predominanti sull'inurbamento o comunque la matrice del territorio.

Territorio rurale della produzione agricola ex PTC Provincia della Spezia.

Disciplina paesistica di livello puntuale

Gli obiettivi da perseguire per la conservazione e riqualificazione di questo ambito territoriale sono rappresentati da:

- il mantenimento dell'attività agricola, nei terreni dove questa sia ancora praticata, seppur in modo residuale, secondo i procedimenti colturali tradizionali, oltre che quelli innovativi, purché tesi a garantire la funzionalità di difesa idrogeologica, ecologica, paesaggistica, oltre che produttiva, dell'ambito territoriale;
- ove possibile, il recupero all'attività agricola dei terreni attualmente abbandonati, purché ciò avvenga con gli opportuni accorgimenti tesi a garantire la tutela dal rischio idrogeologico e la riduzione dell'instabilità del territorio e della copertura vegetale, così come ai sensi della L.R. n°18/1996 e L.R. n° 4/1999;
- l'introduzione di forme di gestione ed utilizzazione innovative, anche di carattere non agricolo, tali da garantire la funzionalità di difesa idrogeologica, ecologica, paesaggistica del terreno;
- il mantenimento, la manutenzione e la realizzazione degli interventi di carattere fondiario che garantiscano una migliore efficienza idrogeologica, con particolare riferimento agli interventi di ripristino delle murature a secco o la realizzazione di soluzioni alternative, da attuarsi comunque secondo metodologie di minimo impatto e con tecniche di ingegneria naturalistica, garantendo pertanto una funzionalità ambientale degli stessi interventi ed un corretto inserimento nel paesaggio agricolo;
- la razionale gestione delle dinamiche vegetazionali in atto, tese a garantire la non riduzione della biodiversità nell'ambito territoriale, il persistere di una efficiente funzione di difesa idrogeologica e la riduzione del rischio di incendi o altri processi di degrado;
- il miglioramento delle formazioni forestali esistenti per quanto attiene composizione e struttura (incremento della mescolanza, reintroduzione di specie autoctone compatibili, ma rare o scomparse) ed il contenimento della proliferazione delle specie infestanti (Robinia pseudoacacia, Ailantus altissima, Rubus sp.) con tecniche e metodologie di minimo impatto ambientale;
- il mantenimento dei livelli e delle tipologie degli insediamenti rurali esistenti, la riqualificazione funzionale ed estetica degli edifici tecnici e residenziali, il recupero per finalità turistico-ricreative degli stessi;
- il mantenimento della viabilità, anche pedonale, con funzioni di servizio all'attività agro-silvo-pastorale, oltre che turistico-ricreativa;

- la realizzazione di nuova viabilità, anche pedonale, con funzioni di servizio all'attività agro-silvo-pastorale, oltre che turistico-ricreativa, secondo metodologie tese a garantire la massima funzionalità ed il minimo impatto ambientale.

Funzioni compatibili

Nell'area in esame sono ammissibili *attività agro-silvo-pastorali* ed *attività turistico-ricreative* nel rispetto della disciplina paesistica e delle altre norme sovraordinate.

Le *attività turistico-ricettive* sono ammesse solo entro strutture già esistenti o con modalità non richiedenti nuova edificazione.

La *residenza*, ammessa unicamente nel caso risulti necessaria alla conduzione dei fondi agricoli, è consentita limitatamente alle porzioni infrastrutturate, ovvero servite da viabilità con fondo migliorato e regimazione idrica delle acque meteoriche.

Parametri urbanistici e tecnici

Come precisato al precedente Capo 1, nella disciplina paesistica di livello puntuale e come di seguito descritto, conformemente alle disposizioni di cui all'art. 36 della LUR, il PUC indica e regolamenta gli interventi ammissibili per garantire forme di presidio corrispondenti alle finalità di cui ai commi 2 e segg. del citato art. 36 della L.R. 36/1997.

In riferimento alle Norme urbanistiche e tecniche generali, risultano nel caso specifico i seguenti interventi ammissibili, con le eventuali specificazioni riportate:

- Edifici residenziali: come da norme generali, ma le nuove realizzazioni sono consentite esclusivamente se nell'ambito di cui si tratta non sono esistenti edifici recuperabili ad uso residenziale o se tali edifici risultano destinati ad altro uso (documentato dal PMAA);
- nuova realizzazione su lotto minimo di 10.000 mq e contiguo a viabilità di accesso dotata di fondo migliorato ed opere di regimazione delle acque meteoriche;
- annessi agricoli: come da norme generali;
- serre e Tunnel temporanei: come da norme generali;
- manufatti tecnici: come da norme generali;
- viabilità poderale ed interpoderale: come da norme generali;
- murature a secco - Ciglioni: come da norme generali;
- recinzioni e murature di confine: come da norme generali;
- siepi e filari: come da norme generali;
- linee aeree: come da norme generali;
- corsi d'acqua e fossi: come da norme generali;
- modalità di intervento: come da norme generali per i punti A), B);
- la nuova edificazione richiede un lotto minimo di proprietà di 10.000,00 mq;
- almeno il 50% delle superfici che andranno ad essere computate per l'asservimento (al netto dell'incremento del punto successivo) devono ricadere nel sub ambito Presidio di Collina e risultare da apposita perizia agronomica quali terreni ex agricoli (abbandono protratto per almeno 3 anni) per i quali si provvederà al recupero agricolo;
- le superfici di cui al punto precedente, ricadenti quindi entro il sub ambito "Presidio di collina", tenuto conto delle maggiori difficoltà colturali e di sistemazione dei terreni, contribuiranno al computo delle superfici colturali minime richieste incrementate forfetariamente del 25%.

Si potranno accorpare, al fine del raggiungimento della superficie minima di 10.000,00 mq, sino a 5 lotti non contigui ricompresi nel raggio di 500,00 ml dal lotto su cui avverrà l'edificazione del nuovo fabbricato. Per lotto non si intende la singola particella ma anche gruppi di particelle tra loro confinanti.

In detti ambiti sono inoltre consentiti accorpamenti o rifusione di massimo 3 fabbricati insistenti sullo stesso mappale o su mappali contigui a condizione che la superficie utile totale non superi i mq 120 e che l'accorpamento rispetti le distanze minime e le altezze massime previste. E' inoltre consentita la demolizione e ricostruzione anche di un unico fabbricato esistente e la PUO ricostruzione in modo diverso dal preesistente solo se la superficie esistente non supera i 150 mq e semprechè l'esistente abbia una superficie non inferiore a 35 mq. È possibile, in tali casi, ampliare il predetto immobile in ragione del 15%. L'immobile dovrà comunque rispettare le distanze minime e le altezze massime previste. Tale norma si applica anche quando l'intervento comporti cambio di destinazione d'uso da agricolo ad abitazione, in quest'ultimo caso il fondo agricolo non dovrà avere una superficie inferiore a mq. 2.500 e dovrà essere stipulato atto d'obbligo come alle norme generali.

Capo 4 – Territori non insediabili

Art. ~~36~~ 44 – Ambito non insediabile fluviale

Vi rientra la Tipologia di paesaggio "Aree fluviali a dinamica naturale", aree di preminente valenza ecologica, naturalistica e paesaggistica. Per la descrizione degli elementi costitutivi si rimanda al capitolo "Le Unità di Paesaggio" della Descrizione Fondativa.

Territori non insediabili ex LUR (art.37).
Territorio rurale naturale ex PTC Provincia della Spezia.
Zone omogenee E ai sensi del D.M. n°1444 del 2/4/1968 – Sottozona E1.

Per la porzione di questo ambito ricadente entro il territorio del Parco Regionale Montemarcello – Magra si rimanda alla specifica normativa di pianificazione rappresentata dal Piano del Parco stesso.

Disciplina paesistica di livello puntuale

Gli obiettivi da perseguire per la conservazione e riqualificazione di questo ambito territoriale sono rappresentati da:

- il mantenimento della funzionalità idraulica, ecologica e paesaggistica dell'ambito territoriale e delle sue relazioni con gli ambiti contigui;
- la manutenzione e la realizzazione degli interventi di carattere idraulico che garantiscano una migliore efficienza idrogeologica, ecologica e paesaggistica, da attuarsi comunque secondo metodologie di minimo impatto e con tecniche di ingegneria naturalistica, garantendo pertanto una funzionalità ambientale degli stessi interventi;
- la gestione delle dinamiche morfogenetiche e vegetazionali in accordo con i principi sopra esposti, da attuarsi quindi con tecniche e metodologie di minimo impatto ambientale ed esaltazione delle valenze e funzioni ecologiche.

Funzioni compatibili

Nell'area in esame sono ammissibili *attività agro-silvo-pastorali* (limitatamente alla gestione delle dinamiche vegetazionali) ed *attività turistico-ricreative* nel rispetto della disciplina paesistica e delle altre norme sovraordinate, con particolare riguardo al Piano del Parco Montemarcello-Magra.

Parametri urbanistici e tecnici

Non sono ammissibili interventi edificatori di carattere tecnico, residenziale o di altro tipo se non quelli direttamente funzionali alla gestione delle dinamiche fluviali ed alla manutenzione ed adeguamento delle infrastrutture già presenti.
In riferimento alle Norme urbanistiche e tecniche generali, risultano nel caso specifico i seguenti interventi ammissibili, con le eventuali specificazioni riportate:

- edifici residenziali: non ammissibili;
- annessi agricoli: non ammissibili;
- serre e Tunnel temporanei: non ammissibili;
- manufatti tecnici: esclusivamente manufatti funzionali agli interventi in alveo, alla gestione delle dinamiche fluviali o alla fruizione turistico-ricreativa;
- viabilità poderale ed interpoderale: esclusivamente viabilità funzionale agli interventi in alveo, alla gestione delle dinamiche fluviali, alle attività agro-silvo-pastorali o alla fruizione turistico-ricreativa;
- murature a secco - Ciglioni: esclusivamente manufatti funzionali agli interventi in alveo, alla gestione delle dinamiche fluviali o alla fruizione turistico-ricreativa;
- recinzioni e murature di confine: non ammissibili;
- siepi e filari: esclusivamente interventi funzionali alla gestione delle dinamiche fluviali ed agli interventi di rinaturalizzazione;
- linee aeree: non ammissibili.

Art. ~~37~~ 45 – Ambito non insediabile di pianura

Vi rientra la Tipologia di paesaggio "*Aree planiziarie con vegetazione seminaturale*", aree con vegetazione dotata o di potenziale valenza naturalistica elevata e con quindi necessità di specifiche forme di tutela e gestione. Per la descrizione degli elementi costitutivi si rimanda al capitolo "*Le Unità di Paesaggio*" della Fondativa.

Territori non insediabili ex LUR (art.37).
Territorio rurale naturale ex PTC Provincia della Spezia.
Zone omogenee E ai sensi del D.M. n°1444 del 2/4/1968 – Sottozona E2.

Per la porzione di questo ambito ricadente entro il territorio del Parco Regionale Montemarcello – Magra si rimanda alla specifica normativa di pianificazione rappresentata dal Piano del Parco stesso.

Disciplina paesistica di livello puntuale

Gli obiettivi da perseguire per la conservazione e riqualificazione di questo ambito territoriale sono rappresentati da:

- il mantenimento della funzionalità idraulica, ecologica e paesaggistica dell'ambito territoriale e delle sue relazioni con gli ambiti contigui, con particolare riferimento alla componente vegetazionale;
- il mantenimento, la manutenzione e la realizzazione degli interventi di carattere idraulico e vegetazionale che garantiscano una migliore efficienza idrogeologica, ecologica e paesaggistica, da attuarsi comunque secondo metodologie di minimo impatto e con tecniche di ingegneria naturalistica, garantendo pertanto una funzionalità ambientale degli stessi interventi;
- la gestione delle dinamiche morfogenetiche e vegetazionali in accordo con i principi sopra esposti, da attuarsi quindi con tecniche e metodologie di minimo impatto ambientale ed esaltazione delle valenze e funzioni ecologiche;
- la riqualificazione vegetazionale per quanto attiene composizione e struttura, finalizzata al contenimento delle specie infestanti (Robinia pseudoacacia, Ailantus altissima, Rubus sp.) ed al reinserimento degli elementi naturali divenuti rari o scomparsi, anche tramite interventi di rinaturalizzazione, oltre che alla conservazione ed all'incremento della biodiversità;
- il mantenimento e l'introduzione di pratiche agro-silvo-pastorali compatibili con gli obiettivi sopra delineati, ovvero che non vadano ad impoverire qualitativamente le formazioni vegetazionali e la loro evoluzione verso condizioni di maggiore equilibrio e naturalità.

Funzioni compatibili

Nell'area in esame sono ammissibili *attività agro-silvo-pastorali* ed *attività turistico-ricreative* nel rispetto della disciplina paesistica e delle altre norme sovraordinate, con particolare riguardo al Piano del Parco Montemarcello-Magra.

Le *attività turistico-ricettive* sono ammesse solo entro strutture già esistenti o con modalità non richiedenti nuova edificazione.

Parametri urbanistici e tecnici

È ammessa – quando consentita dalle norme sovraordinate - la realizzazione di manufatti tecnici ed annessi agricoli direttamente funzionali all'attività agro-silvo-pastorale, alla gestione delle dinamiche fluviali, vegetazionali ed alle attività turistico-ricreative limitate all'edificato esistente, nonché necessari alla gestione delle reti infrastrutturali e di servizio.

In riferimento alle Norme urbanistiche e tecniche generali, risultano nel caso specifico i seguenti interventi ammissibili, con le eventuali specificazioni riportate:

- Edifici residenziali: non ammissibili;
- Annessi agricoli: esclusivamente ristrutturazione e ricostruzione senza incremento di volumetria o superficie;
- Serre e Tunnel temporanei: non ammissibili;
- Manufatti tecnici: come da norme generali;
- Viabilità poderale ed interpoderale: ammissibili gli interventi di miglioramento e ripristino e quelli di nuova realizzazione elusivamente dietro la presentazione di PMAA attestante la necessità dell'opera;
- Murature a secco - Ciglioni: come da norme generali;
- Recinzioni e murature di confine: come da norme generali, ma non sono ammissibili murature;
- Siepi e filari: come da norme generali;
- Linee aeree: come da norme generali;
- Corsi d'acqua e fossi: come da norme generali;
- Modalità di intervento: come da norme generali.

ART. ~~38~~ 46 – AMBITO NON INSEDIABILE DI COLLINA

Vi rientra la Tipologia di paesaggio "*Aree boschive collinari*" Si tratta di aree dove le dinamiche forestali interagiscono fortemente con le attività antropiche. Per la descrizione degli elementi costitutivi si rimanda al capitolo "Le Unità di Paesaggio" della Fondativa.

Territorio di presidio ambientale ex LUR (art.36).
Territorio rurale seminaturale dei boschi e delle foreste ex PTC Provincia della Spezia.
Zone omogenee E ai sensi del D.M. n°1444 del 2/4/1968 – Sottozona E6.

Disciplina paesistica di livello puntuale

Gli obiettivi da perseguire per la conservazione e riqualificazione di questo ambito territoriale sono rappresentati da:

- la promozione di una gestione coerente della più ampia superficie forestale possibile, anche tramite la promozione di forme associate di conduzione tra proprietari, finalizzate alla redazione di piani gestionali di settore ed alla loro effettiva applicazione;
- il mantenimento della copertura forestale e la razionale gestione delle dinamiche vegetazionali in atto, al fine di garantire la piena e duratura funzionalità di difesa idrogeologica, ecologica, paesaggistica e produttiva, oltre che la riduzione del rischio di incendi o altri processi di degrado della stessa;
- il miglioramento delle formazioni forestali esistenti per quanto attiene composizione e struttura (incremento della mescolanza, reintroduzione di specie autoctone compatibili, ma rare o scomparse) ed il contenimento della proliferazione delle specie infestanti (Robinia pseudoacacia, Ailantus altissima, Rubus sp.) e dei parassiti (Matsococcus f, Taumatopaea p, etc) con tecniche e metodologie di minimo impatto ambientale;
- il recupero delle produzioni forestali tradizionali, quali la castanicoltura e le altre colture forestali da frutto e una migliore e piena integrazione con le attività agricole nei terreni contigui;
- la valorizzazione della fruizione turistico-ricreativa relativamente alle formazioni forestali suscettibili di tale destinazione, con particolare riferimento a quelle in fregio ai percorsi escursionistici ed alle strutture turistico-ricettive, alla viabilità di accesso;
- il mantenimento e la realizzazione delle infrastrutture di servizio alla gestione agro-silvo-pastorale, da attuarsi comunque secondo metodologie di minimo impatto e con tecniche di ingegneria naturalistica, garantendo pertanto una funzionalità ambientale degli stessi interventi ed un corretto inserimento nel paesaggio forestale, oltre che una funzionalità turistico-ricreativa;
- il mantenimento dei livelli e delle tipologie degli insediamenti rurali esistenti, la riqualificazione funzionale ed estetica degli edifici tecnici, il recupero per finalità turistico-ricreative degli stessi.

Funzioni compatibili

Nell'area in esame sono ammissibili *attività agro-silvo pastorali* ed *attività turistico-ricreative* nel rispetto della disciplina paesistica e delle altre norme sovraordinate.

Le *attività turistico-ricettive* sono ammesse solo entro strutture già esistenti o con modalità non richiedenti nuova edificazione.

La *residenza*, ammessa unicamente nel caso risulti necessaria alla gestione dei territori forestali, è consentita limitatamente alle porzioni infrastrutturate, ovvero servite da viabilità con fondo migliorato e regimazione idrica delle acque meteoriche all'interno di ambiti già parzialmente antropizzati.

Parametri urbanistici e tecnici

In riferimento alle Norme urbanistiche e tecniche generali, risultano nel caso specifico i seguenti interventi ammissibili, con le eventuali specificazioni riportate:

- Edifici residenziali: come da norme generali, ma non è consentita la nuova edificazione;
- Annessi agricoli: come da norme generali;
- Serre e Tunnel temporanei: non ammissibili;
- Manufatti tecnici: come da norme generali;
- Viabilità poderale ed interpoderale: come da norme generali;
- Murature a secco - Ciglioni: come da norme generali;
- Recinzioni e murature di confine: come da norme generali;
- Siepi e filari: come da norme generali;
- Linee aeree: come da norme generali;
- Corsi d'acqua e fossi: come da norme generali;
- Modalità di intervento: come per il sub ambito Presidio di Collina, ma il PMAA si configura almeno parzialmente (minimo 5 ha) come Piano di Assestamento Forestale, con l'obbligo di dar corso agli interventi colturali previsti nel decennio.

TITOLO VII - SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI PUBLICI

ART. ~~39~~ 47 – INFRASTRUTTURE E SERVIZI PUBBLICI

Al fine di determinare le parti del territorio interessate dalla presente disciplina, si individuano in conformità coi dettami dell'art. 2, lett. F) del D.M. 1444/68, quegli ambiti comprendenti tutte le aree destinate a spazi per attrezzature e servizi pubblici di interesse comunale e sovracomunale e quelle per attrezzature e servizi pubblici di quartiere. Tali aree sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti.
Le attrezzature di cui al comma primo possono essere attuate da privati purché in regime di convenzione con il Comune che garantisca la fruizione pubblica.
Nell'attuazione degli interventi dovrà essere salvaguardata la esistente dotazione di alberature. Dovrà essere prevista la piantumazione di alberi e cespugli, di essenze compatibili con l'ambiente locale.
Costituisce elemento di flessibilità ai sensi art. 27 della L.R 36/97, il passaggio tra le diverse tipologie di standard come pure modeste modifiche/completamenti di tracciati viari secondari.
Le destinazioni d'uso previste per le attrezzature di *tipo F* urbano territoriale sono:

1) *PARCO URBANO E SERVIZI AL PARCO (SP):*

sono destinate all'uso del tempo libero in aree verdi moderatamente attrezzate. In esse si applicano fino all'approvazione del piano particolareggiato di esecuzione le seguenti limitazioni:

a) è vietata la costruzione di:
- viabilità veicolare non prevista espressamente nelle tavole di P.R.G., esclusa quella riservata ai mezzi di soccorso ed antincendio;
- qualunque prelievo di terra, ghiaia, sabbia e materiali inerti, che non siano necessari al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale;
- qualunque piantumazione che sia in contrasto con i caratteri ambientali e con le indicazioni dell'assetto vegetazionale del P.T.C.P.;
- edifici residenziali;

b) per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.U.C. sono consentite opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Il piano particolareggiato potrà consentire la realizzazione di chioschi e depositi dei materiali e degli attrezzi necessari alla manutenzione dei parchi, attrezzature per la sosta ed il ristoro, aree per il campeggio con relativi servizi, attrezzature per il gioco e lo sport, attrezzature per la ginnastica all'aperto, viabilità pedonale e ciclabile e solo marginale al parco la viabilità motorizzata.
Per la realizzazione e la gestione di tali impianti od attrezzature è ammessa la proprietà pubblica e privata.
Per quest'ultima l'intervento dovrà essere regolamentato attraverso apposita convenzione che stabilisca gli oneri e gli obblighi gravanti sul privato e le modalità di gestione del relativo servizio.

Indici e parametri:

a) indice di utilizzazione territoriale: Ut = 0,002 mq/mq;
b) Altezza massima: H = 4,00 ml;
c) Parcheggi: 1/10mq/1mq di Sf;

Gli interventi previsti ricadenti all'interno dell'area pSIC dovranno essere soggetti ad una specifica valutazione d'incidenza, ai sensi della DGR 328/06 e del DPR 357/97 e s.m.i.;

Parco urbano e Servizi al Parco- Misure di Compensazione e Mitigazione

Sono di seguito indicate le indicazioni progettuali e tecniche ritenute opportune al fine della tutela delle componenti naturali per le quali è stato istituito il SIC e da applicarsi qualora l'intervento ricada in area SIC.
Si fanno valere le indicazioni fornite per l'ambito extraurbano e nello specifico per il territorio non insediabile di pianura, in particolare con riferimento alle indicazioni tecniche per:
- Annessi agricoli: assimilando a questi le eventuali nuove strutture (anche temporanee) funzionali alle attività previste.
- Manufatti tecnici.
- Viabilità poderale ed interpoderale.
- Recinzioni e murature di confine.

In queste aree risulta poi estremamente importante che la sistemazione a verde sia rispondente alle esigenze di tutela degli habitat fluviali ed esplichi anche una funzione di filtro tra le aree antropizzate ed il fiume stesso. A tal riguardo le indicazioni tecniche e progettuali ritenute opportune sono le seguenti:
la realizzazione di nuove strutture (anche l'ampliamento delle esistenti oltre il 10% della superfici occupata) che determinino l'impermeabilizzazione del terreno devono prevedere la contestuale realizzazione, preferibilmente con tecniche di ingegneria naturalistica, di aree umide (stagni. vasche di raccolta) a cui devono essere convogliate le acque bianche della struttura, di superficie pari almeno al 50% della superficie della struttura e/o impermeabilizzazione stessa.
la realizzazione di interventi tesi alla fruizione di queste aree ed alla relativa infrastrutturazione deve prevedere che almeno il 30% della loro superficie (da individuarsi nella fascia a ridosso dell'alveo fluviale e di spessore minimo di 30 m) sia interessata dalla costituzione di fasce verdi tampone, realizzate con specie arboree ed arbustive autoctone e tipiche di tali formazioni.
entro le fasce verdi tampone sono ammessi esclusivamente percorsi ciclopedonali e non sono ammesse attività che possano arrecare disturbo alla fauna (impiego di mezzi meccanici motorizzati, attività ludiche con musica).
lungo la viabilità carrabile, a ridosso delle strutture sportive e delle aree in Riconversione a margine dovranno essere realizzati filari con specie arboree autoctone.
Viene espressamente richiesta una Relazione di Incidenza dei singoli progetti di intervento, ai sensi della DGR 328/06 e del DPR 357/97 e s.m.e.i.

2) ***IMPIANTI SPORTIVI (S):***

Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti immersi nel verde il quale dovrà occupare almeno il 50% dell'intera area.
Si applicano i seguenti indici e parametri:

a) **Indice di utilizzazione fondiaria:**
   per gli impianti coperti: Uf = 0,25 mq/1mq di Sf;
   per gli impianti scoperti: Uf = 0,50mq/1mq di Sf;
a) **Parcheggi**: 15mq/100mq di Sf;
b) Strutture di servizio (Ricettive-Ristorative-Ricreative) 0.03mq/1mq di Sf.

Le coperture pressostatiche a carattere stagionale non rientrano nella categoria degli impianti coperti.

3) ***IMPIANTI TECNICI E TECNOLOGICI (T):***

Sono destinate alle attrezzature ed impianti di servizio e di manutenzione pubblici, comprensivi di uffici e di alloggio di servizio inerente la gestione dei medesimi.
Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

a) Indice di utilizzazione fondiaria: in funzione del tipo di opera da realizzare;
b) Parcheggi: la quantità può variare secondo il tipo di opera da realizzare e comunque non inferiore a 1mq/10mq di Sf.

IMPIANTI PER TELERADIOCOMUNICAZIONE

La posa sul territorio del Comune di Follo di impianti per teleradiocomunicazione irradianti onde ellettromagnetiche, e delle loro pertinenze è regolata come segue, oltre a quanto previsto all'art. 2.7 delle Norme di P.T.C.:

1) distanza minima dalla costruzioni esistenti e dai terreni individuati dal PUC come zona residenziale ml 250,00;
2) distanza minima dal confine di proprietà e dalle strade ml 20,00;
3) l'installazione degli impianti suddetti potrà essere realizzata, nel rispetto di quanto sopra, su tutto il territorio Comunale indipendentemente dalla destinazione urbanistica dell'area, escluse le zone residenziali. Le pertinenze per l'alloggiamento delle apparecchiature non dovranno avere superficie utile superiore a mq 9,00 ed H max superiore a ml 3,00. Tali manufatti dovranno essere costituiti da elementi prefabbricati semplicemente appoggiati al suolo mentre il palo di sostegno delle antenne dovrà essere costituito da palo rastremato avente altezza massima di ml. 12.00.
L'installazione dovrà essere recintata e posti in essere in modo visibile cartelli segnaletici indicanti la pericolosità dell'esposizione umana ai campi elettromagnetici prodotti;
4) Per il rilascio del permesso di costruire dovrà essere richiesto il parere alla Commissione Comunale Edilizia Integrata.
Oltre al parere della C.E.C.I. il rilascio del permesso di costruire edilizio è subordinato al parere favorevole espresso dall'autorità sanitaria competente.
Per tutto quanto non espressamente richiamato si fa riferimento alla L.R. 21 giugno 1999, n. 18, alla Circolare Regione Liguria 14 marzo 2001, n. 1, alla D.G.R. 20 febbraio 2002, n. 152 e alle norme vigenti in materia.

Poiché il Comune di Follo ha aderito con gli altri comuni facenti parte della Comunità Montana Media e Bassa Val di Vara alla redazione di un piano sovracomunale delle teleradiocomunicazione si stabilisce che ad esecutività di tale atto le norme in esso contenuto prevarranno su quanto sopra.

INFRASTRUTTURE

Sono destinate alla conservazione, all'ampliamento ed alla nuova creazione di spazi per il traffico dei pedoni e per il traffico meccanico, per gli impianti di risalita.

Esse indicano, ove possibile e necessario, l'intera zona nella quale sarà ricavata la viabilità e nei rimanenti casi soltanto la sede viaria; nel primo caso il tracciato viario riportato sulle tavole del P.U.C. ha valore esclusivamente indicativo e la progettazione esecutiva potrà modificare il tracciato stesso nell'ambito della zona, senza che ciò comporti variante al P.U.C.

Nelle zone per la viabilità, oltre alle opere stradali per i mezzi meccanici ed i pedoni e relativi servizi funzionali, quali illuminazione, semafori,ecc., potranno realizzarsi impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti, ecc.) aree di parcheggio e relative stazioni di rifornimento carburante per le quali vigono le disposizioni di cui ai DD.LLg. 32/1998 e 346/1999.

Le aree appartenenti alle zone per la viabilità non utilizzate dal progetto esecutivo completo, sia per le sedi stradali che per le altre destinazioni sopra elencate, che non saranno necessariamente acquisite, saranno trasferite ad opera collaudata alla destinazione di zona immediatamente limitrofa.

Nell'ambito delle zone per la viabilità le sedi stradali ed i relativi nidi sono così suddivisi:

a) viabilità primaria, con almeno tre corsie e spazio per la sosta di emergenza od i marciapiedi, realizza collegamenti sopracomunali o comunali di notevole rilievo;

b) viabilità secondaria, con almeno due corsie e spazio per la sosta di emergenza od i marciapiedi, realizza collegamenti fra gli insediamenti. È accessibile attraverso normali immissioni, agevola la fluidità del traffico meccanico e lo stanziamento, disimpegna il movimento dei pedoni da quello di automezzi;

c) viabilità di distribuzione, con almeno due corsie, realizza la penetrazione capillare negli insediamenti. È accessibile attraverso normali immissioni.

Le strade di iniziativa privata, non previste dal P.U.C. e necessarie per l'allacciamento alla viabilità ordinaria di edifici o gruppi di edifici, potranno essere assentite a condizione di avere una carreggiata di larghezza non inferiore a mt 3 ed una pendenza non superiore al 20%.

Il relativo progetto dovrà essere studiato eventualmente in correlazione al P.U.C. e la PUO realizzazione dovrà rispettare le condizioni dettate dal Comune.

È vietata l'apertura di strade a fondo cieco senza adeguato allargamento terminale.

Gli edifici che dovessero sorgere lungo le strade di iniziativa privata, saranno soggetti alle disposizioni vigenti come se prospettassero su spazi pubblici.

Le strade private dovranno essere mantenute in perfetta efficienza a cura e spese dei proprietari.

Nelle zone agricole potrà essere assentita la costruzione di strade interpoderali con la funzione esclusiva di servizio ai fondi agricoli e per la protezione degli incendi. Tali strade non potranno avere carreggiata maggiore di mt 2,50. Il transito nei due sensi di marcia sarà agevolato dalla predisposizione ad intervalli regolari di appositi spazi di manovra. La larghezza complessiva della sede stradale e dello spazio di manovra non potrà superare i 5,00 mt. La realizzazione delle strade interpoderali e forestali è condizionata alla esauriente dimostrazione della loro necessità ai fini agricoli e di protezione.

Inoltre le stesse dovranno avere caratteristiche tecnico-costruttive come definite per le strade interpoderali di cui all'art. 2 all. B, L.R. 16/85 e s.m.

Prescrizioni particolari

La realizzazione delle nuove sedi viarie in previsione in Loc. Piano di Follo e Piana Battolla deve essere propedeutica all'inserimento delle stesse in uno specifico PUT ed inoltre deve essere garantita:

-preventiva declassificazione dell'attuale viabilità provinciale, tramite specifica progettazione, in base ai seguenti criteri:

a) assunzione del valore di tale viabilità con ruolo a livello urbano a servizio di quartiere;

b) incremento degli spazi pedonali in termini di continuità, con integrazione delle soste, garantendo le connessioni con ulteriori percorrenze pedonali, sia esistenti che di progetto, soprattutto in funzione di collegamento tra le diverse strutture e plessi pubblici (scuole, centri sportivi, parco, ecc.);

c) funzione di decongestionamento dell'attuale flusso stradale, concentrato tutto sull'attuale percorrenza, con la creazione di viabilità di servizio in funzione del centro abitato.

La nuova viabilità è da intendersi come svincolo veicolare soprattutto per i mezzi pesanti e non come infrastruttura di nuovo impianto insediativo, pertanto escludendosi eventuali ed ulteriori possibilità espansionistiche su tale asse;

ZONE CIMITERIALI

Sono destinate alle attrezzature cimiteriali. Di esse fanno parte le relative zone di rispetto per l'applicazione dei prescritti vincoli di inedificabilità.

Per gli edifici esistenti ricadenti nei limiti del vincolo cimiteriale saranno consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Nelle zone cimiteriali o negli ampliamenti si applicano i seguenti indici e parametri:

a) Parcheggi:

1mq/10mq di Superficie fondiaria.

4) *AREE A VERDE ATTREZZATO* (VA):

Sono destinate a parchi naturali e ad aree attrezzate, per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti.

Possono essere realizzate unicamente piccole costruzioni per la migliore utilizzazione dell'area (chiostri per il ristoro e per la rivendita dei giornali e giocattoli, piccoli depositi per materiale ed attrezzi per la manutenzione, servizi igienici).

Si applicano i seguenti indici e parametri:

a) Indice di utilizzazione fondiaria:

per gli impianti coperti: Uf = 0,25mq/1mq di Sf;

per gli impianti scoperti: Uf = 0,50mq/1mq di Sf;

b) Parcheggi : 15mq/100mq di Sf.

Le coperture pressostatiche a carattere stagionale non rientrano nella categoria degli impianti coperti;

5) *ISTRUZIONE:*

Comprende gli asili **(IA)**, le scuole materne **(IM)**, elementari **(IE)** e medie **(ID)**, per le quali si applicano le norme nazionali in materia di edilizia scolastica.

Nelle aree libere sono ammessi sistemazioni a verde attrezzato e parcheggi pertinenziali.

Come evidenziato da apposito segno grafico negli elaborati grafici, per i plessi scolastici ubicati in Loc. Pian di Follo è ammissibile il Cambio di Destinazione d'Uso (Residenza 1-2-3-4 e/o Servizi di Interessi Comuni C5). Per questi edifici è prevista specifica normativa relativamente agli indici di riferimento;

Per gli edifici con segno grafico 1-2-3:

S.A.: possibilità di sopraelevare di un piano con lo stesso sedime, oppure sostituzione con la stessa superficie, aumentata della superficie corrispondente al piano esistente, sino al terzo piano;

Parcheggi: 40/100 mq. S.A.;

Per gli edifici con segno grafico 4:

S.A.: Ampliamento del 30% di S.A. esistente

Parcheggi: 40/100 mq. S.A.

In tutti gli edifici contrassegnati dal segno grafico 1-2-3-4 una parte di S.A. dovrà essere destinata ad ERP come prescritto dal documento "Determinazione ed soddisfacimento della dotazione di ERP".

Solo ed esclusivamente per gli edifici contrassegnati dal segno grafico n° 4 sono ammesse unicamente le destinazioni residenziali e R.S.A.

Per gli edifici con segno grafico 5:

S.A.: Ampliamento del 20% di S.A. esistente

Parcheggi: 85/100 mq. S.A.

Con il segno grafico (PS) viene identificata l'area destinata alla realizzazione del Plesso Scolastico Comunale onnicomprensivo.

All'interno di tale complesso possono trovare ubicazione anche altri tipi di servizi quali Servizi di Interesse Comune C.

All'interno di tale aree per gli immobili esistenti questi possono mantenere la medesima destinazione. Per ciò che riguarda i parametri dimensionali ammissibili:

Altezza massima: 12.50 ml;

S.A.: 0.60 mq/mq

Parcheggi: 85/100 mq. S.A.

6) SERVIZI DI INTERESSE COMUNE (C):

Sono destinate alle seguenti attrezzature:

partecipative, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

a) Indice di utilizzazione fondiaria:

Uf = 0,75 mq/1mq di Superficie fondiaria;

b) Altezza massima:
H = 10,50 ml;
c) Parcheggi:
85mq/100mq di Sf.

Per quanto riguarda l'edificio con segno grafico apposito è possibile il cambio di destinazione d'uso da Servizio di Interesse Comune a Residenza:
Altezza massima: 10.50 ml;
S.A.: possibilità di alzare un piano con lo stesso sedime, oppure sostituzione con la stessa metratura, aumentata della superficie corrispondente al piano esistente, sino al terzo piano.
Parcheggi: 40/100 mq. S.A.

Servizi di interesse comune - Misure di Compensazione e Mitigazione
Qualora le previsioni di intervento ricadano entro area SIC vigono le stesse indicazioni progettuali e tecniche definite per le aree classificate come Parco urbano e Servizi al Parco (SP)

7) ***ATTREZZATURE RELIGIOSE (R):***

Sono destinate alle attrezzature religiose (chiese e luoghi per il culto, centri ricreativi, attrezzature per l'assistenza ed altre ad esse associabili).
Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

a) Indice di utilizzazione fondiaria: Uf = 0,60 mq/1mq di Superficie fondiaria;
b) Altezza massima: H = 10,50 ml (ad eccezione dei campanili che potranno avere altezza maggiore);
c) Parcheggi: 85 mq/100mq di Sf;

A) - SOTTOZONA G2

Comprende le aree destinate a parcheggi pubblici **(P)** i quali dovranno essere realizzati ponendo particolare attenzione alla sistemazione vegetazionale e alle superfici calpestabili. Ove possibile le superfici destinate alla manovra e alla sosta dei veicoli dovranno avere la superficie filtrante del terreno non inferiore al 50%.
I parcheggi saranno realizzati al livello stradale, come pure a più piani sopra e sotto il livello stradale.
Le caratteristiche dei parcheggi multipiani saranno determinate dal Comune in relazione ai fabbisogni ed alla situazione urbanistica e conformemente alle normative vigenti.
La realizzazione di tali servizi spetta alla pubblica Amministrazione od a Cooperative, enti e privati convenzionati con essa.
In caso di terreni posti a raso della viabilità il privato potrà realizzare un piano interrato sempre adibito a parcheggio e con la cessione dell'uso a parcheggio pubblico della soletta sovrastante, Il tutto da regolamentarsi con apposita convenzione.
La convenzione dovrà comunque garantire l'effettivo assolvimento della funzione pubblica dell'impianto avuto quindi particolare riguardo alla determinazione delle tariffe di ammissione al godimento del servizio;

8) ZONA SPECIALISTICA A CARATTERE SOCIALE:
Tale area è destinata ad attrezzature per gli anziani. La disciplina di intervento è quella introdotta con la variante al P.d.F. approvata con Decreto del presidente della Giunta Regionale Ligure con n. 852 del 29/06/1990, a cui si rimanda.

9) AREE SPECIALI A DESTINAZIONE ERP EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA
Tale area è destinata alla realizzazione di quella parte di superfici di ERP (ex LR. 38/07) derivante dalla monetizzazione, come descritto nel documento "Determinazione ed soddisfacimento della dotazione di ERP".
Una volta soddisfatto il requisito di ERP, in senso di S.A., la parte eccedente potrà essere destinata con la solita destinazione ERP oppure, a discrezione dell'Amministrazione comunale, destinata ad residenza anche per rendere fattibile l'operazione economica.
Altezza massima: 10.50 ml;
S.A.: 0,30 mq/mq.
Parcheggi: 40/100 mq. S.A.

TITOLO VIII - VINCOLI E TUTELA DEL VERDE

ART. ~~48~~ 48 – VINCOLI

Le zone di vincolo sono quelle derivanti da specifiche leggi nazionali e quelle previste dal PUC per le quali sono ammessi, per tipologia di vincolo, i seguenti tipi di intervento:

a) fascia di rispetto dalla sede autostradale

- le zone di rispetto della sede autostradale, sono inedificabili. In tali zone si applica la vigente normativa a tutela delle strade;

b) fascia di rispetto stradale

- le fasce di rispetto stradali, indipendentemente dall'individuazione grafica nelle tavole di PUC, sono dimensionate nel rispetto del D.M. n. 1404 dell'1/4/1968 al di fuori dei centri edificati e pianificati di PUC e del nuovo Codice della Strada, in relazione alla classificazione delle strade urbane ed extraurbane. Per le strade comunali, precedentemente classificate come vicinali di bonifica e/o private, ***che*** hanno funzione di collegamento locale a servizio dei soli residenti, la distanza minima prevista dal citato D.M. (anche in relazione alla circolare del Ministero LL.PP. n. 5980/70) può essere ridotta a ml 10,00, previo parere dell'Ufficio Comunale competente;
- le fasce rispetto stradali sono espropriabili al fine di permettere la costruzione e/o ristrutturazione delle sedi stradali, previa redazione di progetto dell'opera e/o di P.U.E. pubblico; se ricadenti all'interno di P.U.E. privati sono disciplinate dalle norme di convenzione;
- le fasce di rispetto sono un vincolo di tutela e di distanza, pertanto non costituiscono specifica destinazione di zona omogenea;
- le fasce di rispetto confinanti con zone omogenee di servizio (F e G) sono espropriabili nell'ambito di un progetto di sistemazione di tali aree pubbliche e destinabili ai medesimi usi. Per tali fasce fino ad avvenuto esproprio, sono consentiti gli usi agricoli, verde e parcheggio privato e/o di uso pubblico. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. In particolare tali fasce potranno essere destinate a verde di filtro pubblico e privato;
- nelle fasce di rispetto stradale potrà essere consentita soltanto l'edificazione precaria di recinzioni, parcheggi, di strutture ed impianti a servizio della viabilità;
- nelle fasce di rispetto sono altresì ammessi impianti tecnologici purché aventi finalità pubbliche o di interesse generale ed in quanto non al servizio di singoli edifici e comunque rispettando una distanza minima dal ciglio stradale di ml 6,00;
- lungo la rete di viabilità di interesse provinciale individuata dal P.T.C. è posta una fascia della estensione di 15,00 ml per lato a partire dal confine stradale, entro la quale possono essere realizzati, in aggiunta alle precedenti disposizioni, gli interventi di ristrutturazione, potenziamento o nuovo impianto della viabilità, nonché manufatti di servizio e impianti tecnici per la manutenzione della stessa viabilità. All'interno della rete della viabilità di interesse provinciale vigono le disposizioni di cui all'art. 9.4 del PTC, a cui si rimanda;

c) fasce di rispetto di elettrodotti

- nelle planimetrie di PUC sono indicate con apposita simbologia i tracciati degli elettrodotti, per i quali è applicata una fascia di rispetto ai sensi del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 23/04/92, art. 5. Le linee con potenze inferiori a 132 kV risulteranno assoggettate alle disposizioni del D.M.LL.PP. del 19/01/91;
- per tali fasce di rispetto valgono le prescrizioni di cui alla terza alinea e seguenti della precedente lettera a). Per gli edifici esistenti ricadenti in tali fasce sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. È inoltre consentita per le abitazioni civili esistenti al 31.12.93 ricadenti in tali fasce di rispetto, purché non soggette a vincoli di conservazione ai sensi delle presenti norme, la ricostruzione con preventiva demolizione, nei limiti della superficie utile preesistente, purché a distanza non inferiore a quelle prescritte dalla precedente prima alinea, anche in deroga alle specifiche norme di zona;
- la presenza degli elettrodotti impone altresì il rispetto dei valori limite di induzione magnetica fissati dalla legislazione vigente;

d) la tutela dei corpi idrici

- ai sensi delle disposizioni regionali e nazionali in materia, sino all'approvazione dei Piani di bacino, non possono essere autorizzate, nei corsi d'acqua pubblici, le opere od attività contemplate all'art. 26 della L.R 9/93 e art. 96 del R.D 523/1904.

e) **CA** canali e corsi d'acqua

- comprendono elementi territoriali interessati dalle dinamiche dei corpi idrici;
- sono ammessi interventi previsti dalle vigenti leggi in materia previo parere favorevole dell'Ente o ufficio preposto alla tutela idrica;
- nella zona pedecollinare e di pianura il PUC individua una fascia di protezione con funzione ecologica dei canali e dei corsi d'acqua all'interno della quale sono ammessi interventi di sistemazione ambientale, recinzioni, percorsi pedonali, ciclabili e per la mobilità equestre, allargamenti della viabilità pubblica, parcheggi pubblici e privati purché sia garantita la fruibilità del percorso;
- é vietata qualunque modificazione che non si renda necessaria per la regolazione del regime idrico; gli eventuali interventi saranno compiuti dalla pubblica amministrazione.

f) aree ricadenti all'interno del Parco fluviale della Magra
- in dette aree vige la normativa specifica così come da D.C.R.N. del 14/12/1988;

g) acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano
- affinché vengano mantenute e migliorate le caratteristiche qualitative delle acque superficiali e sotterrane (pozzi, ecc.) destinate al consumo umano, eventualmente presenti nel territorio comunale, vengono assunte come aree di salvaguardia le zone di protezione definite e normate all'art. 94 del Dlgs 152/2006;

h) fascia di rispetto cimiteriale
- nell'ambito delle fasce di rispetto cimiteriali, così come individuate dalle leggi vigenti in materia, è vietato qualsiasi tipo di costruzione salvo parcheggi, verde e servizi di carattere precario e di facile rimozione. Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Oltre alle disposizioni di cui sopra volte alla tutela delle risorse idriche, di cui alle precedenti lett. d), e), f), vigono le prescrizioni di cui all'art. 2.4 del PTC e all'art. 73 e segg. del Dlgs 3/4/2006, n. 152.

ART. ~~41~~ 49 – AREE VINCOLATE DA SOTTOPORRE A BONIFICA

Corrispondono ad aree caratterizzate da diffuso inquinamento da sottoporre a bonifica, previa stesura di Piano di caratterizzazione.
Per l'area bonificata di proprietà della Soc. *Immobiliare Royal* valgono le seguenti prescrizioni:
- divieto di eseguire scavi di qualunque genere senza concordarne necessità e metodologie di esecuzione;
- divieto di effettuare nelle aree a verde coltivazioni di qualunque tipo destinate al consumo umano;
- divieto di piantumazione di essenze arboree di alto fusto nelle aree verdi;
- divieto di apertura nuovi pozzi e divieto cautelativo di utilizzo a scopo potabile delle acque sotterranee dei pozzi esistenti;
- divieto di edificazione nuove unità immobiliari e ampliamento di quelle esistenti;
- limitazione di sovraccarico delle aree a transito automezzi e parcheggio.

Tali misure dovranno essere trasposte nel certificato di destinazione urbanistica, di cui all'art. 30, comma 2, del D.P.R. 6/6/2001, n. 380, nonché nella cartografia e nelle norme tecniche del P.U.C. ed essere comunicate all'Ufficio Tecnico Erariale competente, ai sensi del'art. 2, comma f), del D.M. 471/1999 e successivi, prescrivendo che il sito ed i capannoni abbiano la destinazione artigianale e commerciale.
Nel caso di un eventuale mutamento delle destinazioni d'uso dell'area di cui sopra che comporti l'applicazione di valore di concentrazione limite accettabili più restrittivi per le varie matrici ambientali dal D.M. 471/99 attribuibili al sito in questione, la proprietà dovrà impegnarsi a procedere ai sensi di quanto previsto dall'art. 17, comma 13, D. lgs 22/97 e s.m.i.
Per quanto riguarda, invece, le due aree diverse dalla precedente, di cui all'anagrafe siti da bonificare, Det. 108 del 15/7/2003 dell'Area Ambiente della provincia della Spezia, valgono le seguenti disposizioni:
- per quanto riguarda le residenze presenti i proprietari devono attivare le procedure di cui al D.M. 471/99 e s.m.i. per poter continuare la permanenza delle persone sul sito;
- per quanto riguarda le attività con destinazione commerciale, poiché il sito Di Pietro rientra nella Tab. 1, colonna B, dell'allegato 1 del D.M. 471/99 è necessaria l'attivazione di bonifica di cui al citato decreto ministeriale;
- nell'eventualità che la proprietà non proceda con la bonifica integrale dell'area valgono le disposizioni precedenti di cui alla Soc. Immobiliare Royal.

Per tutto quanto non espressamente richiamato si fa riferimento si fa riferimento al D.M. 471/1999.
Gli interventi ricadenti entro o contigui all'area SIC dovranno prevedere la redazione di idonea Relazione di Incidenza di Progetto.

ART. ~~42~~ 50 – SALVAGUARDIA E POTENZIAMENTO DEL VERDE E DELLE ALBERATURE

Nell'attuazione del PUC, in particolare per le aree di servizio F e G, pubbliche e di uso pubblico, dovrà essere salvaguardata la esistente dotazione di alberature attraverso interventi di recupero e manutenzione straordinaria dell'esistente nonché nuove piantumazioni. Nei piani e nei progetti relativi alla realizzazione dei servizi di quartiere e delle attrezzature urbano-territoriali dovrà essere prevista la piantumazione di alberi di essenze compatibili con l'ambiente locale e con le caratteristiche climatiche e pedologiche.
Ogni progetto edilizio di ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione deve contenere la previsione delle sistemazioni degli spazi scoperti con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino e a coltivo; i progetti dovranno essere corredati dalle indicazioni delle specie arboree e delle opere di sistemazione esterna. Nei lotti privi di alberature, dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione nuove alberature ad alto fusto nella misura minima di almeno 1 pianta ogni 80 mq. di superficie scoperta. La scelta delle essenze per le alberature di alto fusto deve avvenire al minimo dell'80% nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali. È ammessa la realizzazione di strutture smontabili, aperte perimetralmente, utilizzabili per parcheggio, e/o arredo da giardino, nella misura max di mq 1,00 ogni 5,00 mq di SA residenziale.
Nelle zone artigianali e industriali finitime a zone residenziali, ricettive, commerciali e direzionali, esistenti o di nuovo impianto, dovranno essere realizzate fasce alberate di isolamento e filtro.
È vietato rendere impermeabili, con pavimentazioni o altre opere edilizie, le aree di pertinenza delle alberature. Qualora le essenze arboree siano inglobate in un conglomerato nella fase di sistemazione di un marciapiede o di un'area cortilizia, la superficie scoperta attorno alla pianta non può essere inferiore ad un metro quadro.
I terreni destinati a verde devono essere bonificati al fine di creare le condizioni più idonee per la vita delle piante. Particolare cura dovrà essere riservata per le aree destinate a giardino di pertinenza a complessi di nuova urbanizzazione, per le quali si dovrà evitare la formazione di strati di terreno particolarmente duri ed impermeabili derivati spesso dall'accumulo di materiali di cantiere negli strati immediatamente sottostanti la superficie del terreno.
È vietato utilizzare aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, per depositi di materiali di qualsiasi genere, nonché per l'impianto di attrezzature di cantiere e tecnologie in genere, e per qualsiasi altra attività che sia in contrasto con il decoro dell'ambiente e con la conservazione delle piante esistenti.
Il rispetto delle presenti prescrizioni è condizione necessaria per il rilascio dell'abitabilità e/o agibilità.

TITOLO IX - DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO

ART. ~~48~~ 51 - DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO

Le destinazioni d'uso previste per gli interventi negli ambiti di conservazione e di riqualificazione e nei distretti di trasformazione sono articolate nei cinque raggruppamenti di categorie funzionali di seguito specificate. Ad ogni destinazione d'uso viene attribuito il relativo Carico urbanistico Cu, in relazione al fabbisogno di parcheggi pubblici e privati evidenziato nel precedente art. ~~15~~ 18. Il Carico urbanistico Cu è articolato nelle tre categorie B (Basso Carico urbanistico), M (Medio Carico urbanistico) e A (Alto Carico urbanistico):

DESTINAZIONE D'USO		CARICO URBANISTICO
funzione abitativa		
	- abitazioni residenziali	Ua/1 (Cu B)
funzioni terziarie		
	- pubblici esercizi, (bar, ristoranti ecc)	Ub/1 (Cu M)
	- uffici e studi professionali,	Ub/2 (Cu B)
	- attività di servizio per l'industria, la ricerca e il terziario	Ub/3 (Cu B)
	- artigianato di servizio, attività di servizio alla persona	Ub/4 (Cu B)
	- attrezzature culturali, associative e rappresentative	Ub/5 (Cu M)
	- istituti di credito, sportelli bancari, assicurazioni ecc	Ub/6 (Cu M)
	- case di cura e di riposo, servizi assistenziali privati in genere	Ub/7 (Cu M)
	- direzionale e congressuali	Ub/8 (Cu A)
	- locali per spettacoli, cinema, teatri ecc	Ub/9 (Cu A)
	- attrezzature e attività sportive e per il tempo libero	Ub/10(Cu A)
	- servizi per l'autotrasporto	(Ub/11)
c)funzioni commerciali		
	- esercizi di vicinato alimentari e non alimentari	Uc/1 (Cu M)
	- medie strutture di vendita alimentari e non alimentari	Uc/2 (Cu A)
	- grandi strutture di vendita alimentari e non alimentari	Uc/3 (Cu A)
d) funzioni produttive e manifatturiere		
	- attività produttive artigianali	Ud/1 (Cu M)
	- attività produttive industriali	Ud/2 (Cu M)
	- depositi e magazzini	Ud/3 (Cu M)
e)funzioni produttive agricole		
	- abitazioni agricole	Ue/1 (Cu B)
	- impianti e attrezzature per la produzione agricola	Ue/2 (Cu B)
f) funzioni turistico-ricettive		
	- strutture alberghiere (alberghi, villaggi-alberghi ecc.)	Uf/1 (Cu M)
	- strutture extralberghiere	Uf/2 (Cu M)
	- locande	Uf/3 (Cu M)
	- aziende ricettive all'aria aperta (villaggi,campeggi ecc)	Uf/4 (Cu M)
g) servizi pubblici		
	- attrezzature e impianti	Ug/1 (Cu A)
	- servizi amministrativi in genere	Ug/2 (Cu A)

Il PUC indica nelle discipline di zona le eventuali quantità minime e massime di specifici usi da non superare in caso di intervento edilizio diretto per ciascun edificio interessato totalmente o parzialmente dall'intervento stesso.

Art. ~~44~~ 52 - Cambio della destinazione d'uso

La destinazione d'uso in atto sull'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo comunque denominato, ovvero dall'autorizzazione, rilasciata ai sensi di Legge. In assenza o indeterminazione di tali atti essa è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento. Solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra può essere desunta da altri documenti probanti o da atto notorio.
Il mutamento di destinazione d'uso, relativamente agli usi appartenenti alla stessa categoria di carico urbanistico, sempre che gli stessi siano previsti dalla normativa di zona, sono consentiti, secondo modalità previste dalla legislazione vigente.
Mutamenti di destinazione d'uso per categorie di carico urbanistico maggiore sono consentite solo con la dotazione minima differenziale di aree a parcheggio secondo le indicazioni di cui all'art. ~~15~~ 18.
5. Per gli interventi ove sono previste diverse destinazioni d'uso, la dotazione minima di parcheggi dovrà essere prevista proporzionalmente alle varie destinazioni.

TITOLO X - PERTINENZE E STAZIONI DI CARBURANTE

ART. ~~45~~ 53 – PERTINENZE

Costituiscono le pertinenze degli immobili residenziali i seguenti manufatti:

- ***piscine;***
  - gazebo coperto della dimensione massima in pianta di ml 4,00 x 4,00, per una altezza massima di ml 2,50;
- ***barbecue e forni a legna della superficie coperta massima di mq. 5,00, per una altezza massima di ml 2,50;***
  - ricovero attrezzi prefabbricati in legno della dimensione massima in pianta di ml 2,00 x 3,00, per una altezza massima di ml 2,50.

E' consentita la realizzazione di pensiline a copertura di parcheggi privati per una superficie max di mq. 25 in struttura lignea o metallica la cui copertura potrà ospitare pannelli solai termici e/o fotovoltaici completamente integrati.

Per tutti gli interventi sopra descritti dovrà essere osservata una distanza di ml. 3 dai confini di proprietà.

Per quanto riguarda le piscine, entro 60 gg. dall'ultimazione lavori dovrà essere consegnata al Comune la denuncia di variazione catastale.

ART. ~~46~~ 54 – IMPIANTI STAZIONE CARBURANTI

Queste zone corrispondono con quelle occupate dagli impianti esistenti.
Le destinazioni ammissibili sono le seguenti:

- autolavaggio;
- locali per il commercio e la vendita di accessori per auto;
- bar/ punto di ristoro in riferimento all'attività svolta.

I nuovi manufatti dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi:

- altezza massima: *4.50 ml*;
- *S.A.: 0,10 mq/mq;*
- *R.V.: V.P.P./S.U. < = 4.50.*

I manufatti di cui sopra dovranno osservare le distanze dai confini e dai fabbricati secondo quanto previsto dal codice civile nonché le normative previste dal DD.LLg. 32/98; 346/99; L.R. n° 5 del 12/03/2003 e TU sul commercio di cui alla L.R. n° 1 del 03/01/2007.

TITOLO XI – NORME TRANSITORIE, DEROGHE E MARGINI DI FLESSIBILITA'

~~Art. 45 – Disciplina delle istanze presentate in vigenza del PUC - DPGR 377/04/12/1998~~

~~I progetti redatti conformemente alle disposizioni del precedente strumento urbanistico generale che hanno ottenuto il parere favorevole della Commissione Edilizia Comunale, sono fatti salvi purchè il relativo titolo abilitativo venga ritirato entro dodici mesi dalla data di adozione del PUC. Una volta ritirato, si applicheranno le norme previgenti per tutta la validità del titolo abilitativo.~~

Art. 55 – Norme transitorie

Dalla data di approvazione del Progetto Definitivo della variante al PUC e fino all'entrata in vigore del piano stesso, è sospeso il rilascio di provvedimenti edilizi in contrasto con le nuove previsioni.
Gli strumenti attuativi adottati e approvati prima della data di approvazione del Progetto Definitivo del PUC, sono fatti salvi sino alla loro completa attuazione; per questi le previsioni insediative e cartografiche prevalgono su quelle contenute nelle presenti Norme e nelle tavv. "Struttura del Piano - Regole per gli interventi e gli usi del suolo".
Sono fatti salvi i permessi di costruire già rilasciati alla data di approvazione del Progetto Definitivo del PUC.

Art. 56 – Deroghe

Sono ammesse le deroghe alle presenti norme in conformità di quanto previsto agli artt.14 e 88 del D.P.R. nº 380 del 6.6.2001 e s.m.i.

Art. 57 – Margini di Flessibilità, ex art. 27, comma 2, lett. e), L.R. 36/97 e s.m.i.

Determinati contenuti delle presenti norme sono caratterizzati da un grado di flessibilità; in questo caso la differente attuazione degli stessi non costituisce né aggiornamento periodico del PUC ai sensi dell'art. 43 della LUR, né tanto meno variante al PUC ai sensi dell'art. 44 della LUR.
I margini di flessibilità sono i seguenti:
- i tracciati dei percorsi pedonali, ciclabili e ciclopedonali non sono vincolanti; rimangono vincolanti i loro recapiti; i percorsi comunque non possono interferire su aree di stretta pertinenza dei lotti edificati;
- le sistemazioni stradali ammettono aggiustamenti geometrici della loro sezione e planoaltrimetrici in relazione a specifici rilievi degli assetti locali o a esigenze particolari emergenti nella redazione dei relativi progetti esecutivi;
- le dimensioni delle aree destinate a servizi e attrezzature di interesse collettivo sono dei minimi da garantire; quelli delle superfici utili destinate all'edificazione sono dei massimi;
- all'interno degli Ambiti di Riqualificazione e dei Distretti di Trasformazione la disposizione planimetrica delle aree appartenenti alle "Infrastrutture e servizi pubblici", nel rispetto delle normative vigenti e della quantità complessiva prevista dal Piano, può essere variata con delibera della Giunta Comunale;
- all'interno degli Ambiti di Riqualificazione e dei Distretti di Trasformazione le percentuali delle destinazioni d'uso private possono subire variazioni massime del 10% della Superficie utile complessiva, fatta salva la massima quantità ammessa e il rispetto degli standard urbanistici;
- all'interno delle "Infrastrutture e servizi pubblici" l'articolazione e i parametri dei sottosistemi possono subire variazioni previa deliberazione del Consiglio Comunale sempre che non ricorrano le condizioni per le quali occorre procedere alle varianti di aggiornamento previste dall'art. 43 della LR 36/97 e s.m.i.
In presenza dei seguenti casi il PUC ammette il ricorso a varianti di aggiornamento previsti dall'art. 43 della L.R. 36/1997:

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

- diversa dislocazione delle aree destinate a infrastrutture e servizi per le quali non necessiti apportare variante al PUC ai sensi dell'art. 44 della PUC ai sensi dell'L.U.R. 36/97;

- modificazioni dei perimetri degli Ambiti di Riqualificazione, finalizzate ad assicurare un migliore assetto urbanistico dell'ambito o del distretto oggetto di variante, opportunamente motivato e tecnicamente documentato.

E' consentita la realizzazione di R.S.A. (Residenza Sanitaria Assistita) nelle zone indicate come Ambiti in area libera, nella percentuale del 6% della superficie utile totale normata dall'art. 23 (vedasi album ambiti in area libera allegato alle presenti norme). Tale percentuale potrà essere realizzata in un unico intervento all'interno di un ambito normato dall'art. 23 che comunque in ragione della superficie asservita soddisfi i parametri sia dell'art. 23 che della presente norma.
Nei casi di ristrutturazione edilizia è consentita la demolizione totale del fabbricato e la sua ricostruzione all'interno del lotto, in posizione diversa dal preesistente sedime in modo da poter adeguare le distanze sia dai confini che dai fabbricati e dalle strade senza modificare oltre il 20% il volume esistente della costruzione. Tale norma non si applica alle zone di insediamento storico ed alle zone sature di pianura e collina ove l'intervento comporti l'interruzione di un continuum consolidato.
Nelle zone di presidio rurale ed ambientale, qualora la superficie asservita al fine di realizzare una nuova abitazione ricada parzialmente tra le due destinazioni, si applica la norma più restrittiva tra le due.
Per quanto riguarda i distretti di trasformazione e agli ambiti in area libera si rimanda alle norme di flessibilità contenute nei rispettivi Album, allegati alle presenti.