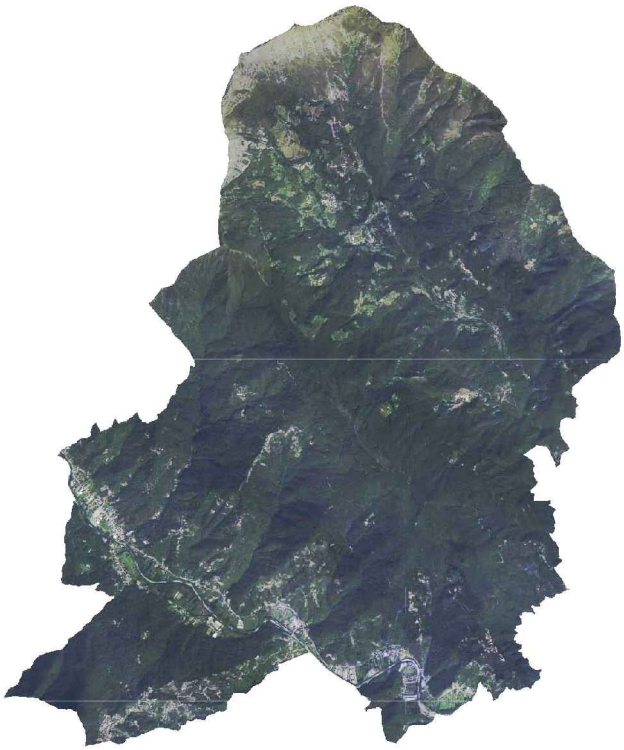
COMUNE DI
SAN COLOMBANO CERTENOLI

PROVINCIA DI GENOVA



P.U.C.

PIANO URBANISTICO COMUNALE

(L.R. 36/97)

STRUTTURA DEL PIANO

Oggetto della tavola:

NORME DI CONFORMITA'

Gruppo di lavoro:

Arch. Giuseppe Galasso (capogruppo)
Arch. Matteo Garibaldi
Arch. Nicla Lagomarsino
Arch. Luciano Maggi
Arch. Stefania Pantarotto
Geol. Barbara Musante
Geol. Giovanni Rizzi
Agr. Fabio Palazzo
Avv. Ardo Arzeni

Dott. Arch. GIUSEPPE GALASSO N° 863

Il Sig. Sindaco:
Giovanni Solari

Responsabile Unico del Procedimento:
Geom. Marco Romaggi

Il Segretario Comunale:
Dott. Piero Lari

data:

Adozione con Delib. di C.C.:

NORME TECNICHE DI CONFORMITÀ E CONGRUENZA

TITOLO I : DISPOSIZIONI A CARATTERE GENERALE 3

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI ED INTERPRETATIVE 3
ART. 1) OGGETTO DELLE NORME. 3
ART. 2) ELEMENTI DISPOSITIVI DEL PUC 4
ART. 3) DELIMITAZIONE DEL CENTRO ABITATO 4
ART. 4) MODALITÀ DI APPLICAZIONE DELLE PRESENTI DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEL PUC 4
ART. 5) AMBITI 4
ART. 6) PIANIFICAZIONE DELLE STRUTTURE RICETTIVE 8
ART. 7) DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI E DI STANDARD URBANISTICI 9
ART. 8) DISCIPLINA GEOLOGICA 9
ART. 9) OPERE DI RIASSETTO IDROGEOLOGICO O DI MODIFICAZIONE DELL'ASSETTO GEOMORFOLOGICO, PREVENZIONE DEL DISSESTO 10
ART. 10) RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE 10
ART. 11) AREE OGGETTO A RISCHIO DI INONDAZIONE 10
ART. 12) MARGINI DI FLESSIBILITA' ED AGGIORNABILITA' DEL PIANO 11
ART. 13) RACCORDO CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO 12
ART. 14) LIMITI DI VALIDITÀ 12
ART. 15) CATEGORIE DEGLI EDIFICI 12
ART. 16) DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI 13
ART. 17) DEFINIZIONI 19
ART. 18) MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PUC 27
ART. 19) INDICAZIONI PARTICOLARI SUGLI INCREMENTI DI SUPERFICIE 33
ART. 20) CASI PARTICOLARI DI ACCORPAMENTO EDILIZIO 34
ART. 21) TITOLI ABILITATIVI. 35
ART. 22) FUNZIONE CARATTERIZZANTE 35
ART. 23) FUNZIONI AMMESSE E VIETATE 35
ART. 24) SISTEMA DI ATTIVITÀ E FUNZIONI 35
ART. 25) DISCIPLINA PAESAGGISTICA 39

CAPO II - SISTEMA DEI SERVIZI A LIVELLO DEGLI INSEDIAMENTI 40
ART. 26) ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE 40
ART. 27) MODALITÀ DI INTERVENTO PER LE AREE A SERVIZI 40
ART. 28) REALIZZAZIONE DI PUBBLICI SERVIZI IN CONCOMITANZA DI SUPERFICI A FUNZIONE PRIVATA 41
ART. 29) DOTAZIONE MINIMA DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA 41
ART. 30) ALTRE URBANIZZAZIONI PRIMARIE 42
ART. 31) INFRASTRUTTURE PER L'ACCESSIBILITÀ 42
ART. 32) CARATTERISTICHE MINIME DELLE STRADE DI NUOVA COSTRUZIONE 42
ART. 33) STRADE VICINALI O PRIVATE E RAMPE E PASSI CARRAI 43
ART. 34) STRADE DI SERVIZIO AI FONDI 44
ART. 35) STRADE TAGLIAFUOCO E PISTE DA ESBOSCO 45
ART. 36) PISTE CICLABILI 45
ART. 37) PARCHEGGI DI PERTINENZA 45

CAPO III – AREE CON VINCOLI URBANISTICI 48
ART. 38) AREE INEDIFICABILI 48
ART. 39) AREE SOGGETTE A VINCOLI 49

ART. 40) RINVIO 50
ART. 41) DISCIPLINA DI RACCORDO CON L'APPLICAZIONE DELLA L.R. 24 DEL 8 AGOSTO 2001 50
ART. 42) DISPOSIZIONI DI RACCORDO CON IL PIANO DI BACINO STRALCIO DEL TORRENTE LAVAGNA E AMBITO 16, DELLA PROVINCIA DI GENOVA 50
ART. 43) NORMA DI CONGRUITA' CON LA PIANIFICAZIONE REGIONALE (PTR) VIGENTE ED IN ITINERE 50

TITOLO II : NORME DI CONFORMITA' 52
ART. 44) CONTENUTO DELLE NORME DEL TITOLO 52
ART. 45) TERRITORI NON INSEDIABILI (TNI) 53
ART. 46) AMBITI DI CONSERVAZIONE DI PARTICOLARE INTERESSE ARCHITETTONICO, STORICO, PAESAGGISTICO (AC-ASP) 61
ART. 47) AMBITI DI CONSERVAZIONE SISTEMA MONTE RAMACETO (AC-SMR) 67
ART. 48) AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DELLE ZONE RESIDENZIALI (AR-BS) 68
ART. 49) AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DELLE ZONE RESIDENZIALI CON OCCORRENZA DI RISTRUTTURAZIONE (AR-BSR) 76
ART. 50) AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DELLE ZONE RESIDENZIALI CON INTERVENTI DI COMPLETAMENTO (AR-BC) 83
ART. 51) AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE ZONE A FUNZIONE PRODUTTIVA SATURA (AR-DS) 88
(Cave con annesso sito di discarica scagliame) 92
ART. 52) AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE ZONE A FUNZIONE PRODUTTIVA MISTA (AR-DM) 93
ART. 53) AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE ZONE A FUNZIONE PRODUTTIVA IN ESPANSIONE (AR-DE) 96
ART. 54) AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE ZONE A FUNZIONE PRODUTTIVA IN COMPLETAMENTO (AR-DC) 98
ART. 55) AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE A FUNZIONE TURISTICO – RICETTIVA (AR-DT) 100
ART. 56) DISPOSIZIONI COMUNI AGLI AMBITI DESTINATI A FUNZIONI PRODUTTIVE E COMMERCIALI IN MATERIA DI VERDE E PARCHEGGI (AR-DS, AR-DM, AR-DE, AR-DC) 105
ART. 57) AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEI TERRITORI APERTI (AR-EP) 108
ART. 57.1) DISPOSIZIONI COMUNI PER GLI AMBITI AR-EPA, AR-EPB, AR-EPC 109
ART. 57.2) AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI EFFETTIVA PRODUZIONE AGRICOLA (AR-EPA) 119
ART. 57.3) AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI PREVALENTE VOCAZIONE AGRICOLA (AR-EPB) 122
ART. 57.4) AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DI PRESIDIO AMBIENTALE (AR-EPC) 125
ART. 58) SUB AMBITO DI ALLEVAMENTO E PASCOLO (AP) 131
ART. 59) CORRIDOIO FLUVIALE E OASI FAUNISTICA n° 5 ENTELLA 132
ART. 60) REQUISITI ECOLOGICI E AMBIENTALI PROMOZIONE DELLA BIOEDILIZIA USO DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI 135

TITOLO III : SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DEL PUC 137
ART. 61) SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE 137
ART. 62) SICUREZZA DEI CITTADINI E DELL'AMBIENTE 137

COMUNE DI SAN COLOMBANO CERTENOLI

PIANO URBANISTICO COMUNALE

NORME TECNICHE DI CONFORMITÀ E CONGRUENZA

TITOLO I : DISPOSIZIONI A CARATTERE GENERALE

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI ED INTERPRETATIVE

ART. 1) OGGETTO DELLE NORME.
Le presenti Norme di Conformità e Congruenza disciplinano l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale (poi detto in breve PUC) del Comune di San Colombano Certenoli.

Attraverso il PUC il Comune si propone:
A. di tutelare il territorio con l'obiettivo di un migliore assetto e qualità dell'ambiente, anche nel rispetto della normativa comunitaria, nazionale e regionale anche dove non espressamente richiamata e completata dalla normativa puntuale allegata;
B. di definire i criteri e le localizzazioni, ciò che si deve conservare o recuperare del patrimonio territoriale urbanistico ed edilizio esistente;
C. di definire, ubicare e coordinare le destinazioni di uso del suolo, per uno sviluppo armonico ed organico dei propri insediamenti residenziali, produttivi in rapporto alle loro infrastrutture e attrezzature tecnologiche e collettive.

A questo fine, il territorio comunale è stato suddiviso in ambiti territoriali omogenei ed è stato articolato in unità territoriali elementari (U.T.E.) ai fini di una lettura organica del territorio.
Ciascun ambito è dotato di una disciplina degli interventi integrata per ciascun aspetto di influenza territoriale (insediativa, vegetazionale, geomorfologica), per coerenza con l'attuale quadro sovraordinato (in particolare PTCP e pianificazione di bacino), tenuto conto di alcuni indirizzi del progetto di PTR in itinere.
Sono inoltre indicati nella cartografia di PUC perimetri e segnaletiche speciali che individuano aree, infrastrutture e particolari aree oggetto di discipline di settore.

Le presenti Norme sono articolate in due titoli, rispettivamente contenenti:

Titolo I- Le disposizioni a carattere generale, le definizioni, le modalità gestionali, e le norme specifiche per le infrastrutture ed i servizi collettivi.
Titolo II - Le disposizioni applicative relative agli ambiti territoriali definiti di conservazione, di riqualificazione e di completamento.

ART. 2) ELEMENTI DISPOSITIVI DEL PUC

Costituiscono elementi di riferimento normativo per l'attuazione del PUC i seguenti documenti concorrenti alla definizione della «Struttura del Piano» previsti all'art. 27 della Legge Regionale 4.9.97 n° 36 e s.m.i.

1. La **Relazione sulla struttura del Piano** avente valore di descrizione ed indirizzo interpretativo delle scelte adottate, con indicazione dei margini di flessibilità delle previsioni, costituente altresì disciplina dell'assetto delle strutture turistico-ricettive ai sensi del T.U. definito dalla L.R. 7 Febbraio 2008, n. 2, e del successivo Regolamento n. 2/2009, coordinato con i Regolamenti regionali n. 1/2010 e n. 4/2011.
2. Il **Repertorio delle schede** relative a ciascuna Unità Territoriale Elementare (U.T.E.), con eventuale specifica per particolari sub-ambiti, entro cui viene ripartito il territorio comunale, contenente disposizioni specifiche e parametriche relative a categorie di interventi.
3. La **Disciplina Paesaggistica,** costituente livello puntuale del P.T.C.P., raccolta in fascicolo;
4. Le **tavole di planimetria**, numerate dalla n. 1 alla n. 7, identificanti la suddivisione del territorio in ambiti e sub-ambiti, il sistema delle infrastrutture e la determinazione dell'entità delle dotazioni di pubblico servizio per ciascuna zona.
5. Le presenti **Norme di Conformità e Congruenza**.

ART. 3) DELIMITAZIONE DEL CENTRO ABITATO

Il PUC recepisce il limite del centro abitato perimetrato con Delibera del Consiglio Comunale n. 8 del 29.04.2014, ai sensi degli artt. 3 e 4 del Codice della strada, emanato con decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285, con effetto di perimetrazione anche ai sensi dell'art. 18 della L. 865/1971, ai fini della L.R. 9/93 e delle altre leggi di settore.
È obbiettivo del PUC il contenimento delle aree urbanizzate assumendo come priorità la qualificazione e il consolidamento dell'esistente rispetto l'espansione dell'edificato.

ART. 4) MODALITÀ DI APPLICAZIONE DELLE PRESENTI DISPOSIZIONI PER L'ATTUAZIONE DEL PUC

L'attuazione di qualsiasi intervento per il quale sia richiesto, sulla base delle vigenti disposizioni di legge, il conseguimento di un titolo abilitativo edilizio, anche nella forma della semplice preventiva comunicazione all'Autorità comunale, resta subordinata all'osservanza delle disposizioni derivabili dai documenti costituenti la «struttura del Piano» formati in conformità a quanto disposto dalla L.R. 04.09.97 n° 36 e s.m.i.
Il PUC, al fine del raggiungimento degli obbiettivi proposti, ripartisce il territorio comunale in Ambiti di Conservazione, Riqualificazione e Completamento, riferiti alle dodici Unità Territoriali Elementari (U.T.E.) individuate, in cui il territorio stesso viene ripartito in ragione dei suoi caratteri organizzativi, fisiografici e funzionali.

ART. 5) AMBITI

5.1) *Ambiti di Conservazione, Riqualificazione e Completamento*
Costituiscono ambiti di conservazione le parti di territorio, edificate e non edificate, che il PUC descrive e individua come caratterizzate da un assetto fisico-morfologico e funzionale definito e, quindi, non suscettibili di modificazioni quantitative o qualitative sostanziali del carico urbanistico.
Costituiscono ambiti di riqualificazione le parti di territorio edificate o morfologicamente trasformate che il PUC descrive e individua come caratterizzate da un assetto fisico-morfologico e funzionale inadeguato e, quindi, suscettibili di interventi di sostituzione edilizia, di ristrutturazione urbanistica e di nuova costruzione.
Costituiscono ambiti di completamento le parti di territorio caratterizzate da un tessuto edificato

suscettibile di integrazioni mediante episodici interventi di nuova costruzione in coerenza con le caratteristiche tipologiche formali e strutturali dell'edificato esistente.

Gli ambiti, sono raggruppati secondo categorie analogiche riferite alla situazione originaria ed alle evoluzioni previste con indicazione dei codici che seguono.

	Indirizzo dell'ambito	Sigla	Colore
AMBITI DI CONSERVAZIONE			
	Territori Non Insediabili	**TNI**	
AC	Ambito di Conservazione di particolare interesse Architettonico, Storico, Paesaggistico	**AC-ASP**	
	Ambito di Conservazione Sistema Monte Ramaceto	**AC-SMR**	
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE E COMPLETAMENTO			
AR-B	**Sub ambito di riqualificazione dei territori insediati**		
	Ambito di Riqualificazione delle zone Residenziali	**AR-BS**	
	Ambito di Riqualificazione di zone Residenziali con occorrenza di Ristrutturazione	**AR-BSR**	
	Ambito di Riqualificazione di zone Residenziali con interventi di Completamento	**AR-BC**	
AR-D	**Sub ambito di riqualificazione dei territori con attività economiche – produttive**		
	Ambito di Riqualificazione zone a funzione Produttiva Satura	**AR-DS**	
	Ambito di Riqualificazione a funzione Produttiva Mista	**AR-DM**	
	Ambito di Riqualificazione a funzione Produttiva in Espansione	**AR-DE**	
	Ambito di Riqualificazione a funzione Produttiva in Completamento	**AR-DC**	
	Ambito di Riqualificazione a funzione Turistico – Ricettiva	**AR-DT**	
AR-EP	**Sub Ambito di riqualificazione dei territori aperti**		
	Ambito di Riqualificazione di Effettiva Produzione Agricola	**AR-EPA**	
	Ambito di Riqualificazione di Prevalente Vocazione Agricola	**AR-EPB**	
	Ambito di Riqualificazione di Presidio Ambientale	**AR-EPC**	
AP	**Sub Ambito di Allevamento e Pascolo**		
	Corridoio fluviale		

Descrizione

- **Territori Non Insediabili (TNI)**
  Corrispondente alle porzioni del territorio non insediate, o generalmente caratterizzate da insediamenti puntiformi abbandonati, entro cui appare essenziale la conservazione degli assetti naturali in atto, in assenza di modificazioni di un qualche rilievo, con attribuzione di funzioni connesse alla cura e manutenzione delle risorse agricole estensive tradizionali (bosco, pascoli e prati-pascoli), ed alla fruizione naturalistica e turistico-escursionistica. In tali aree la nuova edificazione è assentita solo con i caratteri rurali ed a condizione della sua dimostrata appartenenza alle destinazioni funzionali previste per l'ambito o per esigenze di interesse pubblico.

- **Ambito di Conservazione di particolare interesse Architettonico, Storico, Paesaggistico**

(AC-ASP)
Le aree comprese in tale regime normativo sono riferite a zone di particolare interesse storico, architettonico e paesaggistico, aventi caratteristiche prevalenti connesse a peculiari condizioni orografiche, con regime specifico di conservazione assoluta e di inedificabilità, se non per specifici interventi indicati nelle apposite norme.
In altri casi, comprende aree edificate, di localizzata o ridotta dimensione, che per intrinseche qualità compositive architettoniche, storiche e di valore nel paesaggio generale, debbono essere conservate secondo la conformazione attuale. In tali casi è prevista la conferma del ruolo abitativo ricoperto con la possibilità che questo possa essere incrementato in termini limitati, esclusivamente a seguito di corretti recuperi dell'edificazione presente, in assenza di nuovi episodi edificati autonomi.

- **Ambito di Conservazione Sistema Monte Ramaceto (AC-SMR)**
  L'ambito individuato corrisponde ai confini del SIC (Sito di Importanza Comunitaria) del Monte Ramaceto, ricadenti all'interno del territorio amministrativo del Comune di San Colombano Certenoli. L'ambito comprende le parti del territorio con elevato valore naturalistico-ambientale e non interessate, o interessate in forme del tutto marginali e sporadiche, dalla presenza di insediamenti stabili, nelle quali qualunque pur modesta alterazione dell'assetto attuale può compromettere la funzione paesaggistica e la peculiare qualità dei luoghi.
  L'obiettivo della disciplina è quello di conservare la situazione attuale evitando ogni intervento che comporti alterazioni ambientali, degli ecosistemi in atto e in misura paesaggisticamente percepibile consentendo tuttavia gli interventi connessi con l'applicazione di piani di gestione del SIC così come definiti dalle norme generali e regionali di settore.

- **Ambito di Riqualificazione delle zone Residenziali (AR-BS)**
  Indica ambiti edificati in forma organizzata, solitamente connessi a nodi viari o strettamente funzionali alle percorrenze storiche. Identifica gli insediamenti sviluppatesi lungo le principali arterie viarie: il tessuto urbano di fondovalle ricadente sulla piana del Torrente Lavagna; i vari e discontinui insediamenti nastriformi prospettanti la S.P. 225; gli aggregati edificati collinari che non rappresentano particolare valore architettonico e/o ambientale. All'interno di tali ambiti è confermata la specializzazione funzionale in atto della residenza; l'edificato si presenta con carattere di compiutezza riferita ad una propria tipologia dislocativa che si manifesta sia con un aggregato maggiormente compatto, sia con un aggregato più diradato, in un apprezzabile rapporto tra i pieni e i vuoti del costruito. Al fine di mantenere tali rapporti, si ritiene necessario attuare in questi ambiti un maggiore controllo della attività di nuova edificazione. A tal fine la zona è considerata con vocazione satura con minimi margini di evoluzione da conseguirsi soprattutto con il recupero dell'esistente e attraverso ampliamenti volumetrici utilizzando corretti parametri evolutivi della tipologia presente.

- **Ambito di Riqualificazione di zone Residenziali con occorrenza di Ristrutturazione (AR-BSR)**
  Indica ambiti edificati in forma organizzata, insediati in modo tale da poterne individuare la peculiare origine storica, connessi a nodi viari strettamente funzionali alle percorrenze storiche o costituenti nuclei rurali isolati, caratterizzati da valore di pregio ambientale dovuto alla dislocazione del sito o alla presenza di valori architettonici al suo interno. In tali ambiti è confermata la specializzazione funzionale in atto; l'edificato si presenta con carattere di compiutezza ed equilibrio, che potrebbe essere compromesso da eventuali interventi di nuova edificazione. La risoluzione di esigenze primarie dell'edificazione sono possibili con minimi margini di integrazione da conseguirsi soprattutto con il recupero dell'esistente e attraverso ampliamenti volumetrici eseguiti utilizzando corretti parametri evolutivi della tipologia esistente.

- **Ambito di Riqualificazione di zone Residenziali con interventi di Completamento (AR-BC)**
  Corrisponde a parti del territorio inedificate o dove l'edificazione non raggiunge i limiti stabiliti dal D.M. 1444/68, poste a margine o a integrazione di singoli ambiti edificati in forma organizzata, entro cui il Piano conferma la specializzazione funzionale in atto e che presentano tuttora suscettività di evoluzione verso assetti più funzionali e compiuti, da conseguirsi anche attraverso integrazione dell'insediamento con nuove edificazioni, contestuali a miglioramenti nel settore dei servizi collettivi e delle infrastrutture.
  Le specifiche indicazioni evolutive dei settori di incremento insediativo, indicati in planimetria attraverso appropriato simbolo grafico, sono allegate al repertorio delle schede.
  All'interno degli ambiti sono localizzate aree di intervento puntuale, riferite alla scala di singoli edifici, oggetto di normativa specifica in quanto legati a problematiche puntuali. La normativa puntuale è allegata al repertorio delle schede del piano.

- **Ambito di Riqualificazione zone a funzione Produttiva Satura (AR-DS)**
  Indica ambiti edificati del territorio comunale destinati all'esercizio di attività economiche per la produzione di beni e servizi compresa la loro commercializzazione, interamente impiegati e pertanto privi di ulteriori possibilità di significativi incrementi di utilizzo. Gli interventi ammessi sono quindi solo volti al miglioramento qualitativo e funzionale dell'insediamento, attuabili mediante limitati interventi sull'edificato e sulle aree esterne.

- **Ambito di Riqualificazione a funzione Produttiva Mista (AR-DM)**
  Corrisponde a parti del territorio collocate lungo l'asse viario principale S.P. 225 o in prossimità ad esso destinate all'esercizio di attività economiche per la produzione di beni e servizi ma che si collocano all'interno o in allineamento di tessuto residenziale consolidato. In tali ambiti è consentita la coesistenza dell'attività residenziale e produttiva. Tale destinazione urbanistica è atta a consentire una migliore integrazione architettonica e una maggiore coerenza del linguaggio tipologico dell'edificato destinato alla funzione dell'ambito con il tessuto urbano limitrofo. Tali ambiti sono delimitati e numerati sulla planimetria di piano.

- **Ambito di Riqualificazione a funzione Produttiva in Espansione (AR-DE)**
  Indica ambiti inedificati del territorio comunale posti lungo la S.P. 225 a lato di aree produttive esistenti che possiedono caratteristiche di accessibilità privilegiate e perciò, come tali, destinati a soddisfare le esigenze di espansione organizzata del sistema produttivo. Sono ammessi interventi volti alla formazione di nuovi insediamenti produttivi a scala territoriale.

- **Ambito di Riqualificazione a funzione Produttiva in Completamento (AR-DC)**
  Indica ambiti parzialmente o totalmente inedificati del territorio, contigui ad insediamenti produttivi esistenti di cui possono costituire completamento.

- **Ambito di Riqualificazione a funzione Turistico – Ricettiva (AR-DT)**
  Indica un ambito con caratteristiche ambientali, clinometriche, di esposizione e/o di opportunità di veduta paesaggistica di particolare pregio che presenti già insediata attività turistico – ricettiva eventualmente integrata dalla funzione residenziale, collegata alla conduzione dell'attività.

- **Ambito di Riqualificazione dei Territori Aperti (AR-EP)**
  Corrispondente alle porzioni del territorio comunale caratterizzato da insediamenti sparsi progressivamente evolventi verso episodi di edificazione isolata, tuttora corrispondenti al modello organizzativo legato all'utilizzo delle risorse agricole, in forma estensiva e intensiva, in termini di effettiva vocazione agricola anche limitata all'autoconsumo, fino a comprendere gli

scenari volti alla manutenzione ambientale, entro cui si sono rilevati rischi di compromissione degli assetti in atto in ragione della forte contrazione delle attività di conduzione agricola e della conseguente manutenzione del territorio.
Obbiettivo del PUC, per tali territori, è costituito dalla conferma del loro ruolo abitativo come garanzia della continuità di attività di conduzione agricola anche in forma parziale e non professionale, con possibile limitato incremento, espressamente finalizzato all'accentuazione del presidio e della vocazione storico-funzionale delle aree.
Al fine di definire ambiti omogenei di intervento, sono stati individuati tre regimi normativi:

- **Ambito di Riqualificazione di Effettiva Produzione Agricola (AR-EPA)**
- **Ambito di Riqualificazione di Prevalente Vocazione Agricola (AR-EPB)**
- **Ambito di Riqualificazione di Presidio Ambientale (AR-EPC)**

- **Sub Ambito di Allevamento e Pascolo (AP)**
  L'ambito definito di Allevamento e Pascolo individua sul territorio comunale distinte zone in cui è presente un'attività agricola finalizzata all'allevamento del bestiame con caratteristiche di prevalente estensività ed al pascolo. Tale attività si sovrappone per vocazione a porzioni di territorio che per caratteristiche di omogeneità urbanistica definiscono per se stessi ambiti generali AR-EP e TNI.

- **Corridoio fluviale**
  Corrisponde ad un sistema lineare individuato lungo le rive del Torrente Lavagna con peculiari caratteristiche ambientali, vegetali e faunistiche direttamente collegate al corso d'acqua, agli ambiti spondali ed alle interfacce con gli altri utilizzi del suolo. L'identificazione di tale sistema o ambito è attuata soprattutto in riferimento allo stato in essere del territorio e all'equilibrio in atto tra la componente antropica e naturalistica; alla luce della compresenza di strutture destinate alla attività produttiva e strutture di servizio sovra comunale (stazione Enel) e la biodiversità legata al fiume.
  Si riconosce una diversificazione all'interno dell'ambito per quanto riguarda la sponda sinistra e destra del torrente, apparendo la prima, pur nella sua maggiore vocazione agricola e residenziale, interessata dalla presenza di almeno tre punti di concentrazione di edifici destinati alle attività produttive, mentre la sponda destra del torrente è maggiormente conservata, le aree residenziali si alternano a zone di coltivazioni agricole. In corrispondenza della sponda destra si hanno inoltre i tracciati di percorsi pedonali e ciclabili di collegamento intercomunale volto all'incentivazione dell'escursionismo/sport del fondovalle.
  Lo scopo della norma è la conservazione dell'equilibrio ambientale e la funzionalità degli ecosistemi presenti sul territorio, favorendone un possibile sviluppo e proponendone una valorizzazione verso un indirizzo di fruizione escursionistica del fondovalle.

Le presenti disposizioni determinano per ogni classificazione, ed ove occorra, per ogni singolo sub-ambito, i criteri e le condizioni degli interventi ammessi, sulla base della indicazione di prestazioni e parametri.

Le predette disposizioni operano in concomitanza con la Disciplina Paesaggistica di livello puntuale, che le integra, in relazione alle esigenze di controllo degli interventi nei confronti degli effetti sul paesaggio ed in generale sull'ambiente locale.

ART. 6) PIANIFICAZIONE DELLE STRUTTURE RICETTIVE

Le previsioni di nuove strutture ricettive possono essere attuate secondo le disposizioni normative sovra comunali, definite da:

- Legge Regionale 7 febbraio 2008, n. 1 "*misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli*

alberghi e disposizioni relative alla disciplina e alla programmazione dell'offerta turistico-ricettiva negli strumenti urbanistici comunali", attualmente coordinata con la Legge Regionale 18 marzo 2013, n. 4 "*modifiche ed integrazioni alla L.R. 7 febbraio 2008, n. 1 ed ulteriori disposizioni in materia di alberghi*";
- Legge Regionale 7 febbraio 2008, n. 2 "*testo unico in materia di strutture turistico-ricettive e balneari*";
- Regolamento 30 gennaio 2009, n. 2*, "disciplina delle strutture ricettive alberghiere*";
- Regolamento 13 marzo 2009, n. 3, "*disciplina degli affittacamere*";
- Regolamento 23 febbraio 2010, n. 3, "*disciplina delle altre strutture alberghiere*".

Il Piano prevede la possibilità di realizzare strutture turistico - ricettive di nuova edificazione, anche conseguenti ad interventi di ristrutturazione dell'edificato esistente, che se non facenti parte delle funzioni ammesse nell'ambito di riferimento sono comunque attuabili per mezzo di variante allo strumento urbanistico generale. L'intervento è attuabile tramite titolo abilitativo che prevede convenzione con vincolo funzionale esteso a 10 anni dall'inizio della attività.
Le strutture agrituristiche concorrono a determinare l'offerta ricettiva complessiva del territorio comunale ma sono trattate e normate nell'ambito delle norme specifiche per il settore agricolo e gli immobili ad esso dedicati secondo il disposto della LR 37/2007 e s.mi..

ART. 7) DOTAZIONI INFRASTRUTTURALI E DI STANDARD URBANISTICI

In apposite tavole del PUC è rappresentato il sistema infrastrutturale viario, confermato o di nuova previsione, e sono perimetrate e indicate in termini quantitativi, le superfici destinate a servizi di standard urbanistico secondo la classificazione operata dal D.I. 02.04.68 n° 1444.
Le schede di dettaglio di ciascuna U.T.E., con specifica indicazione per particolari sub-ambiti, individuano altresì la quantità di superficie da destinarsi, entro le diverse perimetrazioni, a specifici standard urbanistici, la cui disponibilità deve conseguirsi, in via di massima, attraverso il concorso dei soggetti attuatori degli interventi ammessi, comportanti incremento del carico insediativo presente, mediante convenzione annessa al titolo abilitativo.

ART. 8) DISCIPLINA GEOLOGICA

Sotto il profilo geologico, il principio con cui si è svolto il lavoro propedeutico di ricerca è stato quello di recepire le risultanze del Piano di Bacino (Stralcio del Torrente Lavagna e Ambito 16) e di approfondire, per quanto possibile in rapporto alla scala urbanistica di PUC, le tematiche di suscettività al dissesto del territorio.
Per quanto attiene invece il quadro Normativo cui assoggettare le varie zone individuate, l'obiettivo è stato quello di renderlo coerente con le Norme a carattere geologico (sl) sovraordinate.
Le Norme Geologiche, nel loro complesso, costituiscono la premessa e la programmazione degli accertamenti e delle verifiche geologiche e geotecniche necessarie per ogni singolo intervento da compiersi ai sensi del D.M. 14.01.2008 e Circolare n. 617 del 02.02.2009 nonché ai sensi della D.G.R. 19.11.2010, n. 1362, pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Liguria (B.U.R.L.) n. 50 del 15.12.2010 parte II, attraverso la quale è stata approvata la nuova classificazione sismica entrata in vigore il 1° gennaio 2011 (in sostituzione della precedente di cui alla D.G.R. 24.10.2008, n. 1308), con inserimento del territorio di San Colombano Certenoli in classe sismica 3, con pga = 0,15g.
Ferma restando la necessità di rispettare i contenuti della Normativa Geologica, ispirata come detto allo schema normativo del Piano di Bacino, sarà discrezione dell'Amministrazione Comunale richiedere ulteriori od integrative documentazioni in qualsiasi fase dell'iter propositivo o realizzativo di ogni singolo intervento.
Le indagini geologiche (sl) prescritte ai sensi della Normativa Geologica del PUC dovranno perseguire tassativamente gli obiettivi di carattere geologico-geognostico individuati per ogni diversa "zona", in rapporto alla sua intrinseca "suscettività al dissesto".

Occorre, in tale contesto, sottolineare come le conclusioni tecnico-scientifiche cui si riferisce la Normativa siano necessariamente rapportate alla scala territoriale per cui non dovrà sorprendere se in corrispondenza di una zona, comunque classificata, si riscontreranno a seguito di accertamenti puntuali situazioni differenti.
In tal senso le prescrizioni metodologiche contenute nelle Norme dovranno essere, se del caso, responsabilmente integrate dal professionista incaricato degli studi puntuali successivi.

ART. 9) OPERE DI RIASSETTO IDROGEOLOGICO O DI MODIFICAZIONE DELL'ASSETTO GEOMORFOLOGICO, PREVENZIONE DEL DISSESTO

Rientrano nella categoria delle opere di riassetto idrogeologico gli interventi di sostegno e consolidamento dei suoli, di drenaggio delle acque e di regimentazione idraulica, nonché di rimozione di strutture incongrue o di copertura degli alvei ostacolanti il normale deflusso delle acque.
In questa categoria sono contenute anche le parti funzionali alle discariche di inerti sia di entità contenuta sia di notevole impegno con destinazione di attrezzature di superficie per usi diversi.
Sono altresì considerate opere di riassetto e prevenzione del dissesto gli interventi di sistemazione idraulico-agraria ed idraulico-forestale, manutenzione di aree di pregressa utilizzazione agricola non direttamente connesse al recupero del potenziale produttivo ma prevalentemente rivolte alla prevenzione di dissesti ovvero alla conservazione del terreno agro-forestale sia realizzati da soggetti pubblici che da privati anche conformemente ad altri piani e programmi di livello sovracomunale, provinciale e regionale.
Tali opere sono ammesse su tutto il territorio comunale, con presupposto di intervento eseguito attraverso il minor impatto possibile, subordinatamente alle prescrizioni e autorizzazioni degli Enti competenti.

ART. 10) RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE

Per tutti gli interventi possono essere prescritti accorgimenti volti a qualificare l'architettura, l'ambiente e il paesaggio.
Quando tali prescrizioni, soprattutto nel caso di interventi di riassetto idrogeologico o geomorfologico, diventino di rilevanza tale o di interesse pubblico ne è consentito lo scomputo, totale o parziale, dagli oneri di urbanizzazione.
Per gli interventi produttivi è obbligatoria la realizzazione delle opere prescritte dalle leggi per la tutela dell'ambiente, in aggiunta alle opere di urbanizzazione primaria.
L'amministrazione comunale può, con apposito regolamento, definire interventi di riqualificazione ambientale quali interventi di urbanizzazione quando da questi può derivare un aumento della sicurezza del territorio, delle infrastrutture ed il miglioramento del paesaggio.

ART. 11) AREE OGGETTO A RISCHIO DI INONDAZIONE

Relativamente a questa tematica, si riscontra una complessa articolazione dell'argomento, con distinzione tra aste torrentizie studiate dal piano di Bacino e aste non studiate.
Nel primo caso la Normativa sovraordinata fornisce diverse prescrizioni a seconda della suscettività all'inondazione delle aree per portate con diversi tempi di ritorno delineando approfondimenti di studio per le aree soggette ad inondabilità duecentennale (fascia B) al fine di discriminare tra ambiti B0 e ambiti BB (DGR 91/2013).
Nel secondo caso la disciplina dei casi fa riferimento al Regolamento Regionale n° 3 del 14 luglio 2011.
A tale impianto normativo si sovrappongono ulteriori indirizzi interpretativi quale quello approvato con DGR 723/2013.
Stante il continuo aggiornamento inerente l'argomento, anche conseguente allo stato di conoscenza delle criticità del territorio ed agli eventuali interventi di mitigazione della suscettività all'inondazione realizzati dagli Enti, pur ritenendosi utile indicare nella planimetria della descrizione

fondativa le aree inondabili estrapolate dal Piano di Bacino e fornire nella Normativa alcuni principi guida, nella Normativa stessa è parso necessario rimandare la valutazione di fattibilità di ogni singolo intervento alle Norme sovraordinate vigenti e a tutte le relative modificazioni che saranno apportate successivamente.

ART. 12) MARGINI DI FLESSIBILITA' ED AGGIORNABILITA' DEL PIANO

12.1 *Variabilità automatica delle perimetrazioni*

In sede di presentazione di progetti di intervento, al fine di consentire il materiale trasferimento delle perimetrazioni operate su cartografia CTR nelle basi catastali di comune impiego, non costituisce variante al PUC, l'adeguamento delle perimetrazioni stesse ai limiti delle particelle catastali, che operata la riproduzione sulla base diversa, risultino discoste non oltre m 15 dai limiti di zona trasferiti.

12.2 *Variabilità disposta dall'Amministrazione*

Fatte salve più specifiche e puntuali determinazioni esposte per singoli ambiti dalle presenti Norme, costituiscono margine di flessibilità del Piano i seguenti discostamenti rispetto alle previsioni:

Flessibilità attuativa semplice

Previo assenso dell'organo comunale cui fa carico il rilascio dei titoli abilitativi, preceduto da atto di indirizzo della Giunta Comunale fondato sulla valutazione di dettaglio delle specifiche condizioni ed effetti della iniziativa progettuale proposta, costituisce margine di flessibilità ammesso all'interno delle previsioni del Piano:

a) Incremento della potenzialità edificatoria per nuova edificazione a dominante carattere abitativo all'interno degli ambiti classificati con la sigla AR-BC, sino al 10 % di quanto previsto, alla condizione che l'attuatore assuma impegno con il Comune alla formazione di opere di urbanizzazione di interesse generale all'interno del sub-ambito, o nelle sue immediate contiguità, in termini non inferiori a dotazioni pari a m^2 100, o di equivalente costo, per ogni 30 m^2 di SA conseguibile in incremento rispetto a quella prevista.

b) Modifiche, contenute entro il 30% dei parametri eventualmente disposti, dei rapporti tra quote di destinazioni d'uso già ammesse nella zona.

c) Ove in contestualità all'intervento e su richiesta del Comune siano individuate superfici per il pubblico servizio (parcheggi e verde attrezzato, viabilità e altro), ubicate anche in distanza dal lotto di intervento, e che le stesse siano gratuitamente cedute al Comune, l'edificio da realizzare potrà usufruire di un incremento superficiario pari al 10% della superficie agibile realizzabile nella zona oggetto di intervento.

d) Ove per disposizione dell'autorità comunale motivata dalla necessità di regolarizzazione dei calibri stradali in corrispondenza, risulti necessario l'arretramento del filo della costruzione oggetto di intervento, l'opera di demolizione con ricostruzione, ammesso in assenza di valore storico-architettonico dei volumi oggetto di demolizione, potrà prevedere una ricomposizione volumetrica su sedime lievemente differente da quello originario con una libertà compositiva comunque rispondente alla tipologia di zona e definita dalla disciplina paesistica, nel rispetto comunque dei limiti di distanza prescritti per gli ampliamenti.

12.3 *Aggiornamento periodico del PUC*

Ai sensi dell'art. 43, 1° comma della L.U.R., il Comune può effettuare aggiornamenti periodici del PUC al fine di apportare gli adeguamenti che non costituiscano varianti ai sensi dell'art. 44 della L.U.R. o che non comportino l'obbligo di formazione di un nuovo piano ai sensi dell'art. 46 della stessa legge. Rientrano all'interno di tali adeguamenti l'attuazione delle infrastrutture dei servizi

pubblici nei modi indicati nell'articolo 1, comma 4, e nell'articolo 32, comma 6, della Legge 3 gennaio 1978, n.1 (accelerazione delle procedure per l'esecuzione di opere pubbliche e di impianti e costruzioni industriali) e s.m.i.

12.4 *Varianti al PUC*
Costituiscono variante al PUC le parti espressamente indicate all'interno dell'art. 44, 1° comma, della L.U.R., purché compatibili a quanto indicato nella Descrizione Fondativa del PUC e motivate da adeguata dimostrazione delle relative ragioni e della congruità complessiva.

ART. 13) RACCORDO CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO
In caso di contrasto tra le disposizioni del Regolamento edilizio vigente e quelle contenute nelle Norme, prevalgono queste ultime.

ART. 14) LIMITI DI VALIDITÀ
Strumenti Urbanistici Attuativi
Non prevalgono sulle indicazioni del PUC le previsioni dei SUA delimitati nel precedente SUG ma non realizzati entro i termini di validità.
Sono fatti salvi gli SUA adottati antecedentemente all'adozione del nuovo PUC, mantenendone, pertanto, la conclusione e l'adempimento degli obblighi contrattualmente assunti.
Sono fatti salvi, inoltre, tutti i provvedimenti di opere pubbliche e/o di interesse pubblico precedenti all'adozione del nuovo PUC

Concessioni e Permessi già rilasciati
L'entrata in vigore del PUC comporta la decadenza delle concessioni, permessi ed autorizzazioni difformi, salvo che la pratica sia stata protocollata entro il termine inderogabile della data di adozione del progetto preliminare del PUC, sia in itinere o che i relativi lavori siano stati iniziati.
In tal caso, i lavori possono essere completati entro il termine stabilito dal titolo abilitativo.

ART. 15) CATEGORIE DEGLI EDIFICI
A) EDIFICIO PREESISTENTE
Si definisce edificio preesistente l'edificio diruto che risulti da atti pubblici o da adeguata documentazione probante essere stato esistente.
B) EDIFICIO ESISTENTE
Si definisce edificio esistente l'edificio censito a catasto e munito di titolo edilizio abilitativo, ottenuto anche in sanatoria.
C) EDIFICIO A CARATTERE CIVILE
Si definisce edificio a carattere civile quello adibito alla permanenza di persone con esclusione dell'industria e dell'artigianato.
D) EDIFICIO ISOLATO
Si definisce edificio isolato una costruzione con funzione abitativa o non abitativa non aggregata che si sviluppa da terra a cielo.
E) EDIFICO INCOMPATIBILE
Si definisce incompatibile l'edificio le cui caratteristiche architettoniche ed edilizie, tipologiche formali e strutturali risultino non adattabili confacenti e conformabili a funzioni ammesse nella singola zona ovvero tali da differire radicalmente da quelle presenti nel contesto.
Sono pertanto da considerarsi incompatibili gli edifici impropri realizzati nell'ambito di zone storiche o di pregio ambientale, gli edifici residenziali nelle zone produttive, i capannoni produttivi nelle zone residenziali, nonché le baracche, le superfetazioni e gli edifici caratterizzati da uso di materiali impropri e da condizioni di precarietà.
F) MANUFATTO / FABBRICATO INCONGRUO
Definizione di manufatto incongruo.
È definito da una costruzione, di limitata dimensione, realizzata con materiali in tutto od in parte

precari, oppure costruttivamente anomala rispetto alle consuete tipologie costruttive proprie della buona tradizione locale, che per intrinseci caratteri presenta evidenti distonie con il contesto d'ambito.

Definizione di fabbricato incongruo.

Si tratta di un edificio la cui tipologia contrasta con i preminenti caratteri tipologici e paesaggistici dell'ambito nel quale è inserito per uno o più dei seguenti elementi:

- *Localizzazione*: Fabbricato la cui collocazione contrasta con i caratteri paesistici propri dell'ambito; Fabbricato la cui collocazione e l'uso contrastano con la predominante destinazione d'uso dell'ambito di appartenenza.
- *Tipologia*: Fabbricato la cui tipologia per forma, stereometria, caratteri, materiali impropri contrasta e dequalifica il contesto in cui è inserito.
- *Dimensione*: Fabbricato la cui dimensione e qualità architettonica contrasta con il contesto di margine entro cui sono circoscritti i rapporti di intervisibilità.
- *Stato di degrado*: Fabbricato diruto o semidiruto o fabbricato il cui stato di degrado dequalifica il contesto di margine.

Sono da escludere dalla classificazione di fabbricato incongruo le seguenti tipologie di fabbricato:

- edificio rurale di valore documentale/testimoniale realizzato entro il XIX secolo, che abbia avuto o continui ad avere un rapporto diretto o comunque funzionale con fondi agricoli circostanti e che presenti una riconoscibilità del suo stato originario in quanto non sia stato irreversibilmente alterato nell'impianto tipologico, nelle caratteristiche architettonico-costruttive e nei materiali tradizionali impiegati;
- edificio a villa con giardino di epoca ottocentesca, posto in contesto collinare e sub collinare;
- edificio con particolare tipologia risalente ai primi anni del novecento.

ART. 16) DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

Ai fini dell'applicazione del Piano valgono le seguenti definizioni fondamentali:

16.1) *SUPERFICIE TERRITORIALE* (**ST**).

Comprende l'intera superficie del territorio di riferimento, compresa la parte interessata dalla localizzazione della rete principale della viabilità pubblica esistente e di previsione.

16.2) *SUPERFICIE AGIBILE* (**SA**)

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

Non sono da ricomprendere nella S.A.:

1) le coperture piane di uso comune e quelle sistemate a verde pensile, le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa ed i passaggi di uso comune negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici e ad attività turistico-ricettive;
2) 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;
3) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità, quali cantine e ripostigli, purché ricompresi entro il sedime della costruzione e non comportanti la realizzazione di più di un piano in sottosuolo o nel piano terra limitatamente agli edifici aventi destinazione residenziale e tipologia monofamiliare, bifamiliare e trifamiliare;
4) i sottotetti a falda inclinata privi dei requisiti richiesti per l'agibilità aventi altezza media interna netta non superiore a 2,10 metri;
5) le autorimesse private interrate e seminterrate con un solo lato fuori terra di cui all'articolo 19 L.R.16/08, quelle fuori terra di cui al comma 1 del medesimo articolo e s.m.i. assoggettate a vincolo di pertinenzialità e non eccedenti i limiti dimensionali ivi indicati, quelle fuori terra al servizio di nuove strutture ricettive alberghiere nei limiti di cui all'articolo 19, comma 8, quelle interrate o al piano terreno, di cui all'articolo 9, comma 1, della l. 122/1989 e successive

modificazioni ed integrazioni, nei limiti dimensionali di cui all'articolo 19, comma 3, nonché le autorimesse interrate, fuori terra o su coperture piane negli edifici a destinazione produttiva nelle quantità prescritte dalla vigente normativa in materia;
6) i porticati e gli spazi ad uso pubblico;
7) i locali e gli spazi destinati a servizi pubblici o di uso pubblico con vincolo permanente di destinazione d'uso.

Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non sono considerati nel computo per la determinazione dell'indice edificatorio:
1) le strutture perimetrali portanti e non, che comportino spessori complessivi, sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali, superiori a 30 centimetri, per la sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali, nonché i solai con struttura superiore a 30 centimetri per la sola parte eccedente i 30 centimetri fino ad un massimo di 25 centimetri per gli elementi di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi, in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica;
2) l'incremento di spessore fino a 15 centimetri dei muri divisori fra unità immobiliari finalizzato all'isolamento acustico.

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

16.3) *SUPERFICIE ACCESSORIA* (**SAcc**)

Costituiscono superficie accessoria (**SAcc**.) da non ricomprendere nella S.A., sempreché contenuta entro il limite massimo del 30 per cento della S.A. per edifici aventi S.A. non superiore a 160 metri quadrati ed entro il limite massimo del 20 per cento per la parte di S.A. eccedente la soglia di 160 metri quadrati e da misurarsi con le stesse modalità di cui al comma 1:
1) i porticati, le tettoie, i poggioli, i terrazzi e le logge, se ad uso privato esclusivo;
2) i sottotetti a falda inclinata aventi altezza media interna netta superiore a 2,10 metri, ma privi dei requisiti richiesti per l'agibilità;
3) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità non riconducibili alla fattispecie di cui al comma 2, lettera c);
4) le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici, non assoggettate a vincolo di pertinenzialità o quelle eccedenti i limiti dimensionali minimi di cui all'articolo 19 L:R.16/08, comma 1, nonché le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione ricettivo-alberghiera eccedenti i limiti dimensionali di cui all'articolo 19, comma 8.

Ove previsto, in ambito della Disciplina Paesaggistica del PUC, può essere elevata la percentuale indicata per la S.Acc. sino al massimo del 50% della S.A., in ragione delle peculiari caratteristiche paesaggistiche, degli interventi, delle tipologie edilizie e costruttive ivi annesse.

16.4) *SUPERFICIE UTILE* (**SU**)

È la superficie di solaio di locali pertinenziali aventi uso accessorio e di servizio alla destinazione principale, privi dei requisiti che consentono lo svolgimento di attività comportanti la sistematica e continuativa permanenza di persone. Detti locali devono essere privi di accessi diretti da locali aventi Superficie Agibile. La Superficie Utile è misurata al filo interno dei muri perimetrali.

16.5) *LOTTO ASSERVIBILE* (**LS**)

Si definisce lotto asservibile (LS) la porzione di terreno nella disponibilità del proponente destinata alla edificazione.
Non è consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni, salvi i casi in cui il PUC attribuisca all'area edificabilità maggiore.

Le fattispecie in cui è consentito l'asservimento di lotti non contigui o la traslazione dell'asservimento preesistente su altra area sono espressamente previste e disciplinate dal PUC in sede di normativa d'ambito.

16.6) *LOTTO ASSERVIBILE CONTIGUO* (**LSC**)
Si definisce lotto asservibile contiguo minimo (LSC) la quota del lotto asservibile corrispondente ad una unica particella catastale o da più particelle catastali contigue entro cui viene prevista la edificazione e la cui dimensione complessiva è sufficiente a soddisfare il requisito dimensionale eventualmente disposto dalle Norme di Conformità. A questi fini non costituisce soluzione di continuità la presenza di viabilità (escluse tutte le strade provinciali) o di corsi d'acqua (escluso il corso principale del Torrente Lavagna e il corso principale del Torrente Cicana).

16.7) *LOTTO ASSERVIBILE REMOTO* (**LSR**)
Si definisce lotto asservibile remoto (LSR) la quota del lotto asservibile posta non in contiguità con il lotto entro cui viene realizzata la edificazione, appartenente alla medesima UTE che contiene il lotto contiguo su cui si attua l'edificazione e ad ambito omogeneo.

16.8) *INDICE DI UTILIZZAZIONE INSEDIATIVA* (**IUI**)
Si definisce Indice di Utilizzazione Insediativa (IUI) il rapporto tra la SA dei fabbricati realizzabili ed il lotto asservibile ed è espresso in m^2/m^2:

$$IUI = SA/LS$$

In caso di esistenza nel lotto di fabbricati da conservare, la relativa SA deve essere detratta da quella complessiva. E la superficie asservibile dovrà essere decurtata: nei casi in cui per tali manufatti esistenti non esista agli atti dell'ufficio tecnico comunale il progetto approvato, di una fascia minima di metri 5,00 attorno al perimetro dell'edificio esistete e, comunque, non oltre il confine di proprietà.

16.9) *SUPERFICIE FONDIARIA* (**SF**).
Comprende l'intera superficie del territorio di riferimento, con esclusione della parte destinata alla localizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Si intendono comprese in essa le aree destinate alla viabilità, al verde ed ai parcheggi, di esclusivo uso privato.

16.10) *VOLUME GEOMETRICO* (**V**)
Per volume geometrico si intende il volume del fabbricato fuori terra, misurato vuoto per pieno; in esso sono compresi:
a) il volume del tetto e dei volumi tecnici anche non abitabili ma semplicemente utilizzabili (soffitte ed altre pertinenze accessorie)
b) i volumi esterni di involucro di logge e balconi anche semplicemente coperti da altri balconi sovrastanti.
c) i volumi degli androni e dei porticati liberi.
d) i volumi relativi ai parcheggi o ai box per la parte eccedente la quota di 1/10 di cui alla L. 122/89.

16.11) *RAPPORTO DI INCIDENZA VOLUMETRCA* (**RV**)
Il rapporto tra il Volume come sopra definito e la SA (superficie agibile) dello stesso fabbricato, espresso in m^3/m^2, si definisce Rapporto di Incidenza Volumetrica e deve essere utilizzato quale parametro di controllo dell'edificazione ammissibile:

$$RV = V/SA$$

16.12) *VOLUME VIRTUALE O PARAMETRO DI CONVERSIONE* (**VV**)
Al fine di convertire il volume risultante dall'applicazione degli indici edificatori espressi in metro

cubo (m^3) su metro quadrato (m^2) in superficie agibile, espressa in metri quadrati (m^2) su metro quadrato (m^2), si divide tale volume per l'altezza lorda di riferimento pari a 3,50 metri.

SA = V/3,50

In modo analogo, tale parametro di conversione è utilizzabile nel caso di trasformazioni di superfici lorde in S.A., moltiplicando la superficie lorda per l'altezza convenzionale di 3,00 metri e suddividendo tale volume per il parametro di conversione 3,50.

SA = SL*3,00/3,50

16.13) *SUPERFICIE COPERTA* (**SC**).

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

Non sono considerati ai fini del computo della superficie coperta gli elementi di cui ai punti 2.12 e 2.13 del presente articolo, riferiti alle opere necessarie per l'antisismica o rispetto della normativa sul risparmio energetico, nei limiti dallo stesso indicati.

16.14) *RAPPORTO DI COPERTURA* (**RC**).

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

RC = SC/LS

16.15) *SUPERFICIE ASSERVITA* (**SAs**).

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

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

È sempre consentita, per motivate esigenze di razionalità della progettazione, la sostituzione dell'area asservita con altra area, a condizione che l'asservimento sostitutivo sia equivalente ai fini del rispetto delle Norme e si riferisca a terreni compresi nella stessa zona territoriale omogenea.

Qualora il Piano attribuisca a terreni già asserviti un indice maggiore di quello precedentemente vigente, l'indice differenziale sarà sempre realizzabile, in conformità alle Norme.

Tutte le superfici asservite, con le eventuali modificazioni, devono essere registrate alla Conservatoria dei Registri Immobiliari. Le stesse devono essere altresì iscritte in un apposito repertorio, corredato di una o più planimetrie, conservato presso il Servizio Edilizia e Urbanistica del Comune.

L'osservanza di tale adempimento a cura del soggetto attuatore deve precedere il rilascio del Permesso di Costruire o prima dell'efficacia di altro titolo abilitativo che inducono l'asservimento.

16.16) *SUPERFICIE NETTA DI VENDITA* (**SNV**)

Si definisce superficie netta di vendita (SNV) di un esercizio commerciale l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, aree di esposizione se aperte al pubblico.

Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi non accessibili agli utenti.

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.

16.17) *DISTANZE*

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

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

La distanza è quella intercorrente fra:

a) filo di fabbricazione di una costruzione 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.

Per i locali interrati le distanze sono riferite esclusivamente alla fronte libera entro cui sono praticate le aperture per l'accesso. Nel caso dei fronti interrati la realizzazione della faccia esterna del muro di contenimento dell'intercapedine può essere posta in corrispondenza della linea di confine, previo esplicito assenso del confinante.

Ai fini della determinazione della distanza non si computano gli elementi di cui ai punti 16.2.1 e 16.2.2 del presente articolo, riferiti alle opere necessarie per l'antisismica o rispetto della normativa sul risparmio energetico, nei limiti dallo stesso indicati.

In riferimento ai balconi, non è ammessa la loro realizzazione nel caso in cui l'edificio si presenti in corrispondenza di distacchi o di percorsi di tipo pubblico con larghezza inferiore a m 2,50.

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

Il PUC nella disciplina degli interventi di nuova costruzione, prevede la distanza minima di metri 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ai sensi del D.I. 1444/1968, salva la possibilità di fissare distanze inferiori o superiori come indicato negli specifici ambiti del Piano in relazione ai caratteri dei luoghi e degli immobili esistenti, idonee a garantire un equilibrato assetto urbanistico e paesaggistico.

16.17.1) *Distanza tra i fabbricati* (**D**)

E' lo spazio compreso tra il perimetro esterno di due fabbricati frontistanti misurato ortogonalmente rispetto a ciascuna fronte.

Per i locali interrati vale quanto indicato al punto precedente.

Se non esplicitamente vietato nel seguito dalle Norme relative alle singole zone urbanistiche, è sempre consentita, in alternativa all'osservanza delle distanze minime tra le costruzioni o dai confini, l'edificazione in aderenza a costruzioni esistenti, fra nuove costruzioni realizzate in via contemporanea, e l'edificazione sul confine nel rispetto alle disposizioni dettate in materia dal Codice Civile.

16.17.2) *Distanza dai confini* (**DC**)

È la distanza minima intercorrente tra il filo di fabbricazione di una costruzione e la linea di confine del lotto o del terreno in disponibilità del proprietario del fabbricato stesso misurato a raggio. In alternativa all'osservanza della distanza minima dal confine è consentita l'edificazione a distanza inferiore o sul confine a condizione che il confinante autorizzi l'intervento con atto notarile registrato e trascritto.

16.17.3) *Distanza dalle strade* (**DS**)
DISTANZA DALLE STRADE CARRABILE (**DSC**)
È la distanza minima intercorrente tra il filo di fabbricazione di una costruzione e il confine di una strada o, in assenza di questo, il ciglio di una strada.
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.
Il presente PUC tiene valide le disposizioni e i limiti indicati dal vigente Codice della Strada per tutte le nuove costruzioni esterne ai centri abitati, esprimendo indicazioni puntuali internamente ad essi nelle norme per i diversi ambiti.
DISTANZA DALLE STRADE PEDONALI (**DSP**)
E' lo spazio minimo intercorrente tra il filo di fabbricazione di una costruzione ed il limite catastale della strada pedonale.

16.18) *ALTEZZA MASSIMA DI UN FABBRICATO* (**H**)
L'altezza dei fabbricati si calcola a partire dal punto più basso del perimetro dell'edificio sul terreno sistemato, con esclusione delle parti corrispondenti alle aperture di accesso ai piani interrati, sino alla linea di gronda, ovvero, per gli edifici a copertura piana, fino all'estradosso dell'ultimo solaio, posto a copertura di vani abitabili o agibili.
Ove la quota del terreno sistemato da prendere in considerazione per il calcolo dell'altezza risulti posta a quota superiore di oltre m 1,50 rispetto al profilo del terreno preesistente nello stesso punto, quale punto inferiore per il calcolo deve utilizzarsi la quota del terreno originario maggiorato di m 1,50.
Si intende per terreno sistemato una fascia di contorno circostante il fabbricato di profondità non inferiore a m 2,50.
Nel caso di costruzione impostata su terreno in declivio, è consentita la misurazione separata dell'altezza massima per corpi di fabbrica, purché ciascun corpo sia sfalsato di un solo piano rispetto a quello contiguo e purché l'altezza massima complessiva del fabbricato, misurata dalla più bassa quota di riferimento alla quota del più alto piano di copertura, non superi oltre il 40% (quaranta per cento) l'altezza massima di zona.
Ogni singolo corpo di fabbrica deve essere separabile da quello contiguo da un piano verticale, fatta salva una possibile compenetrazione nella parte inferiore, di spessore massimo di m 2,50 (due virgola cinquanta); in tal caso il corpo di fabbrica dovrà fuoriuscire rispetto al piano verticale di almeno m 2,50 (due virgola cinquanta).
Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non vengono computati nell'altezza massima:
a) i tamponamenti orizzontali di copertura e i solai intermedi che comportino spessori complessivi superiori a 30 centimetri, fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri per i tamponamenti orizzontali di copertura e di 15 centimetri per i solai intermedi;
b) i tamponamenti orizzontali di copertura funzionali alla realizzazione di manti di copertura vegetale con essenze di medio e alto fusto.

16.19) *SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO* (**SMI**).
È la superficie minima da asservire ad un singolo intervento di trasformazione urbanistico-edilizia o di trasformazione edilizia.

16.20) *UNITA' MINIMA DI INTERVENTO* (**UMI**).
È costituita da fabbricati, porzioni di fabbricato, spazi ed aree scoperti da risolvere unitariamente in sede di progettazione, da assentirsi con un unico titolo abilitativo.

ART. 17) DEFINIZIONI

17.1) *SCHEMA DI ASSETTO URBANISTICO* (**SAU**)

Lo Schema di Assetto Urbanistico (SAU) è costituito da uno o più elaborati contenenti la rappresentazione planoaltimetrica di un determinato settore di intervento. Esso può anche comprendere la previsione di sistemazione di più settori vicini.

Lo SAU definisce altresì le dotazioni di servizi collettivi previsti nel settore e le modalità di eventuale accollo di realizzazione ai soggetti attuatori degli interventi privati.

Ove prescritto, lo SAU costituisce allegato obbligatorio di qualsiasi intervento prevedente nuova edificazione all'interno del settore coinvolto, ed è approvato con lo stesso procedimento per il rilascio del titolo abilitativo all'edificazione.

Ove lo SAU è previsto come obbligatorio, il Comune può procedere direttamente alla progettazione dello SAU che, approvato con deliberazione consigliare, costituisce atto di indirizzo definitivo nei confronti dei soggetto titolare del rilascio dei titoli edilizi.

17.2) *PROGETTO UNITARIO* (**PU**).

Si definisce Progetto Unitario un progetto di massima, redatto in scala adeguata e con tutti gli elaborati grafici e documentali necessari, funzionale a fornire la soluzione complessiva di un problema predeterminato.

Ove necessario, il PU può riguardare proprietà di terzi risultando, in questo caso, senza valenza coattiva, ma orientativo al momento dell'attivazione degli interventi da parte di questi ultimi, con obbligo di motivarne l'eventuale variazione.

Il PU, ove indicato, costituisce documentazione obbligatoria, da approvarsi da parte della Giunta Comunale contestualmente all'eventuale convenzione, laddove prevista, prima del rilascio delle concessioni edilizie relative.

17.3) *PROGETTO URBANISTICO OPERATIVO* (**PUO**)

I Progetti Urbanistici Operativi (PUO) sono individuati e disciplinati nei contenuti e nelle procedure delle leggi vigenti in materia.

17.4) *STUDIO ORGANICO D'INSIEME* (**SOI**)

Gli Studi Organici d'Insieme (SOI) costituiscono documentazione obbligatoria integrativa da approvarsi unitamente agli elaborati prescritti e secondo le pertinenti procedure urbanistico-edilizie.

Lo studio Organico d'Insieme è preordinato a garantire il maggior rispetto possibile dei valori paesaggistici, con particolare riguardo a quelli posti in evidenza dalla documentazione complessiva del Piano, attraverso la valutazione dell'intervento distintamente sotto i seguenti profili:

a) dei caratteri linguistici e/o tipologici assunti come riferimento;
b) delle interferenze con le visuali panoramiche e dell'impatto con i valori paesaggistici;
c) delle connessioni con l'intorno immediato.

L'ampiezza dei contesto considerato dallo Studio Organico d'insieme ed i relativi elaborati, ove non diversamente previsto dalle presenti Norme sono motivatamente determinati, caso per caso, in funzione delle suddette valutazioni.

17.5) *SETTORE*

E' una limitata porzione di territorio facente parte di un Ambito o di una zona a servizi pubblici, entro cui il Piano, in ragione della presenza di particolari caratteristiche o esigenze, dispone previsioni specifiche aventi portata integrativa e prevalente rispetto alle ordinarie disposizioni d'Ambiti o di zona di appartenenza.

17.6) *LINEA DI GRONDA*
Si definisce linea di gronda l'intersezione tra l'estradosso del piano di copertura, orizzontale o inclinato, posto al livello più alto ed il piano verticale di facciata.

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

17.8) *SOPPALCHI*
Si definisce soppalco un solaio orizzontale realizzato con elementi durevoli, e non rimuovibili, senza opere murarie, posto ad un'altezza intermedia tra il pavimento e la copertura di un locale con qualsiasi destinazione, la cui proiezione sul pavimento sottostante sia inferiore alla superficie dello stesso.
La presenza di soppalchi non incide sull'entità volumetrica dei fabbricati mentre i suoi caratteri di abitabilità o agibilità sono determinati dalle norme igieniche vigenti.
I soppalchi non concorrono alla formazione della SA.
Il soppalco dovrà essere aperto sul locale sottostante e non potrà essere suddiviso in locali autonomamente utilizzabili ad eccezione di servizi igienici.
La realizzazione di soppalchi è ammessa, secondo le diverse funzioni d'uso, con l'ottemperanza di quanto di seguito disposto.
I soppalchi sono quindi distinti tra abitabili e praticabili o accessori.
Per la definizione e la verifica delle altezze di norma previste e consentite al di sotto e al di sopra del soppalco, di determina che l'altezza netta deve essere misurata dal piano di calpestio del locale fino all'intradosso della struttura del soppalco ovvero al bordo inferiore di eventuali travi di sostegno, e dal piano di calpestio del soppalco fino al soffitto se piano; nel caso di soffitto o porzioni dello stesso non piane si dovrà considerare l'altezza media risultante.

17.8.1) *Volumi a destinazione abitativa*,
La presenza di soppalchi nei singoli vani è ammessa come segue:
- limitatamente ad una superficie non superiore al 50% rispetto a quella del vano stesso, a condizione che l'altezza netta della quota di pavimento sottostante non risulti inferiore a m 2,40 se occupata da un vano accessorio e m 2,70 se occupata da altri ambienti abitativi;
- è in ogni caso prescritto che la porzione di pavimento del vano non sottostante al soppalco abbia altezza netta non inferiore a m 3,00 e superficie non inferiore a m^2 12; se il soppalco ha finalità abitative l'altezza minima del locale da soppalcare non potrà essere inferiore a m 4,80 e l'altezza tra il calpestio del soppalco e l'intradosso del soffitto piano non inferiore a m 2,20; se il soffitto è inclinato é ammessa un'altezza media non inferiore a m. 2,10 con un minimo di m. 1,30.
- nel caso di soppalco abitabile dovrà essere in ogni caso garantita la presenza di un rapporto di aeroilluminazione tra la intera superficie del vano maggiorata della superficie netta del soppalco e le aperture finestrate non inferiore a 1/8.

17.8.2) *Volumi a destinazione turistico-ricettiva, studi professionali, uffici e assimilabili.*
La presenza di soppalchi nei singoli vani è ammessa come segue:
- limitatamente ad una superficie non superiore al 50% rispetto a quella del vano stesso;
- a condizione che l'altezza netta della quota di pavimento sottostante e soprastante al soppalco non risulti inferiore a m 2,20;
- la superficie da considerare al fine della capacità ricettiva è pari alla somma della superficie del locale originario più la superficie del soppalco (cfr. art. 11 REG 30.01.2009 n. 2 in applicazione della L.R. 7.02.2008 n.2);
- dovrà essere in ogni caso garantita la presenza di un rapporto di aeroilluminazione tra la

intera superficie del vano maggiorata della superficie netta del soppalco e le aperture finestrate non inferiore a 1/8;

17.8.3) *Volumi a destinazione commerciale, per pubblici esercizi, strutture collettive a pubblico accesso.*

La presenza di soppalchi nei singoli vani con presenza di pubblico è ammessa come segue:

- limitatamente ad una superficie non superiore al 30% rispetto a quella del vano stesso;
- a condizione che l'altezza netta della quota di pavimento sottostante non risulti inferiore a m 2,70;
- è in ogni caso prescritto che la porzione di pavimento del vano non sottostante al soppalco abbia altezza netta non inferiore a m 3,00 e superficie non inferiore a m^2 20;
- dovrà essere in ogni caso garantita la presenza di un rapporto di aeroilluminazione tra la intera superficie del vano maggiorata della superficie netta delle quote di soppalco aventi altezza interna maggiore di m 2,20 e le aperture finestrate non inferiore a 1/8;
- nei locali esclusivamente destinati a deposito di merci, con esclusione della presenza del pubblico, la superficie del soppalco potrà raggiungere il 70% di quella del locale, a condizione che l'altezza interna della quota sottosoppalco sia maggiore di m 2,40.

17.8.4) *Volumi a destinazione produttiva industriale ed artigianale*

La presenza di soppalchi è ammessa come segue:

- senza limitazioni a condizione che la porzione di pavimento del vano sottostante al soppalco abbia altezza netta non inferiore a m 3,00;
- nel caso di locali che prevedono la presenza di persone dovrà essere in ogni caso garantita l' osservanza delle disposizioni in materia di igiene nei luoghi di lavoro;

17.8.5) *Volumi destinati a usi agricoli, parcheggi, cantine, depositi pertinenziali*.

La presenza di soppalchi è ammessa come segue:

- senza limitazioni a condizione che siano garantite le altezze minime previste dalle pertinenti disposizioni in materia di prevenzione incendi e da quelle, ove applicabili, in materia di igiene nei luoghi di lavoro.

17.9) *LOCALI TECNICI*

Si definiscono locali tecnici tutti i locali funzionali a ospitare esclusivamente impianti al servizio del fabbricato o di reti tecnologiche, quali riscaldamento, illuminazione, acqua potabile, condizionamento, raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani in area privata. Tali locali sono regolati nelle dimensioni dalle specifiche norme di ambito, con un massimo comunque definito di m^2 20. I locali tecnici rientrano nelle pertinenze di un fabbricato, come indicato al successivo paragrafo.

17.10) *PERTINENZE*

Le pertinenze sono i manufatti adibiti al servizio esclusivo di un fabbricato aventi sedime distinto da esso e non destinabili alla permanenza continuativa di persone, che, come tali, non rilevano ai fini del calcolo della superficie agibile (SA).

Detti manufatti sono caratterizzati da:

a) mancata incidenza sul carico urbanistico;

b) oggettivo rapporto di strumentalità rispetto alle esigenze dell'immobile principale;

c) ridotta dimensione sia in senso assoluto, sia in relazione a quella dell'immobile principale, sia in relazione alla superficie su cui insistono;

d) individuabilità fisica e strutturale propria;

e) non utilizzabilità giuridica ed economica in modo autonomo.

Agli effetti dell'applicazione delle presenti disposizioni non possono quindi costituirsi pertinenze di unità immobiliari non possedenti superficie agibile (SA).

Costituiscono pertinenze di immobili aventi superficie agibile:

- I manufatti e gli immobili, non abitabili, destinati al servizio od all'ornamento di un fabbricato,

quali autorimesse, parcheggi coperti ed a cielo aperto, cantine, locali interrati, centrali termiche, locali comunque destinati a impianti tecnologici, giardini, cortili e simili. Esse possono risultare al servizio di una singola unità immobiliare, ovvero di un fabbricato in condominio;
- Gli elementi tecnici di servizio quali i serbatoi privati (acqua, gas liquido e simili);
- Gli elementi di arredo degli spazi privati scoperti quali i manufatti da giardino, le vasche, pergolati, panchine, forni e barbecue ed elementi ornamentali in genere;
- Le piscine scoperte al servizio di residenze o di strutture alberghiere con i relativi vani di servizio essenziali.

Non costituiscono pertinenze gli elementi che, ancorché funzionalmente accessori, sono strutturalmente connessi con il fabbricato ed hanno accesso diretto dalle relative unità immobiliari, come i balconi.
Le pertinenze non devono considerarsi ai fini del computo del volume se interrate e collocate al di sotto della quota di riferimento.
L'asservimento di superfici pertinenziali ad una unità immobiliare principale dovrà essere garantito, nelle forme disposte dal Comune, antecedentemente al rilascio del titolo abilitativo alla loro realizzazione.
Sono pertinenze costituenti nuova costruzione, ai fini di quanto disposto all'art. 3, comma 1 punto e 6) del D.P.R. 380/2001, le costruzioni che pur ricadendo nell'elenco di cui sopra hanno superficie utile (SU) maggiore del 20% rispetto a quella della SA dell'edificio principale servito o sono poste interamente al di fuori del perimetro omotetico costruito a distanza di m 20 dal sedime dell'edificio principale
La presente norma si applica anche nel caso di volumi interrati collegati ad altre funzioni.

17.11) *INTERRATI*
Si definiscono interrate le parti di edificio ricomprese al di sotto del profilo del terreno preesistente ed i cui perimetri sono aderenti al terreno o a intercapedine, fatto salvo il lato entro cui sono praticate le aperture per l'accesso.
In ogni caso tale lato non potrà avere lunghezza maggiore di 1/3 del perimetro complessivo.
Sono da considerarsi interrati, inoltre, i manufatti che abbiano l'80% della superficie globale delle facciate contro terra o in intercapedine, in relazione alla configurazione originaria del terreno. È fatto obbligo di sistemare il 20% eccedente del fabbricato con terreno naturale, raccordandolo con il profilo esistente. La copertura dovrà essere sistemata a verde erboso o nel caso di contiguità con il fabbricato principale potrà essere sistemata con pavimentazione a terrazzo. In ogni caso, al di sopra dell'estradosso dei solai dovrà essere posto uno strato di cm 50 di terreno.
Si considerano interrati, come sopra definiti, anche i volumi sottostanti o in aderenza con volumi fuori terra.
Al fine di contenere l'impatto sulla struttura geomorfologica dei luoghi i locali interrati, pur ammettendo sfalsamenti del piano interrato rispetto al piano soprastante, non possono avere una superficie maggiore di quella risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del solido geometrico dell'edificio fuori terra emergente dal suolo.
Le superfici destinate a parcheggio non rientrano nella limitazione dimensionale di cui al comma precedente.
L'altezza interna dei locali interrati non può essere superiore a m. 2,40; in caso diverso, maggiori altezze sino a m. 2,60 sono consentite per l'osservanza di specifiche disposizioni in materia di sicurezza o per ridurre fino a m 0,50 l'altezza della coltre del terreno soprastante.

17.12) *MANUFATTI MINORI NON VOLUMETRICI*
È la categoria degli elementi costruiti, definenti in genere uno spazio coperto, che per intrinseche caratteristiche non costituiscono volume urbanisticamente rilevante e tale da richiedere disponibilità nascenti da indici di utilizzazione insediativa.

Sono fatte salve specifiche disposizioni in ordine sia alla loro ammissibilità nel territorio comunale che ad eventuali parametri dimensionali e tipologici disposte nel seguito delle presenti norme.
Ai fini dell'osservanza dei regimi di distanza dalle strade e dalle altre proprietà, qualora non definite dalle norme, si richiama l'osservanza del C.C. o di altre disposizioni speciali sovraordinate.

Apprestamenti per la produzione agricole ed i servizi connessi

17.12.1 *Serre*
E' considerata serra ogni impianto che realizzi un ambiente artificiale per l'esercizio di colture agricole e che sia costituito da strutture stabilmente ancorate al suolo o ad altra costruzione esistente, con copertura o chiusure laterali infisse.
Le serre sono e rimangono costruzioni vere e proprie anche se legate all'attività agricola peraltro svolta in maniera intensiva.
L'utilizzo non è temporaneo o stagionale e quindi esse sono tali, per la loro tipologia, da costituire modificazione edilizia del territorio e da incidere sull'aspetto paesaggistico dei luoghi e sono, pertanto, soggetti ad autorizzazione sindacale e all'autorizzazione paesaggistica nelle zone vincolate.
In ogni caso devono osservare le distanze in tema di confini ed edifici come previste per le altre costruzioni, secondo quanto prescritto per ciascun ambito.
La serra non può avere altra destinazione se non quella agricola di servizi accessori ad essa funzionali.
Sono ammesse le installazioni sulle fabbricazioni di copertura (sistemi di raffrescamento, ombreggiamento, protezione antigrandine, pannelli solari) purché coerenti con il mantenimento di condizioni idonee per la funzione produttiva.
La superficie del manufatto e l'ammissibilità è riferita alla specifica normativa d'ambito.

17.12.2 *Tunnel mobili leggeri*
I tunnel leggeri tecnicamente e urbanisticamente non possono qualificarsi serre, in quanto strutture realizzate con materiali quali ferro o alluminio e film plastici leggeri, facilmente smontabili e rimovibili, e quindi non infisse stabilmente al suolo, non eseguite con opere murarie e né collegate ad altre opere costruttive edilizie e prive di impianti di acclimatazione.
Sono manufatti utilizzati per coperture esclusivamente stagionali, di ortaggi, colture minori e per colture floreali.
Sono di dimensioni ridotte e con altezza che consenta la coltivazione.
Sono strutture provvisorie allestite per un limitato periodo di tempo; un'utilizzazione esclusivamente stagionale\pluristagionale anche ripetibile.
La dismissione della coltivazione (escluse le rotazioni, i vuoti sanitari, ed i riposi colturali) comporta la completa rimozione delle strutture.
La realizzazione di queste strutture non è soggetta ad autorizzazione sindacale, in quanto non comporta alcuna trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.
Tali strutture sono soggette alle norme sulla distanze dai confini e dal costruzioni, così come prescritto dal Codice Civile per le coltivazioni agricole delle quali sono copertura.
Dette strutture devono garantire comunque sempre un minimo di decoro urbano.

17.12.3 *Tunnel mobili pesanti*
I tunnel pesanti sono tecnicamente serre realizzate con materiali quali ferro zincato o alluminio o altro materiale atto a sopportare pesi considerevoli. Il materiale di copertura è costituito da films plastici pesanti, doppi teli anche gonfiabili, policarbonato od altro materiale rigido trasparente.
Pur essendo mobili, le opere di ancoraggio consistono spesso in blocchi di cls di notevoli dimensioni (tipo new jersey) e possono essere dotate di impianti di riscaldamento; tali strutture sono generalmente usate nell'attività agricola intensiva dalle aziende orto-floricole e vivaistiche per quelle colture poco esigenti sotto l'aspetto termico.

L'utilizzo dei tunnels mobili pesanti non è temporaneo o stagionale e quindi essi sono tali, per tipologia, da costituire modificazione edilizia del territorio e da incidere sull'aspetto paesaggistico dei luoghi e sono pertanto soggetti ad autorizzazione sindacale, e all'autorizzazione paesaggistica nelle zone vincolate.
Tali strutture sono soggette alle norme sulla distanze dai confini e dal costruzioni, così come prescritto dal Codice Civile per le coltivazioni agricole.
Dette strutture devono garantire comunque sempre un minimo di decoro urbano.

17.12.4 *Veranda*
Struttura che può essere realizzata in legno o in metallo con serramenti apribili o fissi, dotata di copertura e chiudibile su tutti i lati che può essere utilizzata anche per la chiusura di un balcone; definisce aumento volumetrico in quanto incide sul carico urbanistico locale. Rientrano in questi casi anche le strutture che presentano chiusure rimovibili episodiche temporanee.
E' oggetto di Permesso di costruire ai sensi dell'art. 24 della L.R. 16/08 e s.m.i. ed è ammessa sul territorio in riferimento a quanto definito dalla normativa specifica per l'ambito e dalle norme del Livello Puntuale del piano.

17.12.5 *Veranda commerciale o chiosco, spazi esterni per pubblici esercizi*
I chioschi sono volumi realizzati con elementi prefabbricati componibili, aventi, di norma, ampie superfici vetrate e copertura in lamiera di metallo in rame o colorata di verde scuro, destinati a sede di servizio pubblico, pubblico esercizio o attività commerciale.
Le verande commerciali sono volumi a pianta generalmente rettangolare aventi caratteristiche formali e strutturali analoghe ai chioschi, installati in aderenza a edifici e contigui a pubblici esercizi.
I chioschi e le verande possono essere installati solo su spazi pubblici.
Essi possono essere semplicemente appoggiati al terreno o posati su un basamento che emerga non più di m. 0,15 dalla quota del suolo circostante.
L'installazione di chioschi e verande commerciali è subordinata all'acquisizione di concessione per occupazione di suolo pubblico, previa deliberazione della Giunta Comunale che accerti che l'intervento proposto non risulta in contrasto con esigenze di pubblico interesse.
In caso di rimozione, deve essere demolito l'eventuale basamento e ripristinata la pavimentazione nello stato in cui si trovava prima dell'installazione del manufatto, salva la facoltà del Settore Lavori Pubblici del Comune di prescrivere modalità differenti di ripristino.
L'installazione del chiosco o veranda commerciale è assentibile con titolo edilizio ai sensi dell'art. 24 della L.R. 16/08 e s.m.i..

17.12.6 *Dehors*
È un manufatto posto su suolo privato o in concessione su pubblico demanio, prevalentemente realizzato con elementi rimuovibili che prevedono tamponamenti laterali, esclusivamente destinato a ospitare attività connesse ad un pubblico esercizio o a rivendita di giornali o fiori.
Il dehors è un manufatto che definisce uno spazio pubblico o di uso pubblico, appositamente delimitato e prospiciente un esercizio pubblico, adibito esclusivamente alla somministrazione di alimenti e bevande ai clienti o a rivendita di giornali o fiori; posto su suolo privato o su suolo pubblico.
L'installazione di dehors su suolo pubblico è subordinata all'acquisizione di concessione per occupazione, previa deliberazione della Giunta Comunale che accerti che l'intervento proposto non risulta in contrasto con esigenze di pubblico interesse.
La protezione perimetrale del dehors deve avere altezza non superiore a m. 1,60, deve essere realizzata con struttura in legno o in profili metallici verniciati (con sezione ridotta al minimo necessario) e con pannelli trasparenti (plexiglas, polimetacrilato trasparente o vetro infrangibile) o opachi, limitatamente all'altezza massima di m. 0,60 da terra; i dehors possono essere delimitati anche solo da fioriere o altra tipologia di strutture divisorie ancorate al suolo.

La struttura può essere semplicemente appoggiata al terreno o posata su un basamento che emerga non più di m. 0,15 dalla quota del suolo circostante.
I dehors, ad eccezione di quelli ubicati nei porticati, possono essere coperti con tenda in tessuto impermeabile o tela plastificata fissa o scorrevole su struttura in legno o in profili metallici verniciati (con sezione ridotta al minimo necessario); non è ammessa la copertura formata da pannelli rigidi auto-portanti.
Non è in nessun caso ammessa la chiusura della superficie compresa tra la protezione perimetrale e la tenda di copertura.
La delimitazione perimetrale e la copertura dovranno essere installate con modalità tali da risultare stabili e resistenti all'urto e all'azione del vento.
In caso di rimozione, deve essere demolito l'eventuale basamento e ripristinata la pavimentazione nello stato in cui si trovava prima dell'installazione del manufatto, salva la facoltà del Settore Lavori Pubblici del Comune di prescrivere modalità differenti di ripristino.
L'installazione del dehors è assentibile con titolo edilizio ai sensi dell'art. 24 della L.R. 16/08 e s.m.i..

17.12.7 *Tettoia*
È una struttura di copertura realizzata con modesti elementi verticali di sostegno, priva di tamponamenti laterali di qualsiasi tipo, salvo l'eventuale muro di addossamento che può interessare al massimo un lato, destinata al riparo delle persone, delle merci, dei prodotti agricoli e dei mezzi di lavoro. La tettoia può essere utilizzata anche come ricovero di automezzi, nei casi indicati, se realizzata in modo conforme a quanto espresso nelle norme ambientali e nelle quantità di superficie indicate nelle presenti norme.
I limiti dimensionali e il titolo abilitativo delle tettoie sono definiti come segue;

- la tettoia costituente pertinenza diretta dell'edificio principale destinato a residenza e ad esso collegata, può avere superficie pari al 20% della superficie coperta e comunque fino a un massimo di 20 m^2; è assentibile con titolo edilizio ai sensi dell'art. 23 della L.R. 16/08 e s.m.i.;
- la tettoia costituente pertinenza dell'edificio principale destinato a residenza, ma ad uso autonomo dalla stessa in quanto non direttamente collegata può avere superficie pari al 20% della superficie coperta e fino a un max di 20 m^2, altezza massima di 3 m. ed è assentibile con titolo edilizio ai sensi dell'art. 23 della L.R. 16/08 e s.m.i.;
- la tettoia autonoma, non pertinenziale, è assentibile con titolo edilizio ai sensi dell'art. 24 della L.R. 16/08 e s.m.i., la sua superficie è definita in funzione alla normativa locale di ciascun ambito di riferimento.

Le tettoie di superficie fino a 20 m^2 e di altezza massima di 3 metri, collegate alla funzione abitativa, sono consentite in tutti gli ambiti del Piano.
Le tettoie di tipo commerciale, agricolo o artigianale/industriale, sono strutture autonome, non più pertinenziali all'abitazione, ma funzionali all'attività e sono assentibili attraverso permesso di costruire nelle modalità e dimensioni stabilite dalle norme specifiche per i diversi ambiti.

17.12.8 *Pensilina*
È una struttura di copertura realizzata interamente a sbalzo, priva di tamponamenti laterali di qualsiasi tipo, salvo l'eventuale muro di addossamento che può interessare al massimo un lato, con finalità di arredo e riparo o protezione dagli agenti atmosferici, di natura esclusivamente pertinenziale all'edificio, in ferro, legno o altro materiale, con manto di copertura in elementi tradizionali o in vetro, plexiglas, ecc..
La struttura può aggettare dall'edificio fino ad un max di 1,50 m, ed è assentibile con titolo edilizio ai sensi dell'art. 21 bis della L.R. 16/08 e s.m.i.; rientrano in tale categoria anche le tende (per residenza o per pubblici esercizi) estensibili dal filo facciata, purché non siano dotate di sostegni a terra.

17.12.9 *Pergolato*
Il pergolato si identifica in una struttura con intelaiatura di legno o di ferro, aperta sia nei lati esterni sia nella parte superiore ed è destinato in genere quale impalcatura di sostegno per piante rampicanti e viti, impiegata per adornare e ombreggiare giardini o terrazze o nella conduzione agricola; facilmente amovibile in quanto privo di fondamenta. In tal, senso, la rimozione di un pergolato avviene per smontaggio e non per demolizione.
I limiti dimensionali sono intesi come segue;

- pergolato funzionale all'abitazione: fino a 40 m^2. Assentibile con titolo edilizio ai sensi dell'art. 21 bis della L.R. 16/08 e s.m.i.;
- pergolato funzionale alla attività agricola o di presidio: i limiti di superficie sono direttamente proporzionali all'attività svolta sul fondo. In questo caso la sua realizzazione non è soggetta a titolo abilitativo.

Rientrano in tale tipologia anche le strutture completamente rimovibili costituite da travi di legno o di altro materiale a sostegno di tende in telo plastico impermeabile o tessuto, completamente retrattili tramite meccanismi elettrici (comunemente conosciute come *pergotende*).

17.12.10 *Impianti tecnologici collettivi e di pubblica utilità.*
Appartengono alla presente definizione tutte le installazioni connesse agli impianti puntuali ed alle reti di distribuzione di acqua, energia elettrica, telecomunicazioni, gas, ed ai manufatti comunali di servizio generale quali i servizi igienici pubblici, chioschi per la vigilanza e l'informazione e simili.
Sono comprese nella categoria i serbatoi, le cabine di trasformazione e quant'altro occorra per l'esercizio delle attività di distribuzione a rete.

17.12.11 *Vasche per la ritardata immissione in rete e vasche irrigue*
Sono ammesse su tutto il territorio comunale vasche per la ritardata immissione in rete (vasche di laminazione) e vasche irrigue finalizzate alla raccolta delle acque meteoriche provenienti da superfici impermeabilizzate. Nel caso di loro realizzazione gli scarichi delle coperture esistenti e delle superfici del lotto, dovranno essere convogliate nella vasca. Le vasche avranno le seguenti caratteristiche:

- altezza interna massima di ml 1,50;
- superficie massima di mq 10;
- Essere completamente interrate con solo passo d'uomo per l'ispezione in copertura, ed essere ricoperte con uno strato di terra inerbito di ml 0,40;
- D >m 2,50;
- DC > m 3,00;
- DS > ml 1,50;

17.12.12 *Cabine di attesa*
Sono le strutture realizzate con materiali prevalentemente rimuovibili destinate esclusivamente alla protezione delle persone in corrispondenza delle zone di sosta degli autoservizi di linea.
I manufatti relativi alle presenti definizioni sono ammessi su tutto il territorio comunale subordinatamente alla osservanza di specifiche disposizioni in materia di impatto paesaggistico, ove occorra, disposte per le singole zone urbanistiche.

17.13) *AUTOPARCHEGGI*
Ai fini dell'applicazione delle presenti norme, il posto auto, eventualmente prescritto in connessione a trasformazioni edilizie, è costituito da uno spazio accessibile carrabilmente entro cui può essere inserito un rettangolo libero di dimensioni minime m 2,50 x 5,00. Ai fini del computo del numero dei parcheggi, in ogni caso, si adotterà la superficie convenzionale di m^2 15, includente, pertanto, una piccola area di disimpegno veicolare. Qualora il posto auto si trovi inserito in un'area interessata da più parcheggi, pertanto condizionata da uno spazio di manovra comune, ai fini del conteggio della disponibilità dei posti auto si assumerà la superficie

convenzionale di m^2 25.
Nel caso di attribuzione del posto a stallo per "mezzi pesanti" il rettangolo di cui sopra dovrà avere dimensioni minime di m 2,80 x 10,00 con superficie convenzionale ampliata a m^2 35.
In via generale rispetto alla viabilità carrabile pubblica i serramenti di chiusura degli accessi alle aree di parcheggio interrate dovranno essere arretrati di almeno m 4,00 rispetto al bordo della carreggiata stradale. Per dimostrati pregiudizi per l'assetto morfologico ed ambientale delle zone interessate è consentito che detto arretramento sia ridotto o completamente escluso, ferma restando la necessità di non interferire con le migliori condizioni di fluidità veicolare sulla strada pubblica in corrispondenza.

17.14) *ARREDI DELLO SPAZIO ESTERNO E INSEGNE*
Appartengono alla definizione degli arredi tutti quei manufatti non aventi carattere volumetrico, destinati all'ornamento ed al completamento degli spazi aperti ad utenza pubblica, al fine di consentirne un miglior utilizzo in ragione della loro funzione.
La definizione comprende altresì elementi di complemento delle superfici esterne di pertinenza delle abitazioni quali le recinzioni, vasche, forni all'aperto, e simili.
La realizzazione degli arredi è ammessa in tutto il territorio comunale compatibilmente con le disposizioni dettate dalla Disciplina Paesaggistica per ciascuna zona di Piano, e con l'osservanza di quanto previsto oltre che dal C.C. da eventuali norme speciali in materia di igiene pubblica.
La collocazione delle insegne di segnalazione e pubblicitarie, nei limiti e con le condizioni generali disposte nella disciplina paesaggistica, è subordinata all'osservanza delle procedure autorizzative previste dal Regolamento Edilizio Comunale, e delle disposizioni contenute in apposito regolamento recante le Norme Tecniche in materia da approvarsi da parte del Comune.

17.15) *CATEGORIE DI INTERVENTO*.
Il PUC assume le tipologie che definiscono funzionalmente, formalmente e strutturalmente gli interventi di conservazione e recupero del patrimonio edilizio esistente, quelli di trasformazione del patrimonio stesso e quelli di nuova costruzione. Disposizioni di dettaglio sui contenuti necessari dei singoli progetti sono dettate nella Disciplina Paesaggistica e dal Regolamento Edilizio Comunale.

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

17.17) *CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, FORMALI E STRUTTURALI DELL'EDIFICIO*
Le caratteristiche dell'edificio sono individuabili dai seguenti elementi:
- tipologici, intendendosi per tali quei caratteri architettonici e funzionali che ne consentono la qualificazione in base alle correnti tipologie edilizie (quali ad esempio edificio residenziale unifamiliare o plurifamiliare, fabbricato industriale, casa rurale);
- formali, intendendosi per tali quei caratteri soprattutto architettonici che determinano l'immagine esterna dell'edificio ed in particolare la disposizione delle bucature e i materiali;
- strutturali, intendendosi per tali quei caratteri che compongono materialmente le parti strutturali, (portanti e non) dell'organismo edilizio, quali ad esempio strutture portanti in laterizi rispetto a quelle in cemento armato

ART. 18) MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PUC
Il PUC si attua mediante l'utilizzo e la trasformazione d'uso del territorio per mezzo di opere edilizie, opere di urbanizzazione e infrastrutture, di iniziativa pubblica e privata.
Gli strumenti di attuazione si distinguono in progetti urbanistici operativi (PUO, art. 50 L.R. 36/97) e

interventi diretti, di tipo convenzionato (art. 49 L.R. 36/97).
Si considerano interventi tutte le trasformazioni dell'ambiente fisico, che implicano, ai sensi di Legge (L.R. 36/97, L.R. 19/2002, L.R. 29/2002, D.P.R. 380/2001 come modificato dal D.Lgs. 301/2002, ecc.) e delle norme presenti, l'adozione di un PUO e/o il rilascio di Permesso di Costruire compresi gli atti abilitativi previsti dalla L.R.n.16/2008 e s.m.

Gli interventi volti al recupero del patrimonio edilizio pubblico e privato esistente, ai sensi dell'art. 31 della Legge 457/1978, dell'art. 3 del D.P.R. 6 Giugno 2001, n. 380, come modificato ai sensi del D.Lgs. 27 Dicembre 2002, n. 301, e della L.R. 16/2008 e s.m.i. si classificano come segue:

a) Interventi di manutenzione ordinaria;
b) Interventi di manutenzione straordinaria;
c) Interventi di restauro
d) Interventi di risanamento conservativo;
e) Interventi di ristrutturazione edilizia;
f) Interventi di sostituzione edilizia
g) Interventi di nuova costruzione e interventi di trasformazione territoriale;
h) Interventi di ristrutturazione urbanistica.

Rientrano in tali operazioni anche gli interventi previsti dalla L.R. 6 agosto 2001, n. 24, sul recupero a fini abitativi dei sottotetti.
L'attuazione degli interventi (attraverso SCIA, DIA o Permesso di Costruire) è regolamentata dalle disposizioni normative vigenti contenute nel D.P.R. 380/01 e nella L.R. 16/08 e s.m.i.

18.1 *Permesso di Costruire con convenzione*
L'edificazione, e/o gli interventi nelle zone soggette a Permesso di Costruire con convenzione, ovvero assentibile mediante ricorso ad iniziativa del soggetto interessato, sono rimandate all'istituto di cui all'art. 49 della L.R. 36/97 (vedi punto precedente) che si concreta nel rilascio del Permesso di Costruire accompagnato da atto unilaterale d'obbligo attraverso il quale il privato operatore si impegna alla contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria inerenti l'intervento.
In tutte le zone ove non sia prescritto l'obbligo di Permesso di Costruire convenzionato, si applica l'intervento diretto. L'intervento diretto può essere attuato sia da operatori pubblici, sia da operatori privati, secondo le modalità indicate dalle presenti norme. L'intervento diretto è subordinato al rilascio di concessione da parte del Responsabile del Procedimento ai sensi delle vigenti disposizioni, fatti salvi gli interventi che ai sensi della vigente normativa, sono soggetti a semplice autorizzazione o esenti da entrambi i provvedimenti abilitativi.

18.2 *Manutenzione Ordinaria* (**MO**)
Sono definiti di manutenzione ordinaria gli interventi di riparazione, rinnovamento, e sostituzione delle finiture degli edifici o, comunque, necessari ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino alterazioni all'aspetto esterno del fabbricato e delle sue pertinenze.
In riferimento all'elencazione degli interventi oggetto di MO si rimanda alle disposizioni sovraordinate che recano disposizioni specifiche.

18.3 *Manutenzione Straordinaria* (**MS**)
Sono definiti di manutenzione straordinaria gli interventi per il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, nonché volti a realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnologici, sempre che dette modifiche non alterino i volumi e le superfici di piano e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
In riferimento all'elencazione degli interventi oggetto di MS si rimanda alle disposizioni sovraordinate, che recano disposizioni specifiche.

18.4 *Restauro* (**R**)
Si definiscono interventi di restauro quelli consistenti in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, come definite dall'articolo 17 punto 17 delle presenti norme, 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 della parte II del D. Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (*Codice dei beni culturali e del paesaggio*, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e s.m.i., o dichiarati di valore storico, culturale o architettonico dallo strumento urbanistico generale e dalla pianificazione paesaggistica di livello sovracomunale.
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.
In riferimento all'elencazione degli interventi oggetto di restauro si rimanda alle disposizioni sovraordinate che recano disposizioni specifiche.
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.
Nel caso di immobili situati nelle zone di frana quiescente o area esondabile in base alla normativa vigente il restauro può comprendere interventi atti a definire la diminuzione del rischio ai sensi della normativa di settore.

18.5 *Risanamento Conservativo* (**RC**)
Si definiscono interventi di risanamento conservativo quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, come definite dall'articolo 17 punto 17 delle presenti norme, ne consentano destinazioni d'uso con esse compatibili.
Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, sempreché vengano rispettati l'impianto strutturale, tipologico ed architettonico; sono altresì da ricomprendere nel risanamento conservativo gli interventi volti a realizzare nuovi servizi igienico - sanitari nonché locali per impianti tecnologici e per l'efficienza energetica dell'edificio, anche mediante modeste modifiche della conformazione delle coperture. Tali impianti devono essere realizzati all'interno dell'edificio ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.
Nel caso di immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla disciplina vigente il risanamento conservativo può comprendere interventi di miglioramento strutturale ai sensi della normativa di settore.
Nel caso di immobili situati nelle zone di frana quiescente o area esondabile in base alla normativa vigente il restauro può comprendere interventi atti a definire la diminuzione del rischio ai sensi della normativa di settore.
Per le infrastrutture viarie sono compresi nel risanamento conservativo gli interventi eccedenti quelli di manutenzione straordinaria volti al consolidamento statico ed all'adeguamento funzionale delle infrastrutture e dei relativi pertinenze, impianti, attrezzature e servizi, attraverso opere di natura strutturale che ne prevedono modificazioni delle caratteristiche e delle dimensioni purché non concretanti realizzazione di nuovi tratti viari

18.6 *Ristrutturazione Edilizia* (**RE**)
Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli volti, anche alternativamente, a:

a) trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente sotto il profilo delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio preesistente, nei termini indicati all'art. 17 punto 17 delle presenti norme. (caratteristiche tipologiche formali e strutturali dell'edificio);
b) aumentare il carico urbanistico per mezzo di incremento della SA, di variazione della DU laddove la precedente destinazione d'uso non rilevava ai fini della superficie agibile,di aumento delle unità immobiliari, o come meglio specificato all'art. 38 della L.R. 16/2008 e s.m.i..

Sono considerati di ristrutturazione edilizia gli interventi che comportino:
a) un aumento della superficie esistente o la realizzazione di nuovi vani abitabili non derivanti dalla semplice divisione di quelli esistenti;
b) la suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità immobiliari;
c) i mutamenti di destinazione d'uso connessi all'esecuzione di opere edilizie:
- senza aumento del carico urbanistico nei termini indicati dall'articolo 38 della L.R. 16/2008 e s.m.i.. ma accompagnati da un complesso di opere tali da alterare le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui all'articolo all'art. 17 punto 17 delle presenti norme. (caratteristiche tipologiche formali e strutturali dell'edificio);
- con aumento del carico urbanistico nei termini indicati dall'articolo 38 della L.R. 16/2008 e s.m.i.., anche non comportanti alterazioni delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente;
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 che rispetti 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 e, per gli immobili vincolati ai sensi del d.lgs. 42/2004 e successive modificazioni ed integrazioni, purché sia rispettata anche la sagoma dell'edificio preesistente;
f) gli interventi di ricostruzione e ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti purché sia possibile accertarne l'originaria consistenza e sempreché per gli immobili vincolati ai sensi del d.lgs. 42/2004 e successive modificazioni ed integrazioni non sia modificata la sagoma dell'edificio preesistente;
g) gli ampliamenti diversi da quelli di nuova costruzione e, quindi, entro soglie percentuali predeterminate dalla disciplina urbanistica in deroga ai parametri urbanistico-edilizi, la cui entità, espressa in superficie agibile (S.A.) o volume come definito dallo strumento urbanistico, non può eccedere il 20 per cento del volume geometrico.

18.7 *Nuova Costruzione ed interventi di trasformazione territoriale* (**NC**)
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) gli ampliamenti di edifici esistenti eccedenti quelli ammessi dallo strumento urbanistico generale in deroga ai parametri urbanistico - edilizi;
c) l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
d) la realizzazione di impianti che non siano al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
e) l'installazione di manufatti leggeri, di strutture di qualsiasi genere, anche prefabbricati e anche non infissi stabilmente al suolo (quali roulottes, campers, case mobili, cabine e attrezzature balneari, chioschi, bungalows), che siano utilizzati come abitazione o altre funzioni che prevedano la permanenza di persone oppure che siano utilizzati come depositi, magazzini e simili, e che siano diretti a soddisfare esigenze non meramente temporanee, con esclusione dei manufatti oggetto di attività urbanistico-edilizia libera; 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.

18.8 *Sostituzione edilizia* (**SE** - Demolizione e ricostruzione)
Si definiscono interventi di sostituzione edilizia quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di edifici esistenti che necessitano di riqualificazione sotto il profilo urbanistico, paesaggistico, architettonico ed ambientale, non riconducibili nei limiti degli interventi di demolizione e ricostruzione definiti dalle opere di RE, e comportanti eventuale incremento della volumetria originaria.
Tali interventi:
a) sono disciplinati alla stregua degli interventi di nuova costruzione, fatta eccezione per l'IUI, con definizione dei parametri urbanistico-edilizi e dell'entità dell'eventuale incremento ammissibile entro soglie percentuali come definite all'interno dei diversi ambiti del PUC, delle modalità di attuazione e delle prestazioni di opere di urbanizzazione da osservare nella ricostruzione. La ricostruzione può essere prevista nello stesso lotto di proprietà, ovvero nell'ambito omogeneo in cui è localizzato l'immobile originario, o in altro specifico ambito individuato come idoneo dal PUC e comunque in conformità alle indicazioni del vigente PTCP;
b) devono rispettare le normative in materia igienico-sanitaria, di risparmio energetico, di stabilità e di sicurezza degli edifici e ogni altra normativa di settore prescritta per gli interventi di nuova costruzione.

18.9 *Interventi di sostituzione per esigenze pubbliche*
Oltre alla normale possibilità prevista nelle zone AR, è ammessa la demolizione delle strutture edilizie esistenti anche nella zona AC con la loro libera ricostruzione se per motivate esigenze pubbliche, con possibilità di incrementi volumetrici, stabiliti nelle norme per le singole zone.
Gli interventi dovranno prevedere, mediante opportuno convenzionamento, la realizzazione di servizi per gli standard di legge risolvendo altresì gli eventuali problemi della viabilità.

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

Sono inoltre ammesse:

18.11 *Opere Interne* (**OI**)
Sono definite opere interne quelle in cui gli interventi sul patrimonio edilizio esistente disciplinati dalle normative vigenti che non comportino modifiche alla sagoma della costruzione, dei prospetti, aumento delle superfici di piano e del numero delle unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile.

Gli interventi volti a rinnovare ed accrescere il patrimonio edilizio sono:
- sostituzione edilizia;
- nuova costruzione.

18.12 *Interventi di ricostruzione su sedime*
Interventi che prevedono la riedificazione di manufatti, non più recuperabili per lo stato di fatiscenza, ma dei quali permangono tracce tali (limiti di gronda, porzioni di muratura, rilievi storici o documentari, ecc.) da poter definire univocamente la posizione planimetrica e la composizione volumetrica del complesso edilizio.
Tale situazione, deve essere dimostrata da una perizia redatta da un tecnico abilitato ai sensi di legge, nella quale verrà espresso un giudizio relativo alle caratteristiche storico-architettoniche

dell'immobile oggetto d'intervento.

18.13 *Interventi di demolizione*
Interventi rivolti a rimuovere in tutto o in parte manufatti preesistenti, qualunque sia la successiva utilizzazione dell'area risultante.

18.14 *Cambio d'uso*
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.

18.14.1 Cambio d'uso con opere edilizie
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 un'attività o funzione con una tra quelle ammesse di diversa categoria;
- l'introduzione di attività o funzioni ammesse della stessa categoria, se relative a parti di immobili con SA superiori a m^2 500 o con S.N.V. superiore a m^2 250.

Il cambio d'uso comportante opere edilizie è soggetto alle prescrizioni e al titolo abilitativo relativi al tipo di intervento nel quale ricadono dette opere e non è associabile ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
Il cambio d'uso di superfici non residenziali è ammissibile nel caso in cui l'edificio presenti le seguenti caratteristiche:
- prevalente ed originaria presenza di murature perimetrali in pietrame e/o mattoni;
- preesistenza individuabile di altezze interne utili maggiori di m 2,20;
- superficie lorda di solaio complessiva non minore di m^2 50;
- consistenza reale delle murature di perimetro atta a definirne con certezza il volume dell'edificio originario;
- accertabilità della preesistenza alla data del 6 agosto 1967.

18.14.2 Cambio d'uso senza opere
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 L. R. 25/'95 (Disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia) e successive modifiche e integrazioni.
Ai sensi dell'art. 16, comma primo, della L. R. 25/'95, si dispone che gli interventi senza opere edilizie che non costituiscono cambio d'uso non siano assoggettati al rilascio di autorizzazione.
La variazione di destinazione d'uso di superfici di solaio, conseguite in assenza di opere edilizie, all'interno di tutti gli ambiti di conservazione e riqualificazione è sottoposta alle disposizioni che seguono:
- non è in ogni caso ammessa la nuova attribuzione di funzioni d'uso non consentite nell'ambito, se non per l'incremento di funzioni preesistenti;
- le modificazioni di destinazione verso quella abitativa, ad uffici, o turistico ricettiva è ammessa con semplice comunicazione al Comune sino ad una superficie agibile di m^2 100. Nel caso di superfici maggiori, anche conseguite con interventi in successione è prescritto il preventivo conseguimento di titolo abilitativo nelle forme ammesse dal D.P.R. 380/2001 e s.m.;
- le modificazioni di destinazione verso funzioni commerciali, di pubblici esercizi, o di servizi ricreativi, sociali, culturali di carattere privato, è ammessa con semplice comunicazione al

Comune sino ad una superficie agibile di m^2 150. Nel caso di superfici maggiori, anche conseguite con interventi in successione è prescritto il rilascio di titolo abilitativo come sopra;
- le modificazioni di destinazione verso funzioni di carattere produttivo extra agricolo è ammessa con semplice comunicazione al Comune sino ad una superficie agibile di m^2 200. Nel caso di superfici maggiori, anche conseguite con interventi in successione è prescritto il rilascio di titolo abilitativo come sopra;
- ove la variazione intervenga a partire da superfici aventi funzione d'uso pertinenziale rispetto a quella che viene attribuita i valori di soglia di cui ai precedenti punti debbono considerarsi raddoppiati;
- sono soggette a semplice comunicazioni tutte le variazioni aventi per oggetto la nuova attribuzione di usi connessi all'esercizio agricolo, a funzioni di mero deposito di merci o attrezzi ed a funzioni di parcheggio.

18.15 *Frazionamento ed accorpamento*

Riguardano interventi di frazionamento di singole unità immobiliari o di interi immobili, nonché l'accorpamento di unità immobiliari ed immobili.

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 dalla norma specifica di zona.

Non sono considerati accorpamenti quelli rientranti nelle opere interne come definite dal D.P.R. 380/2001, art. 136.

18.16 *Requisiti igienico – sanitari negli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari*

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

ART. 19) INDICAZIONI PARTICOLARI SUGLI INCREMENTI DI SUPERFICIE

In ogni ambito del PUC, salve diverse indicazioni, è permesso l'incremento di superficie degli edifici esistenti. L'incremento di superficie è consentito per una sola volta e non è ammesso nel caso di nuova costruzione.

Gli incrementi in assenza di asservimento, per edifici a prevalente funzione residenziale, saranno motivati da esigenze funzionali o igienico-sanitarie. Tali edifici dovranno rispondere alle seguenti condizioni:

- essere stati realizzati prima del 1985**;**
- che non abbiano ancora usufruito di incrementi volumetrici a partire da tale data per motivi igienico-funzionali;
- che non siano stati oggetto di condono edilizio per la tipologia 1 L.47/1985;

L'incremento di superficie è ottenibile anche attraverso l'asservimento di superfici comprese nell'ambito omogeneo, applicabile anche ad edifici realizzati a seguito del 1985, nei limiti massimi indicati per ciascun ambito ed in riferimento ai rispettivi indici di utilizzazione insediativa della rispettiva zona. Nel caso specifico degli ambiti AC, AR-BS e AR-EP, l'incremento di superficie ottenibile attraverso asservimento e utilizzando i possibili accorpamenti non potrà condurre ad una SA complessiva superiore a m^2 150.

È possibile, in ciascun ambito, salve diverse disposizioni, compiere l'incremento anche sotto l'aspetto volumetrico, innalzando la copertura fino ad un massimo di m 1,20.

Tale innalzamento non richiede asservimento o non incide sull'incremento volumetrico nel caso in cui sia riconducibile all'adeguamento ai fini normativi per la "legge sui sottotetti" o che comporti

superfici non abitabili ai fini della realizzazione di locali tecnici.
Negli altri casi, qualora si operi con incremento in assenza di asservimento, la valutazione dell'incremento volumetrico in altezza dovrà fare riferimento alla quota massima di superficie ammissibile nell'ambito di intervento moltiplicata per l'altezza convenzionale di m 3,50, al fine di stabilire la quota di volume da introdurre. Analoga valutazione dovrà essere eseguita nel caso di incrementi attraverso asservimento.
L'incremento di superficie non dovrà in alcun modo risultare peggiorativo del valore di RV esistente.
In ogni caso, l'incremento di superficie dovrà essere realizzato mediante una progettazione estesa all'intero edificio che ne garantisca il corretto inserimento architettonico e ambientale.
Si rammentano, per comodità di lettura, i seguenti casi:
- edificio abitativo con le caratteristiche sopra indicate: incremento superficiario del 20% per motivi igienici o funzionali o attraverso asservimento;
- edificio a funzione non abitativa: nei casi in cui è permesso, oltre alla variazione di destinazione d'uso secondo le caratteristiche espresse nell'articolo 18.14, è possibile l'incremento superficiario solo attraverso asservimento di terreno.

ART. 20) CASI PARTICOLARI DI ACCORPAMENTO EDILIZIO

Per motivate ragioni di riassetto ambientale e paesaggistico, è consentita la demolizione di manufatti incongrui realizzati con prevalente struttura in muratura o in precario, purché ne sia accertata la preesistenza all'anno 1977 o si presentino regolarmente registrati al N.C.E.U., e l'accorpamento della relativa SA alla parte abitativa, attraverso variazione di destinazione d'uso.
La valutazione della SA del manufatto incongruo dovrà essere realizzata suddividendo il volume esistente per il parametro di conversione di m 3,50.
Detto incremento può essere realizzato in modo contestuale all'incremento superficiario ottenuto sia attraverso l'incremento percentuale previsto dal Piano, sia attraverso asservimento di superficie, purché non comporti un aumento complessivo superiore al 50% della SA dell'edificio, al netto degli incrementi possibili.
Si riportano diversi casi legati all'accorpamento edilizio:

a. edificio abitativo con in aderenza manufatto incongruo:
incremento percentuale della SA della parte residenziale (in riferimento ai limiti di ambito) o ampliamento con asservimento di terreno; è consentito il cambio di destinazione d'uso del manufatto incongruo e accorpamento della relativa superficie con l'edificio residenziale, fino ad un massimo del 50% della SA della parte residenziale prima dell'incremento di superficie;

b. edificio non residenziale con caratteristiche di cui art. 18.14, con in aderenza manufatto incongruo:
variazione di destinazione d'uso, incremento superficiario attraverso asservimento di terreno per l'edificio non residenziale; è consentito inoltre il cambio di destinazione d'uso del manufatto incongruo e accorpamento della relativa superficie con l'edificio a nuova funzione residenziale, fino ad un massimo del 40% della SA della parte non residenziale prima dell'incremento di superficie;

c. edificio abitativo con manufatto incongruo distaccato:
incremento percentuale della SA della parte residenziale (in riferimento ai limiti di ambito) o ampliamento con asservimento del terreno; è consentito il cambio di destinazione d'uso del manufatto incongruo, se collocato in un raggio di m 150 dall'edificio, con accorpamento della relativa superficie con l'edificio residenziale, fino ad un massimo del 50% della SA della parte residenziale prima dell'incremento di superficie; nel caso di restauro del manufatto incongruo senza accorpamento la relativa superficie rimane non abitabile;

d. **edificio non residenziale con caratteristiche di cui art. 18.14, con manufatto incongruo distaccato:** variazione di destinazione d'uso e incremento superficiario attraverso asservimento per l'edificio non residenziale; è consentito il cambio di destinazione d'uso del manufatto incongruo, se collocato in un raggio di m 150 dall'edificio, e accorpamento della relativa

superficie con l'edificio non residenziale, fino ad un massimo del 40% della SA della parte non residenziale prima dell'incremento di superficie; nel caso di restauro del manufatto incongruo senza accorpamento la relativa superficie rimane non abitabile.
Anche nel caso della costituzione di nuovi edifici, previsti in appezzamenti di terreno ove siano presenti manufatti incongrui, è possibile l'accorpamento della superficie di quest'ultimo secondo quanto segue:

e. nuovo edificio abitativo su terreno con manufatto incongruo:
è consentito il cambio di destinazione d'uso del manufatto incongruo, se collocato in un raggio di m 50 dal sedime previsto per il nuovo edificio, con accorpamento della relativa superficie con l'edificio residenziale, fino ad un massimo del 40% della SA della parte residenziale prevista; nel caso di restauro del manufatto incongruo senza accorpamento la relativa superficie rimane non abitabile;

f. nuovo edificio non residenziale, su terreno con manufatto incongruo:
è consentito il cambio di destinazione d'uso del manufatto incongruo, se collocato in un raggio di m 50 d dal sedime previsto per il nuovo edificio, con accorpamento della relativa superficie con l'edificio non residenziale, fino ad un massimo del 50% della SA della parte non residenziale; nel caso di restauro del manufatto incongruo senza accorpamento la relativa superficie rimane legata alla funzione d'origine.

L'incremento di superficie così ottenuto dovrà essere realizzato mediante una progettazione estesa all'intero edificio che ne garantisca il corretto inserimento architettonico e ambientale.
Il volume del quale si recupera, anche parzialmente, la superficie, deve essere demolito prima dell'inizio dei lavori di ampliamento e il progetto dovrà prevedere l'accurata ricomposizione dell'area interessata dalla demolizione.

ART. 21) TITOLI ABILITATIVI.

La realizzazione di qualsiasi intervento avente contenuto urbanistico-edilizio è subordinato al preventivo conseguimento dei titoli abilitativi rispettivamente previsti dalle disposizioni al momento vigenti, ivi compresi quelli di semplice preventiva comunicazione, come disposto dalla normativa di settore vigente.
Nel caso di Permesso di Costruire oggetto di convenzione, questo potrà essere rilasciato alla condizione della contestuale stipula di una convenzione o dell'approvazione di atto unilaterale d'obbligo, con i quali il soggetto attuatore assuma a proprio carico l'esecuzione diretta di determinate opere di urbanizzazione e/o di riqualificazione urbana e ambientale ai sensi di legge, disponendone adeguate garanzie.

ART. 22) FUNZIONE CARATTERIZZANTE

La funzione caratterizzante è quella che riveste il ruolo urbanistico più tipico dell'ambito, del distretto, del sub-ambito o del settore di intervento.

ART. 23) FUNZIONI AMMESSE E VIETATE

Le funzioni ammesse nello specifico ambito, sub-ambito o settore di intervento sono quelle che vi possono essere introdotte o mantenute.
Devono considerarsi comprese nella funzione le attività pertinenziali alla stessa, in quanto integrano l'ambito, contribuendo al suo sviluppo.
In congruenza a quanto detto, le funzioni non specificate sono da ritenersi vietate.

ART. 24) SISTEMA DI ATTIVITÀ E FUNZIONI

I Sistemi di attività e di funzioni indicate e ammesse in ogni ambito, sub-ambito o settore sono di seguito definite.
Il PUC per ogni parte del territorio può specificare particolari limitazioni e prescrizioni per le singole

attività e funzioni previste.

24.1 *Tutela e Gestione Ambientale*
Comprende le attività volte alla conservazione e riqualificazione, sistemazione dei sistemi ecologici e degli habitat presenti, al riassetto idrogeologico ed alla gestione ambientale nonché alla prevenzione di rischi per la comunità.

24.2 *Fruizione scientifica*
Comprende le attività di studio e di ricerca sui sistemi ambientali e sulle componenti naturalistiche, ecologiche, faunistiche, morfologiche e storiche.

24.3 *Tecnologica*
Comprende le attività necessarie per la definizione di strutture per l'esercizio di servizi di rete di pubblico uso, quali impianti per la captazione e deposito della risorsa idrica, strutture per la telecomunicazione e il trasporto di energia.

24.4 *Servizi*
a. Servizi pubblici
   Comprendono spazi pubblici o riservati alle attività collettive e a verde pubblico nonché spazi per le attrezzature pubbliche di interesse generale.
   Tali spazi possono essere pubblici, attrezzati da parte dei soggetti istituzionalmente competenti, ovvero di uso pubblico, attrezzati da parte di enti e associazioni che ne assicurino tale uso; possono essere altresì attrezzati da parte di soggetti privati che ne assicurino l'effettivo controllo pubblico anche in termini di tariffe, mediante apposita convenzione.
   Sono compresi in questa categoria anche i servizi religiosi.
   Negli spazi per servizi pubblici, oltre alle pertinenze, possono essere ammesse limitate quote di pubblici esercizi, di connettivo urbano, di esercizi di vicinato e di parcheggi privati interrati o di altro tipo esclusivamente se realizzati contestualmente come disposto dal successivo art. 28.
   I servizi pubblici, comprendenti quelli computati al fine della determinazione degli standard urbanistici, sono riferiti a quanto specificato dal D.I. 2 aprile 1968, n. 1444
b. Parcheggi pubblici
   Comprendono parcheggi pubblici o di uso pubblico con funzioni di interscambio e di relazione, destinati a qualsiasi tipo di automezzo e veicoli.
c. Servizi privati
   Comprendono le stesse funzioni dei servizi pubblici ma attuate da soggetti privati al di fuori del regime convenzionale ai fini della fruizione pubblica.

Costituiscono componenti del sistema oltre a tutte le superfici destinate alle funzioni definite quale "standard urbanistico" dal D.M. 02/04/1968 n° 1444, anche le reti ed impianti tecnologici per l'erogazione di servizi alla collettività. Il sistema comprende altresì le dotazioni per servizi religiosi come identificate dalla L. R. 4/85. Possono far parte del sistema anche le strutture e dotazioni di proprietà e gestione privata a condizione che ne sia garantita la pubblica fruizione senza discriminazioni, attraverso appositi atti a rilevanza pubblica.

24.5 *Infrastrutture*
a. Rete infrastrutturale
   Comprende le reti stradali urbane principali, la viabilità locale pubblica, di uso pubblico e privata, quella agricola, compresi i parcheggi (sia pubblici che privati), le aree di servizio, gli immobili accessori e i percorsi pedonali.
b. Rete tecnologica
   Rientrano in questa categoria gli impianti tecnologici speciali per l'erogazione di energia, gas e acqua, per la captazione e deposito delle risorse idriche, le installazione logistiche del trasporto pubblico e così via.

24.6 *Residenza*

Comprende le strutture edificate destinate alla residenza stabile o temporanea, tutte quelle attività pienamente compatibili con la residenza e le funzioni proprie dell'abitare abitualmente presenti all'interno dei fabbricati a dominante funzione abitativa, di cui utilizzano singole unità immobiliari, in assenza di necessità di sostanziali modifiche dell'organismo edilizio e della sua composizione funzionale sia in campo agricolo sia in campo urbano (studi professionali, agenzie assicurative, uffici amministrativi e simili, sedi di associazioni private)

Comprende quindi le residenze di civile abitazione e quelle di tipo specialistico, anche se assimilabili ai servizi, quali alloggi protetti per anziani e disabili o alloggi riservati a particolari categorie di utenti.

Appartengono al sistema della residenza, per le loro connessioni funzionali, tutte le strutture destinate ad assolvere compiti servili alle funzioni che caratterizzano il sistema, quali i parcheggi auto singoli o condominiali, le cantine e i volumi accessori usualmente assimilabili alle pertinenze dell'abitazione.

24.7 *Turistico ricettivo*

Alla funzione appartengono tutte le strutture e gli impianti destinati alla ricettività turistica, nelle sue diverse categorie rubricate alla Legge Regionale n° 11/82 e succ. mod. ed int. ed alla L.R. 13/92 in materia di ricettività turistica extralberghiera. Sono comprese nel sistema per le loro connessioni funzionali tutte le strutture destinate ad assolvere compiti accessori alle funzioni ricettive, quali le attrezzature ricreative e di svago per gli ospiti, i parcheggi auto, e le strutture tecniche di pertinenza all'attività.

a. Alberghi
   Comprende gli alberghi con i relativi spazi accessori, comprese le sale congressuali.
b. Strutture ricettive minori
   Comprende la ricettività non alberghiera - extra alberghiera di cui alla LR 2\2008 e successivi regolamenti quali: locande, affittacamere, case per ferie, bed and breakfast, anche connessi in reti di albergo diffuso.
c. Strutture turistiche secondarie
   Comprende le aziende ricettive all'aria aperta, quali campeggi, villaggi turistici e parchi per vacanze ai sensi delle vigenti leggi in materia.
d. Agriturismi
   Comprendono tutte le fattispecie di cui alla LR 37/2007 comprese le strutture di accoglienza temporanea e gli agri – campeggi.

24.8 *Fruizione Escursionistica e Turistico Sportiva*

Comprendente il sistema di accessibilità minore, la presenza di piccoli presidi di supporto, anche con carattere di pubblico esercizio o rifugio laddove utilizzino volumetrie già esistenti connessi all'esercizio dell'escursionismo, del running, del cicloturismo, dell'ippoturismo e delle attività alpinistiche estive ed invernali.

24.8 *Commerciale*

All'interno degli ambiti di PUC possono essere previste limitazioni sia dimensionali sia merceologiche ai sensi di legge.

Il parametro di riferimento per gli interventi di questa categoria è la SNV.

a. Esercizi di vicinato
   Comprende gli esercizi commerciali con SNV non superiore a m^2 250 per ogni singolo esercizio.
b. Medie strutture di vendita
   Comprende i supermercati e i grandi negozi al dettaglio con SNV superiore a m^2 250 e fino a m^2 1.500 che non configurino la tipologia della grande struttura di vendita.
   Per i supermercati di generi alimentari la SNV non può superare i m^2 1.500, salve specifiche

ulteriori limitazioni di zona.

24.9 *Connettivo urbano*

Il parametro di riferimento per gli interventi di questa categoria è la SA, che non incide sulla SNV delle singole zone.

a. Connettivo urbano
   Comprende le funzioni minute di servizio alla persona e all'impresa proprie del tessuto urbano, quali studi professionali, agenzie di viaggi, assicurazioni, sedi di rappresentanza e così via.
   Comprende altresì le piccole attività artigianali compatibili con la residenza, con emissioni in atmosfera nulle o poco significative ai sensi del D.P.R. 25 luglio 1991 all. 1 con esclusione delle voci 8, 16, 17, 18, 22 e 25, con scarichi produttivi ammessi in fognatura e senza rischi di incidenti rilevanti a norma del D.P.R. 175/1988.
b. Pubblici esercizi
   Comprende le attività di ristorazione, di somministrazione, di intrattenimento, di pubblico spettacolo nonché le edicole, le rivendite di generi di monopolio e le farmacie, soggetti a norme commerciali specifiche.

24.10 *Industria, artigianato, movimentazione e distribuzione all'ingrosso merci*

a. Industria e artigianato
   Comprende le attività di trasformazione industriali e artigianali che non risultano pienamente compatibili con il tessuto urbano, comprese le pertinenti attività direzionali e accessorie e l'eventuale commercializzazione delle merci di produzione propria e di generi ad esse attinenti.
b. Assistenza alla mobilità veicolare
   Comprende le diverse attività di assistenza alla mobilità veicolare quali officine, gommisti, carrozzieri, autotrasportatori, esercizi di vicinato e pubblici esercizi connessi con l'attività stessa che, pur non risultando pienamente compatibili con il tessuto urbano, necessitano di una distribuzione capillare sul territorio.
c. Depositi e distribuzione merci
   Comprende le attività connesse con il deposito, la distribuzione e la commercializzazione delle merci, compresi i centri di confezionamento.

24.11 *Autorimesse*

Comprende tutti i parcheggi a raso e in struttura di uso privato eccedenti quelli pertinenziali e le autorimesse private.

24.12 *Attività agricole - agrosilvopastorali*

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

a. Agricoltura e allevamento
   Comprende le attività agricole, anche in serra, l'allevamento del bestiame e la custodia di animali, incluse le relative attività di trasformazione e commercializzazione dei prodotti.
   Comprende altresì la residenza dell'imprenditore agricolo e le attività agrituristiche.
b. Selvicoltura e Forestazione
   Comprende l'attività forestale, la silvicoltura e le relative attività di trasformazione.
c. Agrosilvopastorale
   Comprendente la previsione di utilizzo delle aree e delle strutture funzionali al lavoro forestale e alla zootecnia quali ricovero attrezzi, stallaggio, fienili, strutture d'alpeggio, con esclusione della

residenza se non nei casi di conferma di abitazioni in uso, o strettamente connesse all'esercizio dell'attività agricola diretta.

ART. 25) DISCIPLINA PAESAGGISTICA

Gli interventi dovranno progettarsi ed eseguirsi nel rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni della disciplina paesaggistica, sia di fonte regionale, sia di fonte provinciale e comunale, quest'ultima contenuta negli appositi elaborati rubricati sotto la voce "Disciplina Paesaggistica".

Gli elaborati di cui al precedente comma, articolati per le diverse ripartizioni del territorio comunale in ambiti, disciplinano la localizzazione degli interventi, le loro caratteristiche compositive, architettoniche e formali, nonché la scelta dei particolari architettonici e del tipo di finiture, sia per la nuova edificazione che per gli interventi minori, che interessino il patrimonio edilizio esistente e le aree scoperte. Essi contengono altresì disposizioni specifiche in ordine alle modalità di presentazione e di esame dei progetti e indicazioni generali in ordine a problematiche di intervento relative all'intero territorio comunale.

Le indicazioni contenute negli elaborati costitutivi della Disciplina Paesaggistica di Livello Puntuale costituiscono per il Sindaco, per il Responsabile del Procedimento e la Commissione Edilizia elemento di riferimento nella valutazione della congruità ed ammissibilità paesaggistico-ambientale dei singoli interventi.
Tutti i progetti di nuova edificazione, integrazione volumetrica di edifici esistenti, modifica paesaggisticamente percepibile delle sistemazioni dei prospetti e delle coperture degli edifici, o delle sistemazioni delle aree scoperte, debbono essere corredati da apposita scheda di intervento redatta su modello predisposto dal Comune.
Attraverso la scheda di intervento il progettista potrà illustrare eventuali soluzioni progettuali diverse da quelle definite dalla Disciplina Paesaggistica mediante autonome elaborazioni.
Tali elaborazioni dovranno necessariamente procedere dal modello di lettura dei valori di ambiente propri della Disciplina Paesaggistica e dagli obbiettivi in essa contenuti, per illustrare, in congruenza con quanto sopra, le modalità compositive alternative che sono state individuate e ritenute migliorative rispetto a quelle ordinariamente prescritte.
Nel caso la scheda di intervento evidenzi modalità formali migliorative dal punto di vista paesaggistico ambientale rispetto a quelle derivabili dall'osservanza puntuale delle disposizioni ordinarie contenute nell'articolato, il Responsabile del Procedimento, su conforme parere della Commissione Locale per il Paesaggio e con l'onere di adeguata motivazione in sede di provvedimento, potrà derogare dal rispetto delle disposizioni previste.

CAPO II - SISTEMA DEI SERVIZI A LIVELLO DEGLI INSEDIAMENTI

ART. 26) ATTREZZATURE PUBBLICHE DI INTERESSE GENERALE

Corrisponde alle parti del territorio comunale già riservate, o da riservarsi, a servizi e cioè spazi ed attrezzature pubbliche di interesse generale o comunque di pertinenza dell'intero territorio comunale o di parti considerevoli di esso .

Funzionalmente tali superfici possono essere destinate a:
- edifici ed aree destinati al servizio del culto ed alle attività religiose con riferimento alla legge regionale 4 del 1985;
- attrezzature cimiteriali;
- edifici ed aree destinate a pubblici uffici e servizi istituzionali, culturali, sociali ed assistenziali,sanitari ed amministrativi;
- edifici ed aree destinati ad assolvere a funzioni scolastiche o culturali quali biblioteche, musei e simili;
- attrezzature ed impianti per i servizi a rete, anche in gestione a Società concessionarie;
- spazi pubblici attrezzati, verde pubblico, giochi e sport (escluso gli spazi verdi lungo le strade);
- parcheggi pubblici.

La realizzazione delle opere per la formazione dei servizi di cui al precedente comma, ove sia prevista direttamente dall'Ente competente, segue le procedure abilitative previste in proposito dalla Legge.
Le superfici destinate o da destinarsi alle funzioni di cui al precedente comma, per le quali esista impegno alla realizzazione da parte di Privati e cessione all'uso pubblico in forza di apposito atto, assumono di diritto le condizioni operative e normative, disposte al presente articolo.

ART. 27) MODALITÀ DI INTERVENTO PER LE AREE A SERVIZI

I parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria o comunque comprese nelle definizioni di cui al presente Capo, verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica dei singoli servizi, nel rispetto delle seguenti prescrizioni a carattere generale e specifico:
- l'altezza massima consentita dei fabbricati non potrà superare quella massima degli edifici esistenti nella zona circostante, con un massimo comunque ammesso di m 9,00;
- la distanza dei fabbricati dagli altri edifici non dovrà essere inferiore alla semisomma delle altezze dei prospetti frontistanti, salvo il caso di prospetti ambedue privi di finestre costituenti veduta. Fermo restando i parametri impartiti dal D.M. 1444/68;
- la distanza dai confini dovrà essere pari o superiore alla metà dell'altezza del fabbricato, con un minimo di 5 m.

All'interno dei settori di nuova edificazione, oggetto di titolo edilizio convenzionato, sarà prevista una dotazione di servizi corrispondente al carico insediativo introdotto; tali quantità potranno essere reperite anche in un settore diverso da quello di edificazione, purché compreso nello stesso ambito, e potranno interessare anche il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi, in applicazione dell'art. 16 della L.R. 24/1987. Tali servizi, soprattutto in riferimento alle opere di urbanizzazione secondaria e/o dei parcheggi pubblici, dovranno essere concentrati in "unità di servizio" poste a fregio della viabilità principale pubblica o di uso pubblico, al fine di permetterne la più ampia fruibilità collettiva o, in alterativa, in corrispondenza di servizi di urbanizzazione secondaria esistenti, determinandone l'ampliamento o l'integrazione.
Al fine del calcolo delle aree da reperire ed attrezzare a servizi, per ciascun settore sarà utilizzato il parametro di 1 abitante per ogni 30 m^2 di Superficie Agibile (SA).

Il progetto esecutivo delle aree a servizi potrà conformarsi a parametri diversi da quelli sopra indicati, per motivate esigenze tecnico-progettuali.
Sarà altresì consentita la sopraelevazione dei fabbricati esistenti destinati o da destinarsi a servizi pubblici, entro il perimetro della struttura esistente, compresi eventuali sporti ed elementi aggettanti, nel rispetto delle distanze minime tra fabbricati stabilite dal codice civile.
In tutto il territorio comunale, compatibilmente con le condizioni ambientali e paesaggistiche del singolo sito, è sempre ammessa la formazione di piccole strutture destinate al supporto dei servizi a rete.
Sul patrimonio edilizio esistente sono sempre consentiti gli interventi di:
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- sostituzione edilizia (limitata agli edifici che non presentino caratteri ambientali rilevanti);
- nuova costruzione.

ART. 28) REALIZZAZIONE DI PUBBLICI SERVIZI IN CONCOMITANZA DI SUPERFICI A FUNZIONE PRIVATA

È permessa la contestuale realizzazione di strutture di servizio pubblico, previste dal Piano, in coincidenza della formazione di zone a parcheggio di tipo privato, corrispondenti alle stesse superfici di intervento.
In tale caso, a mezzo di apposito atto di convenzione tra il Comune ed il soggetto privato realizzatore dell'intervento, dovrà essere garantita l'integrale realizzazione del servizio pubblico nelle dimensioni indicate dal PUC, restando nella disponibilità del soggetto privato le eventuali superfici coperte ricavabili al di sotto delle aree da rendere pubbliche.
Le superfici sottostanti, così ricavate, potranno avere destinazione a funzione di parcheggio coperto veicolare, di piccolo magazzino di pertinenza all'abitazione, di deposito di tipo artigianale o di piccolo laboratorio (qualora le dimensioni ne garantiscano una fruizione atta a tale scopo). In tali casi, la definizione del manufatto dovrà rispondere alle indicazioni normative di legge.
Qualora l'Amministrazione reputi necessario l'incremento della superficie a parcheggio pubblico (o di altra area a servizi) prevista nel PUC, e non ricadendo nel caso della sistemazione in struttura, è discrezione del Comune, a mezzo di apposito atto di convenzione, consentire un incremento della SA dell'immobile rientrante nella proprietà del privato realizzatore secondo quanto stabilito dal precedente art. 12 comma 2, punto c.
In entrambi i casi, la convenzione determinerà gli oneri posti a carico del soggetto attuatore, le modalità di attuazione delle opere e le garanzie da disporsi a favore del Comune.

ART. 29) DOTAZIONE MINIMA DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Gli interventi di nuova costruzione previsti dal PUC possono essere assentiti solo in presenza di rete fognaria e di accessibilità carrabile, salvo specifiche indicazioni.
Tali interventi sono ammessi su aree non dotate di accessibilità e di reti di urbanizzazione solo se le stesse sono in corso di urbanizzazione da parte del Comune oppure se il richiedente si impegna, con apposito atto unilaterale d'obbligo, a realizzarle o ad adeguarle a propria cura e spese.
Fanno eccezione all'obbligo di allaccio alla rete fognaria gli edifici previsti negli ambiti di riqualificazione dei territori aperti (AR-EP), ove è consentita la realizzazione di fosse biologiche qualora l'edificato non superi i m^2 1.500 di SA, disti più di m 300 dalla rete esistente, le pendenze risultino eccessive e in tutti gli altri casi previsti dalle vigenti norme igieniche.
Per gli edifici di tipo produttivo ubicati lontano dalla rete fognaria è consentita la realizzazione di fosse biologiche per i soli scarichi di tipo civile, quando si verifichino le condizioni previste dalle

norme igieniche vigenti. In questi casi è altresì consentita un'accessibilità con caratteristiche ridotte per ragioni di compatibilità ambientale.
La realizzazione di nuovi parcheggi può essere assentita anche ove la viabilità di accesso non raggiunga i requisiti, se tale intervento consente comprovati benefici sulla circolazione.

ART. 30) ALTRE URBANIZZAZIONI PRIMARIE

Ove espressamente previsto dalle norme di zona, gli interventi devono comprendere la realizzazione di parcheggi e verde, pubblici o di uso pubblico.
In specifiche situazioni la Giunta comunale, quando rilevi esigenze particolari, può richiedere, attraverso opportuna Convenzione, la realizzazione di altre urbanizzazioni in sostituzione del verde e dei parcheggi suddetti.
Nel caso che l'accessibilità sia esclusivamente privata o che l'intervento sia in posizione marginale, oppure quando il verde e i parcheggi previsti siano di dimensione troppo esigua o tale da generare problemi di gestione, la Giunta comunale può consentire che tali spazi restino della proprietà privata ricorrendo alla monetizzazione dei relativi oneri. Il ricorso alla monetizzazione delle prestazioni urbanistiche, in tal caso, sarà finalizzato alla realizzazione delle dovute opere di urbanizzazione a cura del Comune stesso, in un contesto relazionabile con quello dell'intervento edilizio, mediante il ricorso alla stipula di Convenzione.

ART. 31) INFRASTRUTTURE PER L'ACCESSIBILITÀ

Il PUC recepisce la classificazione delle strade del Codice della Strada.
Le disposizioni che seguono disciplinano le caratteristiche minime delle strade comunali e di quelle equiparate.
I nuovi tracciati viari previsti nella cartografia di PUC sono indicativi e di massima e potranno venire variati, in sede di progettazione esecutiva, entro una fascia di 10 (dieci) metri dal limite esterno dei tracciati stessi, valutata a monte e a valle del filo stradale.
Nel caso di tracciati a confine con zone urbanistiche diverse, la definizione degli stessi in sede esecutiva comporterà automaticamente l'aggiornamento dei perimetri delle zone urbanistiche interessate.
Nelle aree destinate alla nuova viabilità, all'ampliamento o alla rettifica dei tracciati esistenti, è vietata qualsiasi costruzione, anche se in sottosuolo, che non sia volta alla realizzazione del servizio previsto.

ART. 32) CARATTERISTICHE MINIME DELLE STRADE DI NUOVA COSTRUZIONE

La suddivisione viaria inerente il territorio comunale include i seguenti aspetti tipologici (tracciati di diretta influenza amministrativa):

- Strada Urbana: strada pubblica di impianto del sistema abitativo nelle zone urbane, a doppio senso di marcia.
- Strada locale: strada minore ad uno o a due sensi di marcia, in derivazione da quella di impianto principale all'interno delle zone abitate, e di servizio a nuclei minori nell'ambito degli ambiti esterni al tessuto insediato organizzato.

La seguente tabella illustra le caratteristiche geometriche minime prescritte per le strade di nuova costruzione (gli adeguamenti viari da realizzare a seguito dell'adozione del PUC dovranno fare capo a queste indicazioni):

Tipo di strada	Larghezza min. carreggiata (al netto delle banchine laterali)	Pendenza massima
Urbana	5,00 m	15 %
Locale	3,50 m	16 %

Nei tracciati di tipo locale sono da considerare eventuali slarghi riferiti a piazzole di manovra e

incrocio disposte, se possibile, almeno ogni m 150.

Oltre quanto stabilito dalle disposizioni precedenti, le caratteristiche tecniche e funzionali delle strade dovranno altresì rispondere ai seguenti criteri:

- alle "*Norme sulle caratteristiche geometriche e di traffico delle strade urbane*" del C.N.R. (Bollettino Ufficiale del 26 aprile 1978, pagg. 3-69) e successive modificazioni;
- alle "*Norme sulle caratteristiche geometriche delle strade extraurbane*" del C.N.R. (Bollettino Ufficiale del C.N.R., 26 aprile 1979, pagg. 3-69) e successive modificazioni;
- alle "*Istruzioni per la redazione dei progetti di strade*" del CNR (Bollettino Ufficiale del C.N.R., n. 77 del 5 maggio 1980);
- alle "*Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade*", Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti (pubbl. G.U. 04.01.2002, n. 3);
- alla normativa UNI-CNR in quanto e se applicabile.

32.1) *Deroghe*

Sono ammesse motivate deroghe alle norme UNI-CNR, per esigenze di adeguamento a prescrizioni o necessità ambientali e paesistiche, per insuperabili e comprovate difficoltà operative, per interventi su infrastrutture preesistenti, per le quali non sia proponibile l'adeguamento integrale alle norme.

Le presenti norme prevalgono, ove in contrasto, sulla normativa UNI-CNR di cui alle disposizioni precedenti.

ART. 33) STRADE VICINALI O PRIVATE, RAMPE E PASSI CARRAI

La formazione di strade vicinali private o percorsi carrabili ad accesso limitato agli aventi titolo è disciplinata come segue, fatte salve specifiche disposizioni per ciascun ambito del Piano, indicate nelle presenti Norme.

- Il percorso deve essere strettamente funzionale al raggiungimento di edifici abitativi esistenti oppure deve essere realizzato contestualmente ad intervento che comporti la realizzazione di nuova/e unità immobiliare/i ad uso abitativo.
- I percorsi carrabili che accedono a edifici aventi complessivamente S.A. maggiore di 500 m^2, se a senso di marcia unico alternato, devono avere carreggiata con larghezza non inferiore a m. 2,50 e pendenza conducibile fino ad un massimo del 15% con solo brevi tratti a pendenza maggiore fino ad un max del 20%; con piazzole di interscambio posizionate a vista e comunque a intervalli non superiori a m. 50, aventi larghezza non inferiore a mt. 5,00 e sviluppo longitudinale non inferiore a m. 8,00;
- I percorsi carrabili a servizio di edifici con S.A. complessiva minore di 500 m^2, se a senso di marcia unico alternato, possono avere larghezza della carreggiata non inferiore a m. 2,00 e avere pendenze maggiori rispetto a quelle indicate nel punto che precede a condizione che ciò sia motivato da un conseguente e dimostrato minor impatto sulla morfologia preesistente, e che siano adottate tecniche costruttive atte a garantire il transito in sicurezza degli autoveicoli Resta comunque confermato il limite massimo di pendenza del 20% e una lunghezza del percorso non superiore a m.50,00.
- I percorsi carrabili a doppio senso di marcia dovranno avere larghezza minima della carreggiata m. 5,00.
- La larghezza della carreggiata è da intendersi comprensiva della cunetta di raccolta delle acque piovane e al netto dell'eventuale cordolo e del parapetto o barriera di protezione a valle.
- Diverse caratteristiche dimensionali e/o di pendenza saranno ammissibili solo se prescritte ai fini della tutela del vincolo paesaggistico; tuttavia, per motivi di sicurezza, la pendenza delle strade non potrà superare il 20% in rettifilo e il 12% in curva o in corrispondenza di intersezioni.
- Laddove la lunghezza del tramite stradale in progetto ecceda i m 50, o la somma assoluta dei

volumi di sterro e di riporto sia superiore a m^3 100 è facoltà del Comune richiedere la produzione di apposito Studio Organico di Insieme (SOI) volto ad illustrare le alternative di tracciato considerate e provvedimenti previsti di attenuazione dell'impatto dell'intervento nel contesto d'ambiente. Il Comune, su conforme parere della C.E. fondato sulla valutazione del predetto studio, potrà interdire la realizzazione del tramite o assoggettarlo a specifiche prescrizioni esecutive.

- Le strade vicinali possono coincidere con quelle di penetrazione in aree agricolo\forestali o di accesso ai fondi di cui al seguente articolo, in tal caso è richiesta il mantenimento del fondo naturale ovvero la sistemazione con finiture drenanti e consolidamenti di aspetto naturale anche per risolvere tratti in pendenza eccessiva. Le opere d'arte per il consolidamento a monte ed a valle devono realizzarsi con tecniche di ingegneria naturalistica.
- Per rampa carrabile si intende un percorso veicolare ad uso esclusivamente privato con larghezza non inferiore a m. 2,00, pendenza massima del 20 % e lunghezza contenuta entro m. 30 dal raccordo con la viabilità pubblica.
- E' in ogni caso prescritto che nella realizzazione delle rampe e delle strade a carattere privato siano regimati i deflussi delle acque meteoriche con loro conduzione a smaltimento in assenza di riversamenti diretti sulla carreggiata stradale pubblica.
- Gli interventi di modifica in adeguamento delle rampe o strade private esistenti sono ammessi a condizione che siano condotti, in via di massima, con i criteri disposti per le nuove realizzazioni, fatti salve le eventuali formali difformità, da valutarsi dal Comune, in ragione dei caratteri della preesistenza e di necessità ambientali e paesistiche, o di provate difficoltà operative.
- Gli interventi ammessi dovranno essere condotti con tecniche di minimo impatto, escludendo in ogni caso la formazione di contenimenti murari di altezza eccedente i m. 2,50.
- I passi carrai devono avere larghezza minima di 3,50 (tre virgola cinquanta) metri;
- Quelli delle autorimesse, magazzini ed altri insediamenti una larghezza minima di m 5,00 e se dotati di rampa di immissione nella strada pubblica dovranno essere provvisti di piazzola di attesa della lunghezza minima correlata al veicolo di maggior ingombro che vi avrà accesso;
- In ogni caso, i passi carrai non dovranno interferire con le migliori condizioni di fluidità veicolare sulla strada pubblica in corrispondenza. A tal fine, in sede di approvazione, il Comune potrà disporre l'adozione di dispositivi particolari atti alla rispondenza di quanto indicato;
- I proprietari che intendono creare nuovi attraversamenti di marciapiedi con veicoli o comunque immissioni veicolari dalla proprietà privata alle strade pubbliche devono richiedere apposita autorizzazione comunale, restando responsabili delle opere da realizzare e degli eventuali ripristini ai manufatti pubblici interessati;
- La concessione al passo carrabile è soggetta al pagamento al Comune di un canone annuale stabilito in conformità al t.u. della finanza locale.

ART. 34) STRADE DI SERVIZIO AI FONDI

Nelle zona a dominante carattere agricolo è ammessa la realizzazione di adattamenti degli attuali tracciati di servizio ai fondi, ove ciò sia possibile in assenza di consistenti interventi sulla morfologia, alle esigenze di percorribilità con modesti mezzi di lavoro agricolo, con obbligo di verifica e controllo del sistema idrologico superficiale e mantenimento della massima permeabilità del fondo.

I suddetti interventi di modifica ed adattamento sono esclusivamente riferibili a tutti i percorsi non indicati nelle apposite tavole della Descrizione Fondativa del PUC quali percorsi storici, da preservare e consolidare secondo gli aspetti propri di appartenenza (fondo drenante in acciottolato, conservazione dei muri a secco di sostegno, ecc.).

I percorsi agricoli adattati non sono da considerarsi strade a carattere veicolare pubblico.

I percorsi funzionali alle attività di conduzione di fondi agricoli, idonei alla percorribilità con piccoli mezzi gommati o cingolati devono avere larghezza non superiore a m. 2,00 e pendenza massima del 30%.
Gli interventi ammessi dovranno essere condotti con tecniche di minimo impatto, escludendo in ogni caso la formazione di contenimenti murari di altezza eccedente i m. 2,50.
Per le strade di interesse prevalentemente o esclusivamente forestale, oppure connesse ad un piano di gestione programmata di utilizzazione o piano di assestamento forestale per la gestione di boschi a fini produttivi, le dimensioni sopraindicate possono essere incrementate fino a m. 3,20 di larghezza (compreso il consolidamento del ciglio e il convogliamento laterale delle acque) e le opere di sostegno – verso monte e verso valle – fino a m. 3,00 di altezza, esclusivamente realizzate con opere di ingegneria naturalistica. Valgono, in tal caso le indicazioni e raccomandazioni del Programma Forestale Regionale.
Il progetto di strada forestale deve essere accompagnato da idonea documentazione che attesti la vigenza di uno strumento di gestione del bosco come sopra definito. L'accesso a tale viabilità deve essere riservato agli aventi diritto ed esteso esclusivamente alla mobilità ciclopedonale ed equestre.

ART. 35) STRADE TAGLIAFUOCO E PISTE DA ESBOSCO

In tutte le zone del Piano è ammessa la formazione di strade aventi funzione tagliafuoco o di pista da esbosco, da realizzare preferibilmente mediante adattamento della viabilità minore esistente ed in assenza di rilevanti interventi sulla morfologia.
Tali strade dovranno essere conformi a quanto disposto dalle norme in materia di Polizia Forestale.
Le piste da esbosco sono fattispecie diverse dalle strade forestali dell'articolo precedente: esse hanno funzione limitata allo smacchio, al trattamento e al primo esbosco, fino al loro collegamento con la viabilità ordinaria oppure a strade forestali principali o vicinali. Le piste da esbosco prevedono un limitato impegno di opere d'arte e per questo devono essere richiuse al termine del cantiere in quanto non sufficientemente affidabili dal punto di vista della stabilità dei versanti. L'onere del trattamento finale della pista da esbosco e in capo all'utilizzatore della parcella boschiva.

ART. 36) PISTE CICLABILI

La formazione di piste ciclabili è ammessa in tutto il territorio comunale sulla base di itinerari definiti dal Comune attraverso appositi progetti.
Le caratteristiche geometriche - dimensionali delle piste dovranno essere conformi alla normativa specifica di settore.
E' possibile realizzare assi di transito ed attraversamento ciclabili su sede stradale ordinaria purché con idonea segnaletica verticale ed orizzontale, il rispetto delle sezioni richieste per il transito veicolare e quello ciclabile ed un'idonea e sufficiente separazione dei due flussi.

ART. 37) PARCHEGGI DI PERTINENZA

Gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica e gli interventi di cambio d'uso, frazionamento, ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione, incremento superficiario (ove prescritto), sono soggetti al reperimento di parcheggi di pertinenza.

1) Negli edifici di nuova realizzazione aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile e ad uffici è prescritta ai sensi dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche e integrazioni la realizzazione di parcheggi privati, nella misura minima di 35 m^2 ogni 100 m^2 di superficie agibile (SA) e comunque con obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.
2) La realizzazione dei parcheggi di cui al comma 1, purché non eccedenti le dimensioni e le quantità minime ivi prescritte, non è assoggettata alla corresponsione del contributo di

costruzione purché, entro la data di ultimazione dei lavori, venga formalizzato l'atto di asservimento a garanzia del vincolo di pertinenzialità del parcheggio rispetto all'unità immobiliare. Tale atto di asservimento, impegnativo per il richiedente, per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, deve essere trascritto nei registri immobiliari. In tal caso l'obbligazione del pagamento del contributo di costruzione dovuto è garantita dal richiedente mediante rilascio a favore dell'Amministrazione comunale di una garanzia fideiussoria di importo pari al contributo stesso.
All'ultimazione dei lavori, perfezionata la trascrizione nei registri immobiliari dell'atto di asservimento a pertinenza dei parcheggi, il richiedente provvede al pagamento della somma eventualmente dovuta, con conseguente estinzione da parte dell'Amministrazione comunale della garanzia fideiussoria.

3) Le dimensioni dei parcheggi pertinenziali realizzabili ai sensi dell'articolo 9, comma 1, della L. 122/1989 e successive modificazioni ed integrazioni e dei parcheggi realizzabili in sottosuolo, nelle zone e nei casi espressamente previsti dallo strumento urbanistico generale, assoggettati a vincolo di pertinenzialità con le modalità di cui al comma 2, non devono eccedere la superficie di 35 m^2per ogni unità immobiliare al netto degli spazi di accesso e di manovra. Tali parcheggi sono esclusi dalla corresponsione del contributo di costruzione.
4) La realizzazione dei parcheggi di cui al comma 1 in eccedenza alle dimensioni e alle quantità minime ivi prescritte ovvero la realizzazione di quelli di cui al comma 1 che si intendano eseguire in assenza di atto di asservimento è soggetta al contributo di costruzione da determinarsi ai sensi della l.r. 25/1995 e successive modificazioni ed integrazioni.
5) Il Comune individua nello strumento urbanistico generale le aree in cui è obbligatorio realizzare parcheggi pertinenziali legati all'unità immobiliare dal vincolo di cui al comma 2 rispetto ai quali vale quanto previsto nel comma 4, come segue:
   - Ambiti AR-BC
   - Ambiti AR-DS
   - Ambiti AR-DM
   - Ambiti AR-DE
   - Ambiti AR-DC
   - Ambiti AR-DT
6) Laddove non sia oggettivamente possibile reperire la quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la monetizzazione tramite corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore di mercato relativo alla quota di parcheggio dovuta, da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione;
   - Ambiti TNI
   - Ambiti AC-ASP
   - Ambiti AR-BS
   - Ambiti AR-BSR
   - Ambiti AR-EPA
   - Ambiti AR-EPB
   - Ambiti AR-EPC
7) L'eventuale prescrizione di reperire parcheggi di pertinenza in relazione a interventi di incremento superficiario è riferita esclusivamente alla nuova SA e non si applica nel caso che la percentuale prescritta produca una superficie inferiore ad un posto macchina.
8) La realizzazione di nuove strutture commerciali comporta il reperimento di dotazione di parcheggi per la clientela nei casi e nelle quantità previsti dalla vigente strumentazione urbanistica comunale e dalla normativa regionale in materia. In tal caso, non è prevista la possibilità di monetizzazione.
9) La realizzazione di strutture ricettive alberghiere di nuova costruzione comporta il reperimento di parcheggi al servizio della struttura nella misura minima di un posto auto per ogni camera ovvero per ogni locale destinato al pernottamento. Nelle strutture ricettive esistenti è ammessa

la realizzazione di parcheggi nei modi di cui all'articolo 9, comma 1 della L. 122/1989 e successive modifiche; in quantità come definita dal Regolamento n. 2/2009 coord. Reg. 1/2010 e 4/2011.

10) I parcheggi pertinenziali di insediamenti produttivi devono essere progettati in modo da poter accogliere occasionalmente mezzi pesanti e corrispondere a 25 m2.
11) I parcheggi di pertinenza dei servizi pubblici e di uso pubblico devono essere prevalentemente accessibili al pubblico e opportunamente quantificati in sede progettuale.
12) Le percorrenze pedonali massime tra edifici e relativi parcheggi di pertinenza sono:
    - per la residenza m 400;
    - per la distribuzione al dettaglio m 50.

CAPO III – AREE CON VINCOLI URBANISTICI

ART. 38) AREE INEDIFICABILI

Le aree inedificabili comprendono le parti del territorio comunale destinate alla formazione di aree e fasce di rispetto, per esigenze connesse alla salvaguardia di strutture ed infrastrutture, alla conservazione di risorse territoriali e/o alla presenza di vincoli specifici .

In accordo con la precedente definizione, costituiscono aree inedificabili, anche in assenza di specifica cartografazione nelle tavole del Piano, quelle relative a:

- fasce di rispetto stradale;
- fasce di rispetto di impianti tecnologici - elettrodotti;
- centrale elettrica in località Maggi;
- depuratori di Cichero, Bavaggi, Pian Casarile;
- fasce di rispetto e di protezione della risorsa idrica;
- fasce di rispetto cimiteriale;
- fasce di rispetto fluviale;
- aree percorse dal fuoco.

Nelle aree inedificabili in via generale, e salvo quanto eventualmente previsto nel dettaglio per singola categoria, sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo dei fabbricati esistenti. E' altresì sempre consentita, nel rispetto dei necessari requisiti di sicurezza e delle norme igieniche, la costruzione di manufatti funzionali ai servizi pubblici di acquedotto, fognatura, distribuzione dell'energia elettrica, linee telefoniche, nonché la costruzione di strade, parcheggi e stazioni di servizio. Le aree comprese nelle fasce di rispetto dovranno mantenersi, a cura e spese dei proprietari, in condizioni compatibili con il rispetto dell'ambiente e con il decoro urbano, curandone la pavimentazione ed il manto erboso o vegetativo.
Le fasce di rispetto, ove occorre, sono indicate nelle tavole con semplice perimetro, fermo restando che le pertinenti disposizioni integrano quelle delle zone urbanistiche di pertinenza.
Ove la tavola di azzonamento del Piano individui gli ambiti di rispetto mediante una semplice perimetrazione, fermo restando il regime di inedificabilità previsto in relazione all'oggetto del vincolo, le aree ricomprese sono computabili con il rispettivo indice di fabbricabilità attribuito per l'edificazione al di fuori del perimetro del vincolo.

38.1 Fasce di rispetto stradale

Eventuali ampliamenti degli edifici esistenti, ove ammessi dalla disciplina di zona, saranno consentiti soltanto con la realizzazione di corpi in aderenza a quelli esistenti non fronteggianti neppure in parte la strada e con esclusione del sopralzo. Fermo restando il parere favorevole dell'Ente che amministra la strada, sarà consentita la realizzazione di parcheggi privati pertinenziali a fabbricati esistenti, in fascia e fuori fascia, purché a raso o, se in struttura, completamente interrati.

38.2 Fasce di rispetto di impianti tecnologici - elettrodotti

Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti sono precluse le colture arboree ad alto fusto e le innovazioni; costruzioni ed impianti non devono ostacolare o limitare il regolare esercizio dell’elettrodotto e devono altresì rispettare le distanze minime prescritte negli artt. 2.1.06 e 2.1.08 delle norme approvative del Decreto Interministeriale 21 marzo 1988, n. 449 e successive modificazioni (D.M 16 gennaio 1991 e D.P.C.M 23 aprile 1992).
Compete in ogni caso a chi intende costruire su fondi attraversati da elettrodotti, l’accertamento della tensione della linea presso i competenti uffici ENEL e, di conseguenza, la richiesta alla predetta Società delle prescrizioni cui attenersi ai sensi del presente articolo quale migliore precisazione tecnica.

38.3 Centrale elettrica località Maggi

Le tavole di piano confermano la localizzazione della centrale elettrica in località Maggi nella sua attuale consistenza. In corrispondenza della stessa sono ammessi, con titolo diretto, tutti gli interventi volti all'ammodernamento e alla migliore sistemazione della struttura e degli impianti esistenti.

I progetti di intervento comportanti la formazione di nuovi volumi fuori terra eccedenti i 150 m^3 o relativi alla collocazione di nuovi componenti eccedenti l'altezza massima degli impianti attuali dovranno essere effettuati a seguito di un adeguato studio organico di insieme esteso all'intorno complesso e all'immediato intorno, atto ad evidenziare la compatibilità delle opere previste con il contesto circostante, prevedendo l'adozione di elementi vegetali schermanti, atti a contenere i livelli di inquinamento visivo ed acustico della struttura.

38.4 Depuratori di Cichero, Bavaggi, Pian Casarile;

Le tavole descrittive degli ambiti omogenei individuano la localizzazione dei tre depuratori comunali (Val Cichero, Bavaggi, Pian Casarile) atti alla depurazione dei reflui civili. Entro tali zone sono ammessi tutti gli intereventi connessi alla formazione dell'impianto, fermo restando l'osservazione della vigente legislazione di settore.

38.5 Fasce di rispetto e di protezione della risorsa idrica

In apposita tavola di Piano sono indicati i siti di localizzazione degli impianti sorgivi o di emungimento della risorsa idrica per usi civili.

In corrispondenza di tali siti e di quelli interessati da impianti di accumulo e deposito della risorsa e per il territorio di rispetto disposto dalle vigenti disposizioni di legge in materia, ogni intervento resta subordinato alla osservanza delle prescrizioni di salvaguardia della integrità della risorsa stabilite dal D.P.R. 24 maggio 1988 n° 236.

38.6 Fasce di rispetto cimiteriale

Le fasce di rispetto cimiteriale sono fissate ai sensi dell'art. 28 della L. 166/2002, in deroga all'art. 338 del R.D. 1265/1934, nella distanza di m 50 a partire dal perimetro della struttura esistente o di previsione. Tale distanza è fissa e inderogabile.

38.7 Fasce di rispetto fluviale

In merito alle fasce di rispetto fluviale ai sensi e per gli effetti del comma 2 dell'art. 17 della L.R. n° 9/1993, le disposizioni prescrittive con effetti di limitazione della possibilità di interventi edilizi, contenute nelle Norme di Attuazione del Piano di Bacino Stralcio del Torrente Lavagna e Ambito 16, della Provincia di Genova e quanto definito dal Regolamento Regionale n. 3/2011 "*Regolamento recante disposizioni in materia di tutela delle aree di pertinenza dei corsi d'acqua*" e s.m.i.; prevalgono sulle previsioni del P.U.C. qualora si ponessero in eventuale contrasto con esse. Tali prevalenze operano negli stessi termini per le eventuali varianti che dovessero venire introdotte nella disciplina di bacino e idraulica successivamente alla approvazione del PUC.

38.8 Aree percorse dal fuoco.

Le aree percorse dal fuoco non sono edificabili e non possono mutare destinazione d'uso in base alla disciplina urbanistica vigente all'atto dell'evento ed alle disposizioni della Legge 353/2000 ed alla normativa eventualmente conseguente e derivata, avendosi da intendere le pertinenti disposizioni come integrative di quelle degli ambiti o distretti di appartenenza. Assumono i caratteri di aree percorse dal fuoco tutte le superfici oggetto di segnalazione al Comune da parte del competente Corpo Forestale, anche posteriormente all'adozione del Piano.

ART. 39) AREE SOGGETTE A VINCOLI

L'edificazione in aree soggette a particolari vincoli in forza di disposizioni legislative statali, provinciali e regionali è da intendersi subordinata alla preventiva acquisizione dei titoli abilitativi occorrenti, a carattere generale o particolare.

ART. 40) RINVIO

Per quanto non espressamente previsto dalle Norme, valgono le disposizioni di legge e di regolamento vigenti in materia urbanistica, edilizia, ambientale, paesaggistica, e di igiene ambientale. Nel caso di modifica delle predette disposizioni, il rinvio si intenderà riferito alle disposizioni sostitutive.

ART. 41) DISCIPLINA DI RACCORDO CON L'APPLICAZIONE DELLA L.R. 24 DEL 8 AGOSTO 2001

All'interno degli ambiti ai soli fini dell'applicazione del comma 8 dell'art. 2 della L.R. 24/2001 deve considerarsi quale altezza massima ammissibile negli edifici quella definita di seguito:

Indirizzo dell'ambito	Sigla	H max
AMBITI DI CONSERVAZIONE		
Territori Non Insediabili	**TNI**	6,50
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE		
Sub ambito di riqualificazione dei territori insediati		
Ambito di Riqualificazione delle zone Residenziali	**AR-BS**	6,50
Ambito di Riqualificazione di zone Residenziali con occorrenza di Ristrutturazione	**AR-BSR**	6,50
Sub ambito di riqualificazione dei territori con attività economiche – produttive		
Ambito di Riqualificazione a funzione Turistico – Ricettiva	**AR-DT**	12,50
Sub Ambito di riqualificazione dei territori aperti		
Ambito di Riqualificazione di Effettiva Produzione Agricola	**AR-EPA**	9,00
Ambito di Riqualificazione di Prevalente Vocazione Agricola	**AR-EPB**	9,00
Ambito di Riqualificazione di Presidio Ambientale	**AR-EPC**	9,00

ART. 42) DISPOSIZIONI DI RACCORDO CON IL PIANO DI BACINO STRALCIO DEL TORRENTE LAVAGNA E AMBITO 16, DELLA PROVINCIA DI GENOVA

Ai sensi e per gli effetti del comma 2 dell'art. 17 della L.R. n° 9/1993, le disposizioni prescrittive con effetti di limitazione della possibilità di interventi edilizi, contenute nelle Norme di Attuazione del Piano di Bacino Stralcio del Torrente Lavagna e Ambito 16, della Provincia di Genova prevalgono sulle previsioni del P.U.C. qualora si ponessero in eventuale contrasto con esse. Tale prevalenza opera negli stessi termini per le eventuali varianti che dovessero venire introdotte nella disciplina di bacino successivamente alla sua approvazione.

ART. 43) NORMA DI CONGRUITA' CON LA PIANIFICAZIONE REGIONALE (PTR) VIGENTE ED IN ITINERE

La struttura di piano e le norme che ne conseguono sono di massima armonizzate con il PTR in itinere come aggiornato al 12.02.2014.

Si ricorda a tale proposito che le norme di PTR hanno efficacia variabile secondo i livelli ed i contenuti come dallo schema seguente:

a) linee guida e di indirizzo della pianificazione comunale;
b) direttive con definizione della disciplina transitoria operante fino all'adeguamento dei piani alle direttive del PTR;
c) prescrizioni e vincoli che prevalgono immediatamente sulle previsioni dei piani comunali (e degli altri piani territoriali) sostituendosi ad esse.

In tal senso si deve notare che le indicazioni di piano aventi efficacia di direttiva, di cui al comma 1 lett. b), assumono efficacia di indirizzo, non comportando dunque l'obbligo dell'adeguamento al PTR e l'applicazione della "Disciplina transitoria", nei confronti:

a) del PUC operante in salvaguardia alla data di adozione del PTR se già dotato di positiva

valutazione ambientale, ancorché con prescrizioni, in applicazione delle vigenti disposizioni in materia di V.A.S. (circostanza che potrebbe concretizzarsi nel periodo in cui convivono l'adozione del preliminare di PTR ed il regime d salvaguardia attivato dal nuovo PUC)

b) di SUA, di PUO e di progetti edilizio-urbanistici convenzionati approvati prima dell'adozione del PTR, dei quali non siano ancora decorsi i termini di attuazione e che abbiano superato con esito positivo le verifiche ambientali in applicazione della vigente legislazione in materia di VAS e VIA se prescritte

c) di SUA, di PUO relativi a PUC soggetti a verifica di adeguatezza e di progetti edilizio-urbanistici convenzionati adottati prima dell'adozione del PTR che abbiano superato con esito positivo le verifiche ambientali in applicazione della vigente legislazione in materia di VAS e VIA ove prescritte, a condizione che gli stessi SUA, PUO e progetti edilizio-urbanistici convenzionati vengano definitivamente approvati entro 3 anni dall'approvazione del PTR ed attuati nei rispettivi termini temporali.

Si dà per atteso che in caso di difformità di alcune norme con i livelli di vigenza del PTR di cui sopra potrà essere facoltà del Comune procedere all'adeguamento senza che questo risulti classificabile come variante ai sensi della LUR.

TITOLO II : NORME DI CONFORMITA'

DISPOSIZIONI APPLICABILI NEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE O RIQUALIFICAZIONE

ART. 44) CONTENUTO DELLE NORME DEL TITOLO

Le presenti Norme, applicabili agli Ambiti territoriali entro cui il livello delle trasformazioni ammesse è nullo o marginale, determinano in accordo con le pertinenti specificazioni della Disciplina Paesaggistica le condizioni per la valutazione di ammissibilità degli interventi.
Esse, ripartite per ciascun ambito o sub-ambito individuati dal Piano, determinano i tipi e le modalità di attuazione degli interventi edilizi consentiti, definiscono le categorie di destinazione d'uso ammesse, in relazione alla funzione principale assolta da ciascun ambito nel quadro del disegno di Piano, operano richiamo alla Disciplina Paesaggistica di livello puntuale contenuta in separati elaborati, dispongono in ordine alla eventualità di mutamento delle destinazioni d'uso in assenza di opere edilizie.

ART. 45) TERRITORI NON INSEDIABILI (TNI)

Corrispondente alle porzioni del territorio comunale non insediate, o generalmente caratterizzate da insediamenti puntiformi abbandonati e caratterizzati dalla presenza di valori naturalistici elevati o comunque significativi, si ritiene che modeste alterazioni dell'attuale assetto del territorio non ne compromettano la funzione paesaggistica e la peculiare qualità ambientale.
L'obiettivo è quello di mantenere sostanzialmente inalterati quei caratteri che definiscono e qualificano la funzione della zona in rapporto al contesto paesistico e di assicurare nel contempo, in termini non pregiudizievoli della qualità dell'ambiente una più ampia fruizione collettiva dei territorio, un più efficace sfruttamento delle risorse produttive e una più razionale utilizzazione degli impianti e delle attrezzature eventualmente esistenti.
Sono peraltro previsti ed assentibili interventi di gestione di tali comprensori finalizzati alla prevenzione del rischio idrogeologico sia a carattere pubblico che privato, che associato.

Elementi per il controllo di conformità.
45.1. Destinazioni d'uso

DESTINAZIONI FUNZIONALI	AMISSIBILITA'		
	AMMESSA	AMMESSA CON CONDIZIONE	NON AMMESSA
abitativa diretta		X	
pertinenze alla funzione abitativa		X	
altre funzioni assimilate alla residenza		X	
attività commerciali e artigianali minori		X	
pubblici esercizi			X
attività ricreative e di spettacolo			X
servizi a gestione privata			X
alberghi tradizionali			X
residenze turistico alberghiere			X
ricettività all'aria aperta			X
case di riposo - convitti			X
ricettive extralberghiere			X
sostegno attività escursionistiche e turistico sportive		X	
tutela e gestione ambientale		X	
attività industriali ed artigianali			X
depositi commerciali > 250 mq.			X
medi esercizi di vendita non alimentari			X
medi esercizi di vendita alimentari			X
attività agrosilvopastorali		X	
attività e depositi agricoli	X		
abitazioni conduttori agricoli		X	
attività agrituristiche	X		
fruizione scientifica		X	
servizi collettivi		X	
tecnologica		X	
infrastrutturale		X	
esercizi di vicinato			X

Nell'ambito sono ammesse sotto condizioni le seguenti destinazioni funzionali nei limiti della sostanziale conferma della S.A. esistente al momento dell'adozione del Piano:

- abitativa diretta ([1])
- pertinenze alla funzione abitativa ([1])
- altre funzioni assimilate alla residenza ([1])

- attività commerciali e artigianali minori ([1])
- abitazioni conduttori agricoli ([1])
- sostegno attività escursionistiche e turistico sportive ([2])
- tutela e gestione ambientale ([3])
- attività agrosilvopastorali ([4])
- fruizione scientifica ([5])
- servizi collettivi ([6])
- tecnologica ([7])
- infrastrutturale ([8])

([1]) In riferimento alle strutture abitative esistenti; nel caso di abitazioni di conduttori del fondo è ammessa anche la nuova costruzione convenzionata.
([2]) Nei limiti di un massimo di m^2 150 con necessità di asservimento di aree nella misura di un indice fondiario pari a 0,005 m^2/m^2 da reperirsi nello stesso ambito.
([3]) Nei limiti disposti da specifici progetti di evidenza pubblica.
([4]) Con osservanza di una densità fondiaria massima pari a 0,005 m^2/m^2 di superficie da asservirsi, compresa interamente entro lo stesso ambito.
([5]) Nei limiti di un massimo di m^2 150 di SA, senza necessità di asservimento di aree.
([6]) Limitatamente ad attrezzature tecnologiche, parcheggi e infrastrutture stradali non comportanti la costituzione di insediamenti o trasformazioni rilevanti dello stato dei luoghi.
([7]) Nei limiti disposti da specifici progetti, e compatibilmente con le primarie esigenze di salvaguardia ambientale.
([8]) Limitatamente alla conservazione ed all'adeguamento della rete veicolare presente, alla formazione di contenute superfici di parcheggio in superficie, nelle prossimità di aree insediate, in corrispondenza di luoghi di coltivazione agricola o in punti nodali di raccordo con percorsi escursionistici, purché in assenza di rilevanti modificazioni della morfologia.

45.2. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.
È consentito il recupero dei fabbricati esistenti con interventi di:

a) manutenzione ordinaria;
b) manutenzione straordinaria;
c) restauro e risanamento conservativo nei limiti della volumetria esistente e ferme restando le attuali destinazioni d'uso.
d) ristrutturazione edilizia con il rispetto di quanto segue:

- non è ammesso il cambio di destinazione d'uso verso la destinazione abitativa di superfici non aventi in precedenza tale destinazione, salvo il caso della conversione di superfici utili (SU) preesistenti all'interno di fabbricati già a prevalente destinazione abitativa;
- è ammessa la demolizione con fedele ricostruzione, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 16/08 e s.m.i., di edifici che non presentino caratteristiche storico architettoniche di rilievo. Tale requisito dovrà essere puntualmente documentato e asseverato in sede di progetto da tecnico abilitato.
- nel caso di modifica dell'involucro volumetrico originario e relativamente alle parti fuoriuscenti da tale involucro con applicazione dei seguenti parametri edilizi:
  H = pari a quella massima preesistente con un minimo comunque ammesso di m 6,50
  D > m 10,00
  DC > m 6,00
  DSC > m 5,00
  DSP > m 1,50

- ampliamento mediante incremento della superficie agibile dei fabbricati già a destinazione abitativa in assenza di necessità di nuovo asservimento con il rispetto di quanto sotto indicato:
- l'incremento è determinato in misura massima pari al 10% della SA esistente;
- è in ogni caso consentito un incremento della SA di mq 9;
- l'incremento della SA non può essere, in ogni caso, superiore a mq 15;

Le parti dell'edificio esterne all'involucro volumetrico originario debbono osservare i seguenti parametri edilizi:

H = pari a quella massima preesistente con un minimo comunque ammesso di m 6,50.
D > m 10,00
DC > m 6,00
DSC > m 5,00
DSP > m 1,50

- ampliamento mediante incremento delle altezze interne di fabbricati già a destinazione abitativa per adeguamento alle norme in materia, con il rispetto di quanto sotto indicato:
  - l'incremento può essere utilizzato fino al raggiungimento delle altezze minime interne prescritte dalle vigenti disposizioni in materia igienico sanitaria fermo restando che il limite massimo di altezza alla gronda non può superare m 6,50 definito come limite d'ambito.
- ampliamento di fabbricato esistente, avente destinazione d'uso ammessa nell'ambito, mediante recupero di superficie di manufatti incongrui con il rispetto di quanto indicato dall'art.19 delle presenti Norme.

Il volume del quale si recupera, anche parzialmente, la superficie, deve essere demolito prima dell'inizio dei lavori di ampliamento.

Il volume di ampliamento esterno all'involucro volumetrico originario deve osservare i seguenti parametri edilizi:

H = pari a quella massima preesistente con un minimo comunque ammesso di m 6,50.
D > m 10,00
DC > m 6,00
DSC > m 5,00
DSP > m 1,50

- i fabbricati che possiedono o assumono funzione di supporto alla attività escursionistica, possono essere oggetto di incrementi di superficie sino al 30% della loro SA originaria, alla condizione che tale funzione sia garantita con vincolo di destinazione, per un periodo di tempo non inferiore ai 10 anni.
- è altresì consentita la sostituzione edilizia dei fabbricati esistenti e/o lo spostamento degli stessi nel raggio di m 50,00 aventi destinazione di servizio alle attività agrosilvopastorali, o di supporto alla fruizione escursionistica, con esclusione della residenza; l'intervento di sostituzione può avvenire allorché le strutture attuali presentino situazioni di dissesto statico incompatibili con il recupero, o siano realizzate con materiali e tipologie non congrui con la tradizione locale; spostamento nei casi in cui la posizione particolarmente disagiata e negativa non ne permetta più la possibilità di utilizzo.

Gli interventi di sostituzione edilizia saranno regolamentati secondo le seguenti modalità:

- conservazione del rapporto RV preesistente, fatto salvo l'eventuale incremento direttamente attribuibile all'elevazione delle altezze interne di SA già a destinazione abitativa per adeguamento alle norme igienico sanitarie;
- nel caso di edifici non aventi dominante funzione d'uso abitativa obbligo di conservazione del sedime entro una fascia omotetica costruita a 10 m. di distanza dall'impronta di sedime originaria, con conservazione della SU preesistente;

Parametri edilizi da osservarsi nella riedificazione:

H = pari a quella massima preesistente con un minimo comunque ammesso di m 6,50.
D > m 10,00

DC > m 6,00
DSC > m 5,00
DSP > m 1,50

45.2.1 Prescrizioni particolari
Il Comune, su conforme parere della C.E. o della C.L.P., qualora l'intervento ricada in area vincolata, potrà vietare l'intervento di ristrutturazione condotto con procedimento di demolizione e successiva ricostruzione fedele laddove i caratteri architettonici o storico-documentari della preesistenza risultino meritevoli di conservazione.

45.2.2 Contestualità degli interventi
Nell'ambito dello stesso intervento è ammessa la contestualità tra le categorie sopra elencate ad esclusione dell' ampliamento di fabbricato esistente, avente destinazione d'uso ammessa nell'ambito, mediante recupero di superficie di manufatti incongrui che è alternativo a tutte le altre modalità d'intervento rubricate.

45.3. Nuova Edificazione - Parametri edilizi.
La nuova edificazione è ammessa, con i caratteri rurali idonei al contesto con tipologia indicata nella disciplina dei livello puntuale ed a condizione della sua dimostrata appartenenza alle destinazioni funzionali previste per l'ambito, per la conservazione, valorizzazione e sviluppo del patrimonio boschivo, l'attività pastorale, il servizio a attività agricole secondarie minori quali l'apicoltura, l'avicunicoltura e simili, l'agriturismo, le funzioni accessorie alle attività escursionistiche, con esclusione comunque della residenza che non sia finalizzata alla conduzione del fondo agricolo: nel qual caso deve essere prodotta adeguata relazione illustrante il carattere dell'attività agricola e/o di fruizione del fondo prevista.

45.3.1 Interventi relativi a nuove costruzioni di servizio alla funzione escursionistica
Entro una fascia di profondità pari a m. 20, calcolata a lato dei tracciati facenti parte di itinerari di interesse escursionistico, sono ammessi i seguenti interventi :
a) Realizzazione di fabbricati a supporto alla funzione escursionistica, senza necessità di asservimento di aree, attrezzati per la sosta temporanea, quali punti di ristorazione e simili, con il rispetto di quanto sotto indicato:

- il fabbricato deve essere realizzato ad una distanza dal percorso pedonale inferiore a m 20,00;
- tali strutture dovranno essere collocate preferibilmente a monte del tracciato, in modo da non interferire con visuali panoramiche;
- i materiali di impiego dovranno essere esclusivamente la pietra locale ed il legno, con la copertura rivestita in lastre lapidee o ardesia;
- è prescritta una tipologia assimilabile ai manufatti elementari, come identificati nella Disciplina Paesaggistica, di superficie agibile SA non superiore a 50 m^2 con la possibilità di sistemazione di tettoie esterne per una superficie non maggiore di quella dell'edificio cui sono pertinenti;
- l'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione tra il soggetto attuatore ed il Comune, da registrarsi alla competente Conservatoria, con la quale il primo assuma impegno a conservare per un periodo non inferiore ai 10 anni la funzione d'uso prevista aperta al pubblico, ed a attribuire al Comune la facoltà di prelazione in caso di trasferimento ad altri, salvo il caso di successione ereditaria, ed a rimuovere il manufatto ripristinandovi le condizioni naturali preesistenti nel caso di cessazione dell'attività protratta per oltre 6 mesi senza giustificato motivo;
  Parametri urbanistici ed edilizi:
  H < m. 3,50
  SC < m 30,00
  D > m. 20,00

DC > m. 6,00
DSC ≤ m. 20,00
DSP > m. 3,00
RV ≤ 4,50

45.3.2 Sostegno della fruizione escursionistica - Itinerari escursionistici

Gli itinerari escursionistici presenti all'interno della zona costituiti da tracciati, quali mulattiere e crose o sentieri dell'antico impianto di percorrenza storico potranno essere oggetto di recupero degli elementi caratterizzanti la pavimentazione, i muretti di perimetro, e simili.
In ogni caso tutti gli interventi sulla viabilità minore di uso pubblico dovranno essere condotti con tecniche proprie della tradizione storica locale, usando come riferimento le pertinenti indicazioni tipologiche della Disciplina Paesaggistica, con il divieto di alterazioni del tracciato, interruzioni della libera circolazione delle persone, sensibili modifiche della pendenza e del calibro.
Lungo tali tracciati è vietata in ogni caso la formazione di recinzioni che non realizzate con materiali naturali secondo modelli tipici della tradizione rurale locale, o comunque tali da occludere le visuali panoramiche.
La formazione di piccole piazzole attrezzate per la sosta ed il ristoro degli escursionisti è ammessa esclusivamente entro radure già esistenti sulla base di progetti di insieme che comprendano tratti significativi e funzionali della percorrenza.
Gli arredi da impiegare nell'attrezzaggio dovranno essere di tipologia tradizionale, con elementi in legno e murature di pietra e con esclusione della collocazione di arredi prefabbricati in cls o in materiali polimerici.
Ove le condizioni dei tracciati lo consentano, sono ammesse sistemazioni volte alla facilitazione dell'esercizio del cicloturismo montano, con obbligo, in ogni caso, di conservazione di pavimentazioni a carattere naturale.

45.3.3 Nuova edificazione di fabbricati produttivi

E' consentita la realizzazione di nuovi fabbricati ad uso esclusivamente produttivo, inerenti la conservazione, la valorizzazione e lo sviluppo del patrimonio boschivo, l'attività pastorale, il servizio ad attività agricole secondarie minori quali l'apicoltura, l'avicunicoltura e simili, l'agriturismo, nei limiti e con le caratteristiche di cui alla LR 37/2007, nel rispetto dei seguenti parametri:
LSC > 3.000 m^2
Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) = 0,005 m^2/ m^2
H < 3,50 m.
D > 12,00 m.
DC > 6,00 m.
DSC > 5,00 m.
DSP > m. 3,00
RV max < 4,50
Deve comunque essere prodotto adeguata relazione illustrante i carattere dell'attività agricola e/o di fruizione sportiva previste.

45.3.4 Nuova edificazione di fabbricati residenziali connessi al fondo agricolo

E' consentita la realizzazione di nuovi edifici residenziali per l'abitazione del proprietario dell'azienda agricola o, in alternativa, del conduttore ovvero del personale addetto; la funzione residenziale non deve essere collocata in un ambito diverso e separato dall'insediamento aziendale. La residenza non potrà avere SA inferiore a 60 m^2 ed avere caratteri rurali idonei al contesto indicati nella disciplina dei livello puntuale ed a condizione della sua dimostrata appartenenza alle destinazioni funzionali previste per l'ambito.
Parametri edilizi:
LSC > 6.000 m^2

Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) = 0,005 m^2/ m^2
H = 6,50 m.
D > 12,00 m.
DC > 6,00 m.
DSC > 5,00 m.
DSP > m. 3,00
RV max < 4,50

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla sussistenza del requisito di imprenditore agricolo professionale ed è inoltre subordinato alla stipula con il Comune e alla trascrizione nei registri immobiliari di una convenzione che preveda a carico del concessionario e dei suoi aventi causa:
- la conservazione della destinazione residenziale a servizio dell'attività aziendale agricola per almeno dieci anni;
- l'impegno alla manutenzione del territorio e al miglioramento dell'efficienza di deflusso delle acque superficiali al fine del recupero e riassetto idrogeologico, funzionale e vegetazionale dei terreni destinati all'attività produttiva;
- le relative modalità di esecuzione delle opere ed il relativo cronoprogramma;
- le garanzie fideiussorie per il puntuale mantenimento degli obblighi assunti.

La nuova costruzione non potrà richiedere un collegamento stradale maggiore di 150 m rispetto alla viabilità carrabile principale.

45.3.5 Densità fondiaria e asservimenti

Al fine della edificazione di cui al punto che precede si attribuisce all'ambito applicabilità di Indice di Utilizzazione Insediativa (IUI) sulle aree libere pari a 0,005 m^2/ m^2; potranno asservirsi superfici localizzate all'interno dello stesso ambito TNI, a condizione che il distacco massimo tra il limite del lotto asservibile contiguo (LSC) ed il perimetro del (o dei) lotto asservibile remoto (LSR) non sia maggiore di m. 500.

45.3.5.1 Prescrizioni particolari

In coincidenza con i confini di ambito è possibile effettuare una utilizzazione di "indice teorico" in riferimento ai terreni ricompresi in una fascia di m 100 dal limite di ambito, trasferendo un indice pari al 50% dell'IUI dell'ambito in aderenza con il territorio TNI., ad eccezione degli ambiti (AR-BS) e settori di incremento residenziale in previsione (AR-BC).
In ogni caso, l'incremento di indice non dovrà definire volumetrie in contrasto con la specifica normativa dettata dal P.T.C.P. della Regione Liguria.

45.3.6 Nuova costruzione di volumi interrati

E' consentita la nuova costruzione di volumi interrati, con il rispetto di quanto sotto indicato:
- Il volume deve avere funzione a supporto delle attività ammesse nell'ambito e pertinenziale nei confronti di edificio principale abitativo posto nello stesso fondo contiguo di proprietà ed essere ad esso asservito con atto registrato;
- la superficie interna netta del vano interrato non sottostante un edificio principale fuori terra deve essere contenuta entro 1/30 della superficie libera del distacco scoperto di proprietà, con un minimo comunque ammesso pari a m^2 6, ed un massimo non valicabile di m^2 15. L'altezza interna netta massima pari a m. 2,40, salvo maggiori altezze indispensabili per l'osservanza di disposizioni speciali (locali tecnici per impianti e simili);
- la realizzazione di box per parcheggio di autovetture posti completamente in interrato rispetto alla sistemazione preesistente è ammessa esclusivamente per un massimo di m^2 30 (due posti auto) per ogni unità immobiliare abitativa presente all'interno dello stesso lotto contiguo di proprietà a cui il box dovrà essere asservito pertinenzialmente. Inoltre, il tratto viario di collegamento all'autorimessa, non dovrà in alcun modo risultare distruttivo dell'intorno

ambientale, delineando tratti di percorso di modesta estensione, contenuti nel massimo di 10 m dal tramite viario esistente (sia di tipo pubblico o privato).

Parametri edilizi:
H < m.2,40
DSC > m 1,50

45.4. Interventi sulle aree scoperte e sulla vegetazione

Sugli spazi scoperti sono ammessi i seguenti interventi:

a) Realizzazione/installazione di elementi di arredo esterno che non dovranno in alcun modo costituire un volume.

b) Realizzazione di aree di parcheggio autoveicolare, con il rispetto di quanto sottoindicato:

- osservanza delle disposizioni in materia di tutela della vegetazione, impiego dei materiali, salvaguardia della permeabilità del suolo, contenimento dell'impatto ambientale e sulla morfologia esistente disposte dalla Disciplina Paesaggistica,.
- compatibilmente con quanto disposto dalla Disciplina Paesaggistica, è consentito realizzare una tettoia a protezione del posto auto di superficie non maggiore di m^2 20.

c) Nelle radure prive di vegetazione d'alto fusto è ammessa la formazione di piccole tettoie in legno esclusivamente finalizzate al riparo dei prodotti agricoli con il rispetto di quanto sotto indicato:

- la superficie utile del fabbricato è ammessa proporzionalmente alla superficie del lotto contiguo di proprietà, in misura pari a mq 1,00 per ogni m^2 1.000 di terreno.
- non è in ogni caso consentita la realizzazione di fabbricati aventi superficie utile maggiore di m^2 6,00.

Parametri urbanistici ed edilizi:
H < m 2,40
D > m 6,00
DC > m 6,00
DSC > m 5,00
DSP > m 3,00

d) Nell'ambito, gli interventi modificativi della morfologia esistente debbono essere contenuti nei termini indispensabili, ed in via generale migliorativi o conservativi della fisionomia del paesaggio.

- Nella risoluzione di dissesti ovvero formazione di nuovi contenimenti dovranno essere adottate soluzioni riferibili alla ingegneria naturalistica, con particolare riferimento alla stabilità dei versanti ed alla salvaguardia del sistema idrologico minore di superficie e di sottosuolo.
- Gli interventi di gestione del bosco dovranno essere condotti rispettando la corretta prassi selvicolturale e le disposizioni vigenti in materia. In linea di massima, nelle zone forestali di pregressa utilizzazione ed attualmente prive di evidenti forme di gestione è preferibile indirizzarsi verso funzioni prevalentemente naturalistiche ovvero integrate all'interno di una pianificazione forestale attuata attraverso le forme previste dalla legge e dalla programmazione regionale.
- Nell'ambito dei territori non insediati prossimi al limite di crinale o direttamente a confine con zone protette, non sono ammessi interventi comportanti sterri o riporti di spessore superiore a m 1,50, fatto salvo quando è necessario intervenire sulla risoluzione di dissesti che interessino sentieri, mulattiere opere di captazione idrica e in generale strutture preesistenti di interesse agrosilvopastorale.
- Non sono ammesse pavimentazioni artificiali di superfici scoperte, modifiche dei percorsi della viabilità pedonale esistente, se non previa esplicita intesa con l'organo di gestione dell'area protetta confinante.

45.5. Interventi sulla viabilità

Non è consentita la formazione di nuovi tracciati stradali carrabili, salvo per comprovate esigenze

di sviluppo di attività agrosilvopastorali derivanti da progetti comprensoriali e/o consortili di evidente interesse per l'economia montana. I tracciati devono essere progettati con il massimo rispetto per la stabilità dei versanti e per il corretto inserimento nel paesaggio stanti le linee guida del Programma Forestale Regionale ed in conformità alle vigenti norme di Polizia Forestale.
I nuovi tracciati carrabili dovranno prevedere accesso regolamentato agli aventi diritto.
La regolamentazione a discrezione del Comune potrà essere estesa anche alla viabilità esistente.
In ogni caso il riferimento è quello degli artt. 32-33-34 delle presenti norme integrati dalle eventuali nuove ed ulteriori norme di livello regionale.
Particolare attenzione dovrà essere posta negli interventi di adeguamento dei tracciati veicolari esistenti che entrano episodicamente all'interno dell'ambito, operando in ogni caso per la ricostituzione morfologica e il reimpianto vegetale coerente con la vegetazione potenziale dell'area.

ART. 46) AMBITI DI CONSERVAZIONE DI PARTICOLARE INTERESSE ARCHITETTONICO, STORICO, PAESAGGISTICO (AC-ASP)

Le aree comprese in tale regime normativo sono riferite a zone di particolare interesse storico, architettonico e paesaggistico, aventi caratteristiche prevalenti connesse a peculiari condizioni orografiche.
Corrispondono:
- a parti marginali del territorio non insediato;
- a piccole porzioni degli insediamenti maggiori o a singoli nuclei edificati;

Parti di territorio che in ragione della loro rilevanza nei quadri panoramici, del loro valore storico, architettonico, ambientale, e archeologico, della compiutezza dell'insediamento, debbono considerarsi meritevoli di conservazione nello stato di fatto, e soggetti a soli interventi di qualificazione delle loro caratteristiche funzionali;
E' prevista la conferma del ruolo abitativo ricoperto con la possibilità che questo possa essere moderatamente incrementato in termini limitati, esclusivamente a seguito di corretti recuperi dell'edificazione presente, in assenza di nuovi episodi edificati autonomi e in assenza di incrementi del loro carico urbanistico.
Rientrano in questa definizione le parti espressamente incluse nei manufatti emergenti del PTCP regionale e le aree specificatamente perimetrate nella planimetria del PUC.
Essi sono così elencati ripartiti per Unità Territoriale Elementare (U.T.E.) entro cui sono compresi:

U.T.E 2	- area comprendente ME 1081 Tipo R. Zona agricola a levante di Romaggi, presenta muri a secco e gallerie di irrigazione;
U.T.E 3	- area comprendente ME 1079. Collina delle Pale o del Castellaro; - area comprendente ME 1087 Tipo F. Romaggi, morfologia tipica di insediamento militare medioevale; - area comprendente ME 1089. Tipo R. Molino di Camporile;
U.T.E 3-5-11	ME 1082. Tipo I. Passo di Romaggi e casolari di Cian Parriga;
U.T.E 4	-area comprendente ME 1074 Tipo S. Santuario di San Martino, titolo e morfologia tipica di insediamento arroccato medioevale sulla confluenza Lavagna-Sturla; -area comprendente ME 1075. Castello di Vignale;
U.T.E 5	- area comprendente ME 1084. Tipo R. Molino delle due Righe, morfologia tipica di insediamento arroccato preromano -area comprendente ME 1085. Bambuseto (In riferimento all'ME 1085 si evidenzia una incongruenza tra quanto indicato dal PTCP e quanto riscontrato sul territorio. Il PTCP riporta ME 1085 Bambuseto mentre in sito si ha la presenza di tracce di un impianto preistorico.); -area comprendente ME 1086 Tipo F. Castellaro, Morfologia tipica di insediamento arroccato preromano;
U.T.E 6	-area comprendente ME 1077 Tipo F. Castello della Pozza, resti di insediamento medioevale; -area comprendente ME 1091 Tipo F. Castello di Camposasco, Morfologia tipica di insediamento militare medioevale; -area comprendente ME 1092 Tipo S. Ruderi di chiesa isolata a pianta centrale;
U.T.E 8	-area comprendente ME 1076 Tipo S. Cappella e sagrato in loc. Carpenissone;
U.T.E 11-12	-area comprendente ME 1073 Tipo I. Passo del Dente, Valico della vecchia mulattiera tra Orero e Cichero;
U.T.E 11-2	-area comprendente ME 1088 Tipo I. Passo dell'anguilla, Valico della mulattiera verso la valle di Cichero;

Per le parti espressamente incluse nei manufatti emergenti del PTCP vige un regime di conservazione assoluta.
Per le restanti parti vige quanto indicato di seguito in normativa.

Elementi per il controllo di conformità.
46.1. Destinazioni d'uso

DESTINAZIONI FUNZIONALI	AMISSIBILITA'		
	AMMESSA	AMMESSA CON CONDIZIONE	NON AMMESSA
abitativa diretta		X	
pertinenze alla funzione abitativa		X	
altre funzioni assimilate alla residenza		X	
attività commerciali e artigianali minori		X	
pubblici esercizi			X
attività ricreative e di spettacolo		X	
servizi a gestione privata			X
alberghi tradizionali			X
residenze turistico alberghiere		X	
ricettività all'aria aperta			X
case di riposo - convitti			X
ricettive extralberghiere		X	
sostegno attività escursionistiche e turistico sportive		X	
tutela e gestione ambientale	X		
attività industriali ed artigianali			X
depositi commerciali > 250 mq.			X
medi esercizi di vendita non alimentari			X
medi esercizi di vendita alimentari			X
attività agrosilvopastorali		X	
attività e depositi agricoli		X	
abitazioni conduttori agricoli		X	
attività agrituristiche		X	
fruizione scientifica		X	
servizi collettivi		X	
tecnologica		X	
infrastrutturale		X	
esercizi di vicinato		X	

Nell'ambito sono ammesse sotto condizioni le seguenti destinazioni funzionali.

- abitativa diretta ([1])
- pertinenze alla funzione abitativa
- altre funzioni assimilate alla residenza
- attività commerciali e artigianali minori ([2])
- attività ricreative e di spettacolo ([3])
- residenze turistico alberghiere ([4])
- ricettive extralberghiere ([4])
- sostegno attività escursionistiche e turistico sportive ([5])
- attività agrosilvopastorali ([6])
- attività e depositi agricoli ([6])
- abitazioni conduttori agricoli ([6])
- attività agrituristiche ([6])
- fruizione scientifica ([7])
- servizi collettivi ([8])
- tecnologica ([9])
- infrastrutturale ([10])
- esercizi di vicinato ([11])

([1]) Limitatamente ad interventi di recupero del patrimonio esistente, qualora l'operazione si configuri quale opera di nuova costruzione come recupero volumetrie semidirute e dirute, mantenendo valido il sedime dell'edificio individuabile dai resti della struttura preesistente, con altezza pari a quella originaria se effettivamente riscontrabile sui resti e dimostrabile o in mancanza di tale dato considerando una H max pari a m 6,50.
([2]) Alla scala della residenza collocate ai piani terra di edifici esistenti.
([3]) Limitate allo svolgimento di singoli eventi, definiti temporalmente senza impianto di strutture permanenti sul territorio
([4]) Solo nei termini di albergo diffuso o comunque di locali ricavati all'interno di volumetrie esistenti di cui si attua la ristrutturazione e il mantenimento o attraverso il recupero in tal senso di volumetrie semidirute.
([5]) Definite temporalmente senza impianto di strutture permanenti sul territorio.
([6]) In riferimento alla funzione eventualmente già esistente nella zona.
([7]) In riferimento ad attività di studio e di ricerca sulle componenti morfologiche e storiche. Tale attività potrà essere accolta all'interno di preesistenze anche derivanti da interventi di ristrutturazione.
([8]) Alla scala del sistema abitato corrispondente.
([9]) Comprendente le strutture per l'esercizio di servizi a rete di pubblico servizio nei limiti disposti da specifici progetti, e compatibilmente con le primarie esigenze di salvaguardia ambientale.
([10]) Inerente la conservazione e l'adeguamento della rete stradale presente, la formazione di contenute superfici di parcheggio, la definizione di strade tagliafuoco o di piste di esbosco, in assenza di rilevanti modificazioni della morfologia. Inoltre, limitatamente ad interventi volti all'adeguamento della viabilità esistente, con impiego di caratteri costruttivi adeguati al contesto e alla formazione di modesti allacci di lunghezza indicativa di m 150 di servizio alle abitazioni con pendenza non superiore al 20%. Tali distanze e pendenze sono derogabili qualora si tratti di allacci infrastrutturali da realizzare a servizio di nuclei esistenti.
([11]) Limitatamente ad attività collocate all'interno di edifici esistenti ovvero oggetto di interventi di ristrutturazione.

46.2. Interventi sull'esistente

a) manutenzione ordinaria;
b) manutenzione straordinaria;
c) restauro;
d) risanamento conservativo con il rispetto di quanto sotto indicato:
- gli interventi non debbono produrre variazione della tipologia dell'organismo architettonico, o modifiche significative della sua immagine esterna;
- la conduzione alla destinazione d'uso abitativa di superfici di solaio facenti parte di edifici già aventi tale destinazione come dominante è limitata a quelle superfici già funzionalmente pertinenti all'abitazione;

e) ristrutturazione edilizia come segue;

- esclusivamente per edifici e manufatti incongrui esistenti legittimi o legittimati presenti al fine di recupero strutturale o per porzioni di essi che siano realizzate con materiali e tipologie non congrui con la tradizione locale, in conformità alle indicazioni disposti nella sezione della Disciplina Paesaggistica con conservazione della destinazione d'uso esistente;

46.3. Nuova edificazione

La nuova edificazione autonoma non è ammessa salvo che per quanto di seguito specificato:

46.3.1 Recupero delle volumetrie semidirute;

Gli edifici in stato di parziale rovina collocati internamente all'ambito (nuclei frazionali) possono essere oggetto di interventi di ricostruzione, con attribuzione di destinazione funzionale prevista per la zona alle seguenti condizioni:

- prevalente ed originaria presenza di murature perimetrali in pietrame e/o mattoni;
- collocazione rispetto alla viabilità pubblica esistente a distanza tale da non richiedere la realizzazione di percorso di accesso superiore ai m 150;
- preesistenza individuabile di altezze interne utili maggiori di m 2,20;
- superficie lorda di solaio complessiva non minore di m^2 30;
- accertabilità della preesistenza alla data del 6 agosto 1967.

Nel caso in cui le porzioni di muratura risultino compromesse da crolli che abbiano determinato la scomparsa dei fili di gronda, non permettendo la corretta definizione della volumetria dell'edificio preesistente, l'intervento è da considerarsi quale opera di nuova costruzione ed è oggetto della disciplina di merito, fermo restando il mantenimento del sedime individuabile della preesistenza che costituisce deroga alle distanze (interventi di sostituzione edilizia, senza spostamento del sedime).
Modesti incrementi volumetrici per scopi igienico funzionali sono ammessi (senza asservimento) anche in sopraelevazione, a condizione che non siano realizzati su edifici con forme e volumi definiti, non oggetto di crollo o con limiti di gronda ben delineati, e comunque che non comportino l'elevazione dell'altezza massima preesistente nell'edificio oltre 1,20 (uno virgola venti) m. Se l'edificio in questione è in aderenza a fabbricati esistenti dovrà essere rispettata l'altezza dei fabbricati contigui; se l'edificio fa' parte di un nucleo con caratteri compositivi ben definiti e caratterizzanti dovranno essere rispettati tali caratteri anche dimensionalmente, in orizzontale e in verticale, determinando l'altezza massima dell'edificio come reperibile nell'area.
La valutazione dell'incremento volumetrico in altezza dovrà fare riferimento alla quota massima di superficie ammissibile moltiplicata per l'altezza convenzionale di m 3,50, al fine di stabilire la quota di volume da introdurre. L'aumento in altezza non dovrà in alcun modo risultare peggiorativo del valore di RV esistente.
Parametri edilizi generali da rispettare nel caso di ampliamenti:
D > m. 3,00 (tra superfici finestrate vige quanto definito dal D.I. 1444, D > m.10,00)
DC > m. 3,00
DSC > al di fuori della perimetrazione dei centri abitati vige quanto indicato nel Codice della Strada; internamente con un minimo di m. 5 o in allineamento con gli edifici esistenti, qualora risulti inferiore.

46.4. Impianti Tecnologici

Comprendente le strutture per l'esercizio di servizi a rete di pubblico servizio nei limiti disposti da specifici progetti, e compatibilmente con le primarie esigenze di salvaguardia ambientale.

46.5. Disposizioni particolari

In relazione alla puntualità delle situazioni censite, ed alle diversificate specifiche caratteristiche di ciascun sito è necessario fornire le specifiche disposizioni per le aree che seguono:

U.T.E 3

- area comprendente ME 1087 Tipo F. Romaggi, morfologia tipica di insediamento militare medioevale sono ammessi interventi di:
  - manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro;
  - risanamento conservativo
  - recupero delle volumetrie semidirute con possibilità di ampliamento contenuto entro un massimo invalicabile del 10% del volume preesistente dimostrabile; con condizione che la porzione in ampliamento non alteri i caratteri tipologici caratteristici dell'insediamento.

U.T.E 4

- area comprendente ME 1074 Tipo S. Santuario di San Martino, titolo e morfologia tipica di

insediamento arroccato medioevale sulla confluenza Lavagna-Sturla. Sono ammessi interventi di:
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia
- esclusivamente per manufatti incongrui esistenti legittimi o legittimati presenti al fine di recupero strutturale o per porzioni di essi che siano realizzate con materiali e tipologie non congrui con la tradizione locale, in conformità alle indicazioni disposti nella sezione della disciplina paesaggistica con conservazione della destinazione d'uso esistente;

- area comprendente ME 1075. Castello di Vignale:
  - manutenzione ordinaria;
  - manutenzione straordinaria;
  - restauro;
  - interventi di risanamento conservativo
  - con possibilità di ampliamento contenuto entro un massimo invalicabile del 10% della SA presente;

Sono esclusi dagli incrementi di cui sopra gli edifici o parte di essi oggetto di condono edilizio per mutamento di destinazione d'uso e/o ampliamenti volumetrici.

A seguito di perizia redatta da tecnico abilitato, è ammessa la parziale demolizione anche nel caso di manufatti esistenti di valore storico-ambientale (indicati nell'apposita planimetria della Descrizione Fondativa o, nei casi più estesi, nella planimetria di PUC con apposita simbologia), per motivate e comprovate esigenze statiche di parti o intere porzioni di cortine strutturali.
In tale caso è fatto obbligo agli esecutori di mantenere in modo rigoroso gli originari sedimi e gli aspetti tipologici dell'immobile, consolidando nella maggior parte possibile le parti superstiti (muri, portali, ecc.) di indubbio valore attraverso interventi di restauro conservativo con recupero filologico dei sistemi costruttivi.

46.6. Volumi interrati isolati.
Nell'ambito è ammessa la realizzazione di volumi completamente interrati soltanto quali pertinenza dell'edificio residenziale esistente nella superficie massima di m^2 6.

46.7. Manufatti minori non volumetrici
E' esclusivamente ammessa la formazione di piccoli elementi accessori alla residenza non costituenti volume urbanistico (pergole, pensiline, tettoie e simili) composti con caratteri propri della tradizione e degli usi locali come definiti dalla normativa puntuale.
La realizzazione di tale manufatto è consentito nella misura di uno per ogni unità immobiliare abitativa in uso continuativo, a meno dell'accertata presenza di un manufatto di analoga funzione secondo quanto segue:
- è ammessa la realizzazione di pensiline in corrispondenza degli accessi alle costruzioni, in conformità delle norme ambientali e che non sporgano più di cm 120 dal filo della muratura di appoggio;
- è ammessa la realizzazione di pergole e tettoie di pertinenza alle abitazioni in conformità delle norme ambientali e che non superino i m^2 15;
- non sono ammesse le verande;

46.8. Densità fondiaria e asservimenti

Non è consentita nell'ambito nuova edificazione in modalità differenti da quelle sovra esposte. Le presenti norme definiscono per tale ambito assenza di applicabilità di indice di utilizzazione insediativa sulle aree libere (IUI).

46.9. Interventi sulle superfici scoperte e sulla vegetazione

Nell'ambito, gli interventi modificativi della morfologia esistente debbono essere contenuti nei termini indispensabili, ed in via generale non dovranno produrre alterazioni percepibili sul piano del paesaggio con conservazione di buone condizioni di permeabilità del terreno, anche attraverso la adozione di apposite tecniche nella formazione delle pavimentazioni delle aree pertinenziali agli edifici.
Gli spazi liberi tra gli edifici debbono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'intorno e con la salvaguardia dei caratteri agricoli, in particolare relativamente agli impianti vegetazionali.
Non è in alcun caso ammessa la formazione di nuovi contenimenti murari e la ricostruzione di quelli preesistenti deve avvenire con l'impiego di rivestimenti a corsi di pietra locale riscagliata.
Non è ammessa la formazione di nuove pavimentazioni artificiali in aree private esterne superiore ad una fascia di m. 1,50 di spessore tutt'attorno agli edifici esistenti.
In ogni caso tali pavimentazioni dovranno essere condotte con l'impiego di materiali tradizionali (lastre di pietra lavorate, corsi di mattoni in piano) con divieto di utilizzo di materiali di rivestimento a base cementizia, ceramica o marmi.
Non è ammessa la formazione di superfici asfaltate.
Le superfici destinate al transito pedonale dovranno essere sistemate con il recupero delle pavimentazioni tradizionali in pietra.
In linea di massima non sono consentiti notevoli interventi di esbosco, se non per motivi legati allo sfruttamento del legnatico nel rispetto delle vigneti norme di forestazione. I casi di impianto di nuove essenze devono rispettare necessariamente l'aspetto tipologico locale, con particolare attenzione alle specie autoctone, al fine di non alterare l'immagine ambientale consolidata.

46.10. Interventi sulla viabilità

Gli interventi sugli spazi pedonali e sulla viabilità devono tendere alla conservazione o al ripristino delle caratteristiche tradizionali degli stessi, con particolare riguardo alla pavimentazione, agli arredi, agli impianti di illuminazione, alle recinzioni, alle opere di sostegno e alle piantumazioni.
Gli interventi suddetti devono assicurare la razionalizzazione del sistema delle reti di distribuzione utilizzando preferibilmente manufatti e collegamenti interrati.
Gli interventi di modifica o integrazione della viabilità devono salvaguardare la continuità dei percorsi storici.
La soppressione di percorsi storici può essere eccezionalmente ammessa solo ove la trasformazione del tessuto circostante ne abbia determinato la perdita di funzionalità e, comunque, nell'ambito di una progettazione organica che ne giustifichi il diverso assetto.
E' ammessa la creazione di strade tagliafuoco o di piste di esbosco, in assenza di rilevanti modificazioni della morfologia. Inoltre, limitatamente ad interventi volti all'adeguamento della viabilità esistente, con impiego di caratteri costruttivi adeguati al contesto e alla formazione di modesti allacci di lunghezza indicativa di m 150 di servizio alle abitazioni con pendenza non superiore al 20%. Tali distanze e pendenze sono derogabili qualora si tratti di allacci infrastrutturali da realizzare a servizio di nuclei esistenti.

ART. 47) AMBITI DI CONSERVAZIONE SISTEMA MONTE RAMACETO (AC-SMR)

L'ambito individuato corrisponde ai confini del SIC (Sito di Importanza Comunitaria) Monte Ramaceto ricadenti all'interno del territorio amministrativo del Comune di San Colombano Certenoli. L'ambito comprende le parti del territorio con elevato valore naturalistico-ambientale e non interessate, o interessate in forme del tutto marginali e sporadiche, dalla presenza di insediamenti stabili, nelle quali qualunque pur modesta alterazione dell'assetto attuale può compromettere la funzione paesaggistica e la peculiare qualità dei luoghi.

Il Sic del Monte Ramaceto (IT1331810) interessa un'ampia area (2813 ettari) ricadente nei Comuni di Borzonasca, Favale di Malvaro, Lorsica, Orero, Rezzoaglio e San Colombano Certenoli. È caratterizzato dalla presenza di alte vallate e di aree cacuminali con particolari morfologie rupestri. Le culminazioni principali, il Monte Ramaceto, il Monte Rondanara, il Monte Pagliaro, formano un crinale articolato che separa la valle dell'Aveto dalla Fontanabuona. Nel sito ricade una piccola porzione del Parco dell'Aveto e le aree di crinale sono percorse da tre tappe dell'Alta Via dei Monti Liguri e dai relativi itinerari di collegamento.
Sotto il profilo ambientale sono da menzionare le faggete, in particolare quella chiamata "Boschi di Liciorno", per l'estensione e il buono stato di conservazione. Sui pendii meridionali, invece, si rinvengono pascoli impoveriti e spesso percorsi dal fuoco, ma che svolgono ancora un importante ruolo per la biodiversità di flora e fauna.
*L'area è frequentata dall'aquila reale (*Aquila chrysaetos*) e dal lupo appenninico (*Canis lupus*). Inoltre, sono presenti circa una sessantina di specie di uccelli protetti da normative internazionali; da menzionare, inoltre, le popolazioni autoctone di pernice rossa. Per quanto riguarda la flora, di notevole interesse sono la popolazione di viola di Cavillier (*Viola calcarata ssp. cavillieri*), le genziane (*Gentiana asclepiadea *e* G. kochiana*), numerose specie di orchidee.*

L'obiettivo della disciplina è quello di conservare inalterata la situazione attuale evitando ogni intervento che comporti alterazioni ambientali, degli ecosistemi in atto e in misura paesaggisticamente percepibile.

Gli interventi all'interno dell'ambito sono disciplinati come segue:

- per quanto riguarda gli aspetti insediativi non è consentita la costruire di nuovi edifici;
- per quanto riguarda gli aspetti infrastrutturali non è consentito aprire nuove strade e modificare le caratteristiche tipologiche dimensionali e di tracciato di quelle esistenti salvo il caso in cui siano esplicitamente indicate nella cartografia di Piano ed espressamente solo quali adeguamenti di viabilità preesistente, fatta eccezione per le piste tagliafuoco o di servizio alla attività forestale, ad accesso controllato, da realizzarsi d'intesa con il Corpo Forestale dello Stato;
- gli interventi comportanti sterri o riporti di spessore superiore a m. 1,50, pavimentazioni di superfici scoperte, modifiche della viabilità pedonale esistente, realizzazione di superfici attrezzate per la sosta e la ricreazione di persone, che eccedano la manutenzione di strutture esistenti, sono ammessi esclusivamente previa approvazione di progetto unitario (PU) esteso ad ambiti di fruizione escursionistica da redigersi in accordo con il Corpo Forestale dello Stato;
- Sono sempre consentiti gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e di consolidamento degli edifici e degli altri manufatti eventualmente esistenti nonché quelli preordinati a migliorarne l'inserimento nel contesto paesistico-ambientale;
- gli interenti di cui sopra dovranno avvenire nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 51 delle NTA del PTCP per le parti di territorio ricadenti in tale regime normativo.

ART. 48) AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DELLE ZONE RESIDENZIALI (AR-BS)

Corrispondono agli insediamenti a dominante residenziale, edificati in forma organizzata, solitamente connessi a nodi viari o strettamente funzionali alle percorrenze storiche.
Identifica gli insediamenti sviluppatesi lungo le principali arterie viarie: il tessuto urbano di fondovalle ricadente sulla piana del Torrente Lavagna; i vari e discontinui insediamenti nastriformi prospettanti la S.P. 225; gli aggregati edificati collinari che non rappresentano particolare valore architettonico e/o ambientale.
All'interno di tali ambiti è confermata la specializzazione funzionale in atto della residenza, l'edificato si presenta con carattere di compiutezza riferita ad una propria tipologia dislocativa che si manifesta sia un aggregato maggiormente compatto, sia con aggregato più diradato con un' apprezzabile rapporto tra i pieni e il vuoti del costruito. Al fine di mantenere tali rapporti si ritiene necessario attuare in questi ambiti un maggiore controllo della attività di nuova edificazione. A tal fine la zona è considerata con vocazione satura con minimi margini di evoluzione da conseguirsi soprattutto con il recupero dell'esistente e attraverso ampliamenti volumetrici eseguiti utilizzando corretti parametri evolutivi della tipologia esistente. E' ammesso altresì il trasferimento di volumetria anche derivante da altri ambiti purché coerentemente inserita negli spazi liberi e rispettando la regola insediativa locale.

Elementi per il controllo di conformità.

48.1. Destinazioni d'uso

DESTINAZIONI FUNZIONALI	AMISSIBILITA'		
	AMMESSA	AMMESSA CON CONDIZIONE	NON AMMESSA
abitativa diretta	X		
pertinenze alla funzione abitativa	X		
altre funzioni assimilate alla residenza	X		
attività commerciali e artigianali minori	X		
pubblici esercizi	X		
attività ricreative e di spettacolo		X	
servizi a gestione privata	X		
alberghi tradizionali		X	
residenze turistico alberghiere		X	
ricettività all'aria aperta			X
case di riposo - convitti		X	
ricettive extralberghiere		X	
sostegno attività escursionistiche e turistico sportive	X		
tutela e gestione ambientale	X		
attività industriali ed artigianali			X
depositi commerciali > 250 mq.			X
medi esercizi di vendita non alimentari			X
medi esercizi di vendita alimentari			X
attività agrosilvopastorali			X
attività e depositi agricoli		X	
abitazioni conduttori agricoli		X	
attività agrituristiche		X	
fruizione scientifica		X	
servizi collettivi		X	
tecnologica		X	
infrastrutturale		X	
esercizi di vicinato	X		

Nell'ambito sono ammesse sotto condizioni le seguenti destinazioni funzionali.

- attività ricreative e di spettacolo ([1])
- alberghi tradizionali ([2])
- residenze turistico alberghiere ([3])
- case di riposo – convitti ([2])
- ricettive extralberghiere ([3])
- attività e depositi agricoli ([4])
- abitazioni conduttori agricoli ([4])
- attività agrituristiche ([4])
- fruizione scientifica ([5])
- servizi collettivi ([6])
- tecnologica ([7])
- infrastrutturale ([8])

([1]) Limitatamente ad attività collocate all'interno di edifici esistenti ovvero oggetto di interventi di ristrutturazione e piccole strutture con carattere non permanente. In generale comunque di superficie coperta contenuta entro i limiti di m^2 300.
([2]) Limitatamente ad attività collocate all'interno di edifici esistenti ovvero oggetto di interventi di ristrutturazione con capacità fino a n° 40 posti letto; o attraverso il recupero in tal senso di volumetrie semidirute.
([3]) Solo nei termini di albergo diffuso o comunque locali ricavati all'interno di volumetrie esistenti di cui si attua la ristrutturazione e il mantenimento o attraverso il recupero in tal senso di volumetrie semidirute.
([4]) Nei limiti della sostanziale conferma della eventuale preesistenza.
([5]) In riferimento ad attività di studio e di ricerca sulle componenti morfologiche e storiche. Tale attività potrà essere accolta all'interno di preesistenze anche derivanti da interventi di ristrutturazione.
([6]) Alla scala del sistema abitato corrispondente.
([7]) Comprendente le strutture per l'esercizio di servizi a rete di pubblico servizio nei limiti disposti da specifici progetti, e compatibilmente con le primarie esigenze di salvaguardia ambientale.
([8]) Inerente la conservazione e l'adeguamento della rete stradale presente, la formazione di superfici di parcheggio, la definizione di nuove strade in assenza di rilevanti modificazioni della morfologia. In riferimento ad interventi volti all'adeguamento della viabilità esistente, con impiego di caratteri costruttivi adeguati al contesto e alla formazione di modesti allacci di lunghezza indicativa di m 150 di servizio alle abitazioni con pendenza non superiore al 20%. Tali distanze e pendenze sono derogabili qualora si tratti di allacci infrastrutturali da realizzare a servizio di nuclei esistenti.

48.2. Interventi sull'esistente.

a) manutenzione ordinaria;
b) manutenzione straordinaria;
c) restauro e risanamento conservativo;
d) ristrutturazione edilizia con il rispetto di quanto segue:

- ampliamento dei fabbricati esistenti per edifici a prevalente funzione residenziale, ammesso una sola volta, che non abbiano ancora fruito di tale incremento per adeguamenti igienico funzionali, per una superficie massima pari al 20% della SA esistente e un minimo sempre ammissibile di m^2 9. Sono esclusi dagli incrementi di cui sopra gli edifici o parte di essi oggetto di condono edilizio per mutamento di destinazione d'uso e/o ampliamenti volumetrici;
- ampliamento dei fabbricati esistenti per edifici a prevalente funzione residenziale, ammesso

una sola volta, con asservimento di aree comprese nell'ambito a condizione che la SA totale, incluso l'ampliamento, non superi i m^2 150;
- ampliamento di fabbricati esistenti tramite accorpamento di manufatti incongrui nelle modalità definite dall'art 19 delle presenti Norme a condizione che la SA totale compreso l'ampliamento non superi i m^2 150;
- nel caso di modifica dell'involucro volumetrico originario e relativamente alle parti fuoriuscenti da tale involucro vige il rispetto dei seguenti parametri edilizi:
  H < o pari a quella massima preesistente
  D non minore di quella preesistente, > m 10 tra superfici finestrate, > m 3 tra pareti non finestrate
  DC > m 1,50
  DSC > m 3,00
  DSP > m 1,50 o in allineamento se esistente

- variazione di destinazione d'uso esclusivamente per l'attribuzione alla funzione principale delle superfici rispettivamente pertinenti ad essa, o variazioni all'interno dei sistemi funzionali considerati dalle presenti Norme:
  - e' consentita la variazione a funzione abitativa dei solai posti al piano terreno di edifici che abbiano prevalente destinazione residenziale, alla condizione che preesistano in detti solai altezze interne maggiori o uguali a m 2,20 e che attraverso l'intervento le stesse possano essere condotte alla piena osservanza dei requisiti di igiene edilizia prescritti;
  - nel caso in cui l'intervento comporti l'aumento del numero delle unità immobiliari, ad ogni nuova unità immobiliare dovrà essere asservito, con vincolo pertinenziale, almeno un posto auto ovvero corrispondente monetizzazione;
  - nel caso in cui l'intervento comporti incremento del numero delle unità abitative presenti, non debbono prodursi unità abitative aventi S.A. minore di m^2 50.
  - sostituzione edilizia con ricostruzione sul sedime originario o spostamento contenuto entro un metro del sedime originario, allorché le strutture attuali presentino situazioni di dissesto statico incompatibili con il recupero, o siano realizzate con materiali e tipologie non congrui con la tradizione locale, e/o in situazione di posizione particolarmente negativa con possibilità di integrazione volumetrica dei fabbricati esistenti, al fine del loro adeguamento funzionale entro un decimo (1/10) della volume originario.
    Il fabbricato così ottenuto dovrà rispettare i seguenti parametri edilizi:
    H < o pari a quella massima preesistente
    D non minore di quella preesistente, > m 10 tra superfici finestrate, > m 3 tra pareti non finestrate
    DC > m 1,50
    DSC > m 3,00
    DSP > m 1,50 o in allineamento se esistente

  - è del pari consentita la ristrutturazione edilizia di volumi destinati a funzioni non abitative ammesse nella zona, con contestuale incremento motivato da esigenze funzionali contenuto nel 10% del volume preesistente e comunque non superiore a m^3 30, senza la necessità di nuovi asservimenti;
  - ampliamento mediante incremento delle altezze interne di fabbricati già a destinazione abitativa per adeguamento alle norme in materia igienico-sanitaria con il rispetto di quanto indicato:
    - l'incremento di altezza per ciascun orizzontamento non può essere maggiore di m. 0,40;
    - l'incremento può essere utilizzato fino al raggiungimento delle altezze minime interne prescritte dalle vigenti disposizioni in materia igienico sanitaria con la condizione del non superamento dell'altezza massima dell'edificio determinata in m. 10,00.

- formazione di copertura a padiglione o a doppia falda in luogo di copertura piana con il rispetto di quanto sotto indicato: l'intervento non comporta necessità di asservimento di aree. La possibilità dell'intervento è limitato agli edifici di altezza sino a tre piani fuori terra, portanti copertura piana, anche con presenza di eventuali sovrastrutture minori; la copertura dovrà essere realizzata a padiglione o a doppia falda, con falde aventi pendenza compresa tra 18 e 24 gradi sessagesimali, impostata alla quota dell'attuale copertura piana e tale da contenere integralmente le sovrastrutture esistenti. Il volume ricavato nel sottotetto potrà essere utilizzato per funzioni d'uso ammesse nell'ambito e già presenti nel fabbricato.

48.3. Nuova Edificazione
La nuova edificazione autonoma non è ammessa salvo che per gli interventi indicati nel seguito:

48.3.1 Sostituzione edilizia con possibilità di spostamento del sedime dei fabbricati esistenti all'interno dell'ambito e tra ambiti omogenei allorché le strutture attuali presentino situazioni di dissesto statico incompatibili con il recupero, o siano realizzate con materiali e tipologie non congrui con la tradizione locale, e/o in situazione di posizione particolarmente negativa con possibilità di integrazione volumetrica dei fabbricati esistenti, al fine del loro adeguamento funzionale entro il 20% della volume originario;
Nel caso di spostamento del sedime il nuovo fabbricato deve rispettare i seguenti parametri edilizi:
H < o pari a quella massima preesistente
D non minore di quella preesistente, > m 10 tra superfici finestrate, > m 3 tra pareti non finestrate
DC > m 1,50
DSC > m 3,00
DSP > m 1,50 o in allineamento se esistente

Ai sensi del successivo articolo 49 delle presenti norme, è ammesso lo spostamento della volumetria proveniente dagli ambiti AR-EP nelle aree residuali dei tessuti già urbanizzati, a completamento degli stessi.

48.3.2 Recupero delle volumetrie semidirute o dirute;
Le volumetrie rurali semidirute o dirute possono essere oggetto di interventi di ricostruzione nel rispetto di quanto segue:
- attribuzione di destinazione funzionale prevista per la zona;
- la ricostruzione potrà avvenire sul sedime originale o con una traslazione massima consentita di m. 1,00, ripristinandone le caratteristiche architettoniche e tipologiche tradizionali, previa accurata analisi attraverso un rilievo fotografico e topografico asseverato che ne documenti gli elementi ancora consistenti in elevazione e ne dimostri la consistenza volumetrica;
- più precisamente, si ritiene ammissibile la ricostruzione solo nel caso in cui alla data della presentazione del progetto sia individuabile materialmente il sedime, e che esista un muro da cui sia rilevabile l'altezza di gronda o di colmo. Il progetto dovrà essere accompagnato da SOI che contenga adeguata indagine sui caratteri tipologici degli edifici di contorno e da eventuali cartografie storiche, fotografie e rilievi catastali;
- in assenza di segni materiali che definiscano univocamente l'altezza di gronda o di colmo dell'edificio preesistente si potrà fare riferimento ad eventuale documentazione fotografica esistente da cui sia possibile rilevare le dimensioni dell'edificio originario attraverso metodi di raddrizzamento fotogrammetrico eseguiti da un tecnico che asseveri il dato ottenuto;
- non possedendo la corretta definizione della volumetria dell'edificio preesistente, l'intervento è da considerarsi quale opera di nuova costruzione ed è oggetto della disciplina di merito, fermo restando il mantenimento del sedime individuabile della preesistenza che costituisce deroga alle distanze;
- ove al fabbricato da ricostruirsi si voglia attribuire destinazione abitativa debbono essere

soddisfatti i requisiti che seguono:

- La superficie utile (SU) interessata dall'intervento (edificio originario) non deve essere inferiore a m^2 50,00 e la superficie ottenuta con l'intervento deve costituire una SA non inferiore a m^2 60,00 (ottenibile usufruendo di possibili ampliamenti senza necessità di asservimento, come di seguito descritti);
- Devono essere individuabili altezze interne non inferiori a m. 2,20
- Modesti incrementi percentuali, fino ad un massimo del 20% per scopi igienico funzionali, sono ammessi senza asservimento, anche in sopraelevazione, a condizione che non siano realizzati su edifici con forme e volumi definiti, non oggetto di crollo o con limiti di gronda ben delineati, e comunque che non comportino l'elevazione dell'altezza massima preesistente nell'edificio oltre m. 1,20. Se l'edificio in questione è in aderenza ad altro fabbricato esistente dovrà essere rispettata l'altezza del fabbricato contiguo.
- La valutazione dell'incremento volumetrico in altezza dovrà fare riferimento alla quota massima di SU moltiplicata per l'altezza convenzionale di m 3,50, al fine di stabilire la quota di volume da introdurre.
- Gli interventi sono in ogni caso subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero lotto di pertinenza e alla manutenzione degli eventuali corsi d'acqua che lo attraversano o che ne definiscono il confine.

Generali parametri edilizi da rispettare negli interventi di cui sopra:

H < m. 9,00 o pari a quella massima preesistente
D > m. 10,00 e comunque non minore di quella preesistente
DC > m. 6,00
DSC > m. 5,00
DSP > m. 1,50

In ogni caso gli incrementi superficiari effettuati non dovranno aumentare il RV esistente ma risultare migliorativo.
Nel caso di cambio d'uso verso la residenza, per ogni unità immobiliare dovrà essere reperita idonea area di parcheggio privato di superficie minima di un posto auto da asservire in modo pertinenziale alla nuova unità.

48.3.3 Densità fondiaria e asservimenti

E' considerata nell'ambito un' applicabilità di Indice di Utilizzazione Insediativa (IUI) sulle aree libere pari a 0,02 m^2/m^2; esclusivamente atto a consentire ampliamenti in funzione di necessità di adeguamento funzionale per il recupero dell'esistente.
Al fine della edificazione di cui al punto che precede potranno asservirsi superfici localizzate all'interno dello stesso ambito AR-BS o in ambito omogeneo all'interno dell'UTE.

48.3.4. Contestualità degli interventi

Nell'ambito dello stesso intervento, a prescindere dagli interventi a), b) e c), che sono sempre consentiti, è ammessa la contestualità tra le categorie sopra elencate con la sola esclusione tra ampliamento consentito con asservimento e ampliamento senza asservimento in quanto il primo si configura come ristrutturazione edilizia e il secondo come nuova edificazione.

48.4. Edifici a prevalente funzione artigianale

Gli edifici a prevalente funzione artigianale o commerciale possono essere oggetto di interventi di ampliamento atti a migliorarne l'efficienza, da riferirsi alla superficie coperta esistente, con un minimo in ogni caso ammissibile di m^2 15 di SNV e fino ad un massimo di m^2 50.
In ogni caso, l'incremento superficiario deve essere realizzato mediante una progettazione estesa all'intero edificio che ne garantisca il corretto inserimento architettonico e ambientale.
L'allineamento dei nuovi profili sul lato strada, dovuti agli incrementi superficiari, potrà essere

variato in arretramento o in altra dislocazione su specifica richiesta del Comune per motivi legati all'assetto della struttura viaria.

48.5. Volumi interrati di pertinenza alla residenza.

E' consentita la nuova costruzione di volumi interrati con il rispetto di quanto sotto indicato:

- il volume deve avere funzione pertinenziale nei confronti di edificio principale esistente nella stessa proprietà ed essere ad esso asservito con atto registrato;
- il locale interrato che sia pertinenza di nuova edificazione deve essere realizzato al di sotto dell'edificio stesso o, se discostato da esso, entro una distanza inferiore a m. 10;
- il locale interrato che sia pertinenza di edifici esistenti può essere realizzato ad una distanza dagli stessi non superiore a m. 10;
- la superficie interna netta del vano interrato deve essere contenuta entro il 30 % della superficie coperta (SC), con un minimo comunque ammesso pari a m^2 6 e un massimo invalicabile di 30 m^2;
- nel caso di volumi interrati di pertinenza ad edifici esistenti nel raggiungimento del limite massimo di superficie consentita debbono essere considerati anche i volumi interrati eventualmente preesistenti nella stessa proprietà;
- altezza interna netta massima dei locali interrati pari a m. 2,40, salvo maggiori altezze indispensabili per l'osservanza di disposizioni speciali (locali tecnici per impianti e simili);

Parametri edilizi:
H < m.2,40
DSC > m 1,50

- la realizzazione di box per parcheggio di autovetture posti completamente in interrato rispetto alla sistemazione preesistente è ammessa esclusivamente per un massimo di m^2 30 (due posti auto) per ogni unità immobiliare abitativa presente all'interno dello stesso lotto contiguo di proprietà a cui il box dovrà essere asservito quale pertinenza. Inoltre, il tratto viario di collegamento all'autorimessa, non dovrà in alcun modo risultare distruttivo dell'intorno ambientale, delineando tratti di percorso di modesta estensione, contenuti nel massimo di 10 m. dal tramite viario esistente (sia di tipo pubblico o privato).

48.6. Piccoli volumi di servizio familiare

In presenza di fabbricati ad uso abitativo é ammessa la realizzazione di piccoli fabbricati a servizio dell'attività di conduzione a giardino o orto di pertinenza o di piscina privata o di altri impianti scoperti o con il rispetto di quanto sotto indicato.

Per ogni unità abitativa è consentita la realizzazione di un fabbricato di servizio avente superficie utile (SU) non superiore a m^2 6,00. La realizzazione di tale manufatto è consentito nella misura di uno per ogni unità immobiliare abitativa in uso continuativo, a meno dell'accertata presenza di un manufatto di analoga funzione.

- il fabbricato deve essere munito di unica porta di accesso ed eventuali ulteriori aperture dovranno avere superficie inferiore a 1/30 della superficie di pavimento;
- nell'atto di costituzione del vincolo di pertinenzialità deve essere esplicitato l'impegno ad utilizzare il fabbricato esclusivamente per deposito attrezzi e materiali in connessione con l'attività di manutenzione o coltura del fondo;
- non è consentita la costituzione del vincolo di pertinenzialità con immobili per i quali sia stato eseguito intervento di ampliamento con recupero di volumi;
- è obbligatoria la collocazione del manufatto in aderenza all'edificio principale o a muro di contenimento esistente;

Parametri urbanistici ed edilizi:
H < m. 2,20
D > m. 10,00
DC > m. 3,00
DSC > m. 5,00

DSP > m. 1,50

48.7. Interventi sulle superfici scoperte e sulla vegetazione

In ciascun ambito, gli interventi modificativi della morfologia esistente debbono essere contenuti nei termini indispensabili con conservazione di buone condizioni di permeabilità del terreno, anche attraverso l'adozione di apposite tecniche nella formazione delle pavimentazioni delle aree pertinenziali agli edifici. La sistemazione superficiale delle aree deve essere mirata alla conservazione e valorizzazione degli spazi liberi esistenti.
Le aree risultanti da demolizioni di edifici nonché gli spazi pubblici o privati che hanno subito trasformazioni recenti a seguito di crolli aventi carattere di casualità e per i quali non è prevista la ricostruzione, devono essere reintegrati nell'assetto storico mediante interventi di riqualificazione ambientale.

48.7.1 Realizzazione/installazione di elementi di arredo esterno o piscine private

La realizzazione di tali elementi può essere effettuata nel rispetto di quanto sotto indicato:

- e' ammessa la realizzazione di tettoie in corrispondenza delle abitazioni in conformità di quanto definito dalle norme ambientali, purché non superino il limite del 20% della SC della costruzione e, in ogni caso, non eccedano la superficie di m^2 20 di proiezione a terra. Tali coperture dovranno essere realizzate in modo armonico con la costruzione esistente al fine da non causare alterazioni nella definizione formale del costruito.
- limitatamente ai lotti unitari interessati dalla presenza di abitazioni è ammessa la formazione di piscine scoperte aventi una superficie di specchio acqueo sino a m^2 60.
- verande o chioschi sono concessi esclusivamente per pubblici esercizi: da realizzare con superfici non eccedenti, per le verande, il 25% della Superficie Coperta (SC) dell'edificio, con un massimo di 25 m^2 di proiezione a terra, e i 16 m^2 di Superficie Netta di Vendita (SNV) per i chioschi isolati;

48.7.2 Realizzazione di aree di parcheggio autoveicolare

- Compatibilmente con quanto disposto dalla disciplina paesaggistica, è consentito realizzare una tettoia a protezione del posto auto di superficie non maggiore non maggiore di ¼ della superficie scoperta di proprietà con un massimo di m^2 45 ed un minimo comunque ammesso di m^2 25.

48.8. Impianti Tecnologici

Nei limiti disposti da specifici progetti, e compatibilmente con le primarie esigenze di salvaguardia ambientale.

48.9. Interventi sulla viabilità

Gli interventi di modifica o integrazione della viabilità devono essere dimensionalmente moderati, con operazioni volte al massimo contenimento dell'impatto sull'ambiente, con particolare riguardo agli arredi, agli impianti di illuminazione, alle recinzioni, alle opere di sostegno e alle piantumazioni.
È indicata la salvaguardia della continuità dei percorsi storici, prevedendo il ricorso a tecniche e materiali tradizionali, con pavimentazioni a secco o con alto grado di permeabilità a garantire lo smaltimento delle acque piovane con interventi a basso impatto.
La realizzazione e/o adattamenti di tracciati carrabili e pedonali è ammessa come segue:

- il percorso deve essere strettamente funzionale al raggiungimento di edifici abitativi esistenti oppure deve essere realizzato contestualmente ad intervento che comporti la realizzazione di nuova/e unità immobiliare/i ad uso abitativo;
- nel caso di intervento a servizio di non più di due unità immobiliari la larghezza del percorso carrabile deve essere inferiore a m. 2,50, comprendente la cunetta e le eventuali opere di protezione;

- nel caso di intervento a servizio di più di due unità immobiliari la larghezza del percorso carrabile deve essere inferiore a m 2,80, comprendente la cunetta e le eventuali opere di protezione;
- laddove la lunghezza del tramite in progetto ecceda i m 50, o la somma assoluta dei volumi di sterro e di riporto sia superiore a m^3 80 è in facoltà del Comune richiedere la produzione di apposito Studio Organico di Insieme volto ad illustrare le alternative di tracciato considerate e provvedimenti previsti di attenuazione dell'impatto dell'intervento nel contesto d'ambiente.

48.10. Disposizioni particolari per le zone AR-BS

Nel caso in cui sono previsti interventi di sostituzione edilizia che portino alla formazione superfici abitative maggiori a m^2 130 di SA, gli stessi dovranno essere oggetto di necessaria assunzione da parte del soggetto attuatore di convenzione in riferimento all'onere di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza e della eventuale cessione delle relative aree, nonché di assunzione delle opere di riqualificazione urbana ed ambientale.

ART. 49) AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DELLE ZONE RESIDENZIALI CON OCCORRENZA DI RISTRUTTURAZIONE (AR-BSR)

Indica ambiti edificati in forma organizzata, insediati in modo tale da poterne individuare la peculiare origine storica, connessi a nodi viari strettamente funzionali alle percorrenze storiche o costituenti nuclei rurali isolati, caratterizzati da valore di pregio ambientale dovuto alla dislocazione del sito o alla presenza di valori architettonici al suo interno. All'interno di tali ambiti è confermata la specializzazione funzionale in atto, l'edificato si presenta con carattere di compiutezza ed equilibrio, che potrebbe essere compromesso da eventuali interventi di nuova edificazione
E' prevista la conferma del ruolo abitativo e la risoluzione di esigenze primarie dell'edificazione sono possibili con minimi margini di integrazione da conseguirsi soprattutto con il recupero dell'esistente e attraverso ampliamenti volumetrici eseguiti utilizzando corretti parametri evolutivi della tipologia esistente.

Gli ambiti sono così elencati, ripartiti per la Unità Territoriale Elementare (U.T.E.) entro cui sono compresi:

U.T.E 3 Certenoli; Fregarie; Romaggi; Costa di Romaggi;
U.T.E 4 Caruggio di San Martino;
U.T.E 5 Castellaro; Barbarasco;
U.T.E 8 Insediamento in località Piane a Ovest di Mezzavalle;
U.T.E 9 Insediamento in località Calcinaia; area comprendente la Chiesa di Santo Stefano di Cichero e il cimitero; insediamento di Villa Grande di Cichero;
U.T.E 10 Insediamneto in località Baranzuolo;
U.T.E 11 ME 1083 Tipo R. Casoni di Lurvega;

Elementi per il controllo di conformità.

49.1. Destinazioni d'uso

DESTINAZIONI FUNZIONALI	AMISSIBILITA'		
	AMMESSA	AMMESSA CON CONDIZIONE	NON AMMESSA
abitativa diretta		X	
pertinenze alla funzione abitativa		X	
altre funzioni assimilate alla residenza		X	
attività commerciali e artigianali minori		X	
pubblici esercizi			X
attività ricreative e di spettacolo			X
servizi a gestione privata			X
alberghi tradizionali		X	
residenze turistico alberghiere		X	
ricettività all'aria aperta			X
case di riposo - convitti			X
ricettive extralberghiere		X	
sostegno attività escursionistiche e turistico sportive		X	
tutela e gestione ambientale	X		
attività industriali ed artigianali			X
depositi commerciali > 250 mq.			X
medi esercizi di vendita non alimentari			X
medi esercizi di vendita alimentari			X
attività agrosilvopastorali		X	
attività e depositi agricoli		X	
abitazioni conduttori agricoli		X	
attività agrituristiche		X	

fruizione scientifica		X	
servizi collettivi		X	
tecnologica		X	
infrastrutturale		X	
esercizi di vicinato		X	

Nell'ambito sono ammesse sotto condizioni le seguenti destinazioni funzionali.

- abitativa diretta ([1])
- pertinenze alla funzione abitativa
- altre funzioni assimilate alla residenza
- attività commerciali e artigianali minori ([2])
- alberghi tradizionali ([3])
- residenze turistico alberghiere ([4])
- ricettive extralberghiere ([4])
- sostegno attività escursionistiche e turistico sportive ([5])
- attività agrosilvopastorali ([5])
- attività e depositi agricoli ([6])
- abitazioni conduttori agricoli ([6])
- attività agrituristiche ([6])
- fruizione scientifica ([7])
- servizi collettivi ([8])
- tecnologica ([9])
- infrastrutturale ([10])
- esercizi di vicinato ([11])

([1]) Limitatamente ad interventi di recupero del patrimonio esistente, qualora l'operazione si configuri quale opera di nuova costruzione come recupero volumetrie semidirute, mantenendo valido il sedime dell'edificio individuabile dai resti della struttura preesistente, con altezza pari a quella originaria se effettivamente riscontrabile sui resti e dimostrabile o in mancanza di tale dato considerando una H massima pari a m 6,60.

([2]) Alla scala della residenza collocate ai piani terra di edifici esistenti.

([3]) Esclusivamente ricavato all'interno di volumetrie esistenti di cui si attua la ristrutturazione e il mantenimento o attraverso il recupero in tal senso di volumetrie semidirute.

([4]) Solo nei termini di albergo diffuso o di locali ricavati all'interno di volumetrie esistenti di cui si attua la ristrutturazione e il mantenimento o attraverso il recupero in tal senso di volumetrie semidirute.

([5]) Solo all'interno di volumetrie esistenti di cui si attua la ristrutturazione e il mantenimento o attraverso il recupero in tal senso di volumetrie semidirute.

([6]) In riferimento alla funzione eventualmente già esistente nella zona.

([7]) In riferimento ad attività di studio e di ricerca sulle componenti morfologiche e storiche. Tale attività potrà essere accolta all'interno di preesistenze anche derivanti da interventi di ristrutturazione.

([8]) Alla scala del sistema abitato corrispondente.

([9]) Comprendente le strutture per l'esercizio di servizi a rete di pubblico servizio nei limiti disposti da specifici progetti, e compatibilmente con le primarie esigenze di salvaguardia ambientale.

([10]) Inerente la conservazione e l'adeguamento della rete stradale presente, la formazione di contenute superfici di parcheggio, la definizione di strade tagliafuoco o di piste di esbosco, in assenza di rilevanti modificazioni della morfologia. Inoltre, limitatamente ad interventi volti all'adeguamento della viabilità esistente, con impiego di caratteri costruttivi adeguati al contesto e alla formazione di modesti allacci di lunghezza indicativa di m 150 di servizio alle abitazioni con pendenza non superiore al 20%. Tali distanze e pendenze sono derogabili qualora si tratti di allacci infrastrutturali da realizzare a servizio di nuclei esistenti.

([11]) Limitatamente ad attività collocate all'interno di edifici esistenti ovvero oggetto di interventi di ristrutturazione.

49.2. Interventi sull'esistente

a) manutenzione ordinaria;
b) manutenzione straordinaria;
c) restauro;
d) risanamento conservativo con il rispetto di quanto sotto indicato:

- gli interventi non debbono produrre variazione della tipologia dell'organismo architettonico, o modifiche significative della sua immagine esterna;
- la conduzione alla destinazione d'uso abitativa di superfici di solaio facenti parte di edifici già aventi tale destinazione come dominante è limitata a quelle superfici già funzionalmente pertinenti all'abitazione;

e) ristrutturazione edilizia come segue;

- ampliamento dei fabbricati esistenti per edifici a prevalente funzione residenziale, ammesso una sola volta, che non abbiano ancora fruito di tale incremento per adeguamenti igienico funzionali, per una superficie massima pari al 20% della SA esistente e un minimo sempre ammissibile di m^2 9. Sono esclusi dagli incrementi di cui sopra gli edifici o parte di essi oggetto di condono edilizio per mutamento di destinazione d'uso e/o ampliamenti volumetrici. Se l'ampliamento definisce una sopraelevazione questa deve essere realizzata con il rispetto dei caratteri formali compositivi presenti e nel caso di interventi si edifici faceti parte di tipologie a schiera, dovranno essere mantenute, pur consentendo modeste variazioni, le articolazioni altimetriche degli elementi principali della schiera, non ammettendo l'unificazione allo stesso livello delle coperture di due elementi contigui aventi originaria altezza diversificata;

- nel caso di modifica dell'involucro volumetrico originario e relativamente alle parti fuoriuscenti da tale involucro vige il rispetto dei seguenti parametri edilizi:
  H < o pari a quella massima preesistente
  D non minore di quella preesistente, > m 10 tra superfici finestrate, > m 3 tra pareti non finestrate
  DC > m 1,50
  DSC > m 3,00
  DSP > m 1,50 o in allineamento se esistente

- variazione di destinazione d'uso esclusivamente per l'attribuzione alla funzione principale delle superfici rispettivamente pertinenti ad essa, o variazioni all'interno dei sistemi funzionali considerati dalle presenti Norme:
  - è consentita la variazione a funzione abitativa dei solai posti al piano terreno di edifici che abbiano prevalente destinazione residenziale, alla condizione che preesistano in detti solai altezze interne maggiori o uguali a m 2,20 e che attraverso l'intervento le stesse possano essere condotte alla piena osservanza dei requisiti di igiene edilizia prescritti.
- nel caso in cui l'intervento comporti l'aumento del numero delle unità immobiliari, ad ogni nuova unità immobiliare dovrà essere asservito, con vincolo pertinenziale, almeno un posto auto ovvero corrispondente monetizzazione;
- nel caso in cui l'intervento comporti incremento del numero delle unità abitative presenti, non debbono prodursi unità abitative aventi S.A. minore di m2 60.
- non sono ammesse significative alterazioni della composizione dei prospetti o variazione del sistema o dei materiali.
- sostituzione edilizia con ricostruzione sul sedime originario o spostamento contenuto entro un metro del sedime originario, allorché le strutture attuali presentino situazioni di dissesto statico incompatibili con il recupero, o siano realizzate con materiali e tipologie non congrui con la

tradizione locale, e/o in situazione di posizione particolarmente negativa con possibilità di integrazione volumetrica dei fabbricati esistenti, al fine del loro adeguamento funzionale entro un decimo (1/10) della volume originario.

Il fabbricato così ottenuto dovrà rispettare i seguenti parametri edilizi:
H < o pari a quella massima preesistente
D non minore di quella preesistente, > m 10 tra superfici finestrate, > m 3 tra pareti non finestrate
DC > m 1,50
DSC > m 3,00
DSP > m 1,50 o in allineamento se esistente

- è del pari consentita la ristrutturazione edilizia di volumi destinati a funzioni non abitative ammesse nella zona, con contestuale incremento motivato da esigenze funzionali contenuto nel 10% del volume preesistente e comunque non superiore a m3 30, senza la necessità di nuovi asservimenti;
- ampliamento mediante incremento delle altezze interne di fabbricati già a destinazione abitativa per adeguamento alle norme in materia igienico-sanitaria con il rispetto di quanto indicato:
  - l'incremento di altezza per ciascun orizzontamento non può essere maggiore di m. 0,40;
  - l'incremento può essere utilizzato fino al raggiungimento delle altezze minime interne prescritte dalle vigenti disposizioni in materia igienico sanitaria con la condizione del non superamento dell'altezza massima dell'edificio determinata in m. 9,00.

49.3. Nuova edificazione

La nuova edificazione autonoma non è ammessa salvo che per quanto di seguito specificato:

49.3.1. Recupero delle volumetrie semidirute;

Gli edifici in stato di parziale rovina collocati internamente all'ambito (nuclei frazionali) possono essere oggetto di interventi di ricostruzione, con attribuzione di destinazione funzionale prevista per la zona alle seguenti condizioni:

- prevalente ed originaria presenza di murature perimetrali in pietrame e/o mattoni;
- collocazione rispetto alla viabilità pubblica esistente a distanza tale da non richiedere la realizzazione di percorso di accesso superiore ai m 150;
- preesistenza individuabile di altezze interne utili maggiori di m 2,20;
- superficie lorda di solaio complessiva non minore di m^2 30;
- accertabilità della preesistenza alla data del 6 agosto 1967.

Nel caso in cui le porzioni di muratura risultino compromesse da crolli che abbiano determinato la scomparsa dei fili di gronda, non permettendo la corretta definizione della volumetria dell'edificio preesistente, l'intervento è da considerarsi quale opera di nuova costruzione ed è oggetto della disciplina di merito, fermo restando il mantenimento del sedime individuabile della preesistenza che costituisce deroga alle distanze.

Modesti incrementi volumetrici per scopi igienico funzionali sono ammessi (senza asservimento) anche in sopraelevazione, a condizione che non siano realizzati su edifici con forme e volumi definiti, non oggetto di crollo o con limiti di gronda ben delineati, e comunque che non comportino l'elevazione dell'altezza massima preesistente nell'edificio oltre 1,20 (uno virgola venti) m. Se l'edificio in questione è in aderenza a fabbricati esistenti dovrà essere rispettata l'altezza dei fabbricati contigui; se l'edificio fa' parte di un nucleo con caratteri compositivi ben definiti e caratterizzanti dovranno essere rispettati tali caratteri anche dimensionalmente, in orizzontale e in verticale, determinando l'altezza massima dell'edificio come reperibile nell'area.

La valutazione dell'incremento volumetrico in altezza dovrà fare riferimento alla quota massima di superficie ammissibile moltiplicata per l'altezza convenzionale di m 3,50, al fine di stabilire la quota

di volume da introdurre. L'aumento in altezza non dovrà in alcun modo risultare peggiorativo del valore di RV esistente.

Generali parametri edilizi da rispettare nel caso di ampliamenti:
D > m. 3,00 (tra superfici finestrate vige quanto definito dal D.I. 1444, D > m.10,00)
DC > m. 3,00
DSC > al di fuori della perimetrazione dei centri abitati vige quanto indicato nel Codice della Strada; internamente con un minimo di m. 5 o in allineamento con gli edifici esistenti, qualora risulti inferiore.

49.3.2 Densità fondiaria e asservimenti
Le presenti norme definiscono per tale ambito assenza di Indice di Utilizzazione Insediativa (IUI) su aree libere per nuove edificazioni.

49.3.3. Contestualità degli interventi
Nell'ambito dello stesso intervento, a prescindere dagli interventi a), b), c) e d), che sono sempre consentiti, è ammessa la contestualità tra le categorie sopra elencate.

49.4. Impianti Tecnologici
Comprendente le strutture per l'esercizio di servizi a rete di pubblico servizio nei limiti disposti da specifici progetti, e compatibilmente con le primarie esigenze di salvaguardia ambientale.

49.5. Piccoli volumi di servizio familiare
In presenza di fabbricati ad uso abitativo é ammessa la realizzazione di piccoli fabbricati a servizio dell'attività di conduzione a giardino o orto di pertinenza con il rispetto di quanto sotto indicato.
Per ogni unità abitativa è consentita la realizzazione di un fabbricato di servizio avente superficie utile (SU) non superiore a mq 6,00. La realizzazione di tale manufatto è consentito nella misura di uno per ogni unità immobiliare abitativa in uso continuativo, a meno dell'accertata presenza di un manufatto di analoga funzione.

- il fabbricato deve essere munito di unica porta di accesso ed eventuali ulteriori aperture dovranno avere superficie inferiore a 1/30 della superficie di pavimento;
- nell'atto di costituzione del vincolo di pertinenzialità deve essere esplicitato l'impegno ad utilizzare il fabbricato esclusivamente per deposito attrezzi e materiali in connessione con l'attività di manutenzione o coltura del fondo;
- non è consentita la costituzione del vincolo di pertinenzialità con immobili per i quali sia stato eseguito intervento di ampliamento con recupero di volumi;
- è obbligatoria la collocazione del manufatto in aderenza all'edificio principale o a muro di contenimento esistente;

Parametri urbanistici ed edilizi:
H < m. 2,20
D > m. 10,00
DC > m. 3,00
DSC > m. 5,00
DSP > m. 1,50

49.6. Manufatti minori non volumetrici
E' esclusivamente ammessa la formazione di piccoli elementi accessori alla residenza non costituenti volume urbanistico (pergole, tettoie e simili) composti con caratteri propri della tradizione e degli usi locali come definiti dalla normativa puntuale.
La realizzazione di tale manufatto è consentito nella misura di uno per ogni unità immobiliare abitativa in uso continuativo, a meno dell'accertata presenza di un manufatto di analoga funzione secondo quanto segue:

- è ammessa la realizzazione di pensiline in corrispondenza degli accessi alle costruzioni, in conformità delle norme ambientali e che non superino i cm 120 dal filo della muratura di appoggio;
- è ammessa la realizzazione di pergole e tettoie di pertinenza alle abitazioni in conformità delle norme ambientali e che non superino i m^2 20;
- verande o chioschi sono concessi esclusivamente per pubblici esercizi: da realizzare con superfici non eccedenti, per le verande, il 25% della Superficie Coperta (SC) dell'edificio, con un massimo di 25 m^2 di proiezione a terra, e i 16 m^2 di Superficie Netta di Vendita (SNV) per i chioschi isolati;

49.7. Interventi sulle superfici scoperte e sulla vegetazione

Nell'ambito, gli interventi modificativi della morfologia esistente debbono essere contenuti nei termini indispensabili, ed in via generale non dovranno produrre alterazioni percepibili sul piano del paesaggio con conservazione di buone condizioni di permeabilità del terreno, anche attraverso la adozione di apposite tecniche nella formazione delle pavimentazioni delle aree pertinenziali agli edifici.
Gli spazi liberi tra gli edifici debbono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'intorno e con la salvaguardia dei caratteri agricoli, in particolare relativamente agli impianti vegetazionali.
Non è in alcun caso ammessa la formazione di nuovi contenimenti murari e la ricostruzione di quelli preesistenti deve avvenire con l'impiego di rivestimenti a corsi di pietra locale riscagliata.
Non è ammessa la formazione di nuove pavimentazioni artificiali in aree private esterne superiore ad una fascia di m. 1,50 di spessore tutt'attorno agli edifici esistenti.
In ogni caso tali pavimentazioni dovranno essere condotte con l'impiego di materiali tradizionali (lastre di pietra lavorate, corsi di mattoni in piano) con divieto di utilizzo di materiali di rivestimento a base cementizia, ceramica o marmi.
Non è ammessa la formazione di superfici asfaltate.
Le superfici destinate al transito pedonale dovranno essere sistemate con il recupero delle pavimentazioni tradizionali in pietra.
Le aree risultanti da demolizioni di edifici nonché gli spazi pubblici o privati che hanno subito trasformazioni recenti a seguito di crolli aventi carattere di casualità e per i quali non è prevista la ricostruzione, devono essere reintegrati nell'assetto storico mediante interventi di riqualificazione ambientale.

49.8. Interventi sulla viabilità

Gli interventi di modifica o integrazione della viabilità devono essere dimensionalmente moderati, con operazioni volte al massimo contenimento dell'impatto sull'ambiente, con particolare riguardo agli arredi, agli impianti di illuminazione, alle recinzioni, alle opere di sostegno e alle piantumazioni.
È indicata la salvaguardia della continuità dei percorsi storici, prevedendo il ricorso a tecniche e materiali tradizionali, con pavimentazioni a secco o con alto grado di permeabilità a garantire lo smaltimento delle acque piovane con interventi a basso impatto.
La realizzazione e/o adattamenti di tracciati carrabili e pedonali è ammessa come segue:

- il percorso deve essere strettamente funzionale al raggiungimento di edifici abitativi esistenti oppure deve essere realizzato contestualmente ad intervento che comporti la realizzazione di nuova/e unità immobiliare/i ad uso abitativo;
- nel caso di intervento a servizio di non più di due unità immobiliari la larghezza del percorso carrabile deve essere inferiore a m. 2,50, comprendente la cunetta e le eventuali opere di protezione;
- nel caso di intervento a servizio di più di due unità immobiliari la larghezza del percorso
- carrabile deve essere inferiore a m. 2,80, comprendente la cunetta e le eventuali opere di protezione;

- laddove la lunghezza del tramite in progetto ecceda i m. 50, o la somma assoluta dei volumi di sterro e di riporto sia superiore a m^3 80 è in facoltà del Comune richiedere la produzione di apposito Studio Organico di Insieme volto ad illustrare le alternative di tracciato considerate e provvedimenti previsti di attenuazione dell'impatto dell'intervento nel contesto d'ambiente.

49.9. Disposizioni particolari per le zone AR-BSR

Nel caso in cui sono previsti interventi di sostituzione edilizia che portino alla formazione superfici abitative maggiori a m^2 130 di SA, gli stessi dovranno essere oggetto di necessaria assunzione da parte del soggetto attuatore di convenzione in riferimento all'onere di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza e della eventuale cessione delle relative aree, nonché di assunzione delle opere di riqualificazione urbana ed ambientale.

ART. 50) AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DELLE ZONE RESIDENZIALI CON INTERVENTI DI COMPLETAMENTO (AR-BC)

Corrisponde a parti del territorio inedificate o dove l'edificazione non raggiunge i limiti stabiliti dal D.M. 1444/68, poste a margine o a integrazione di singoli ambiti edificati in forma organizzata, entro cui il Piano conferma la specializzazione funzionale a residenza e che presentano tuttora suscettività di evoluzione verso assetti più funzionali e compiuti, da conseguirsi anche attraverso integrazione dell'insediamento con nuove edificazioni, contestuali a miglioramenti nel settore dei servizi collettivi e delle infrastrutture.

I settori di nuova edificazione sono espressamente indicati in planimetria di PUC in riferimento alla U.T.E. di appartenenza, con numero progressivo, contorno e campitura a tratteggio.

Le nuove edificazioni sono subordinate a stipula di Convenzione Urbanistica tra il Comune e il soggetto attuatore.

Per ognuna delle zone urbanistiche AR-BC individuate, in allegato alle presenti norme sono accluse schede di dettaglio contenenti tra l'altro:
- l'esatta individuazione della zona su planimetria in scala, con perimetrazione dei lotti destinati alla nuova edificazione;
- la specificazione dell'entità della nuova edificazione ammessa;
- la definizione della soluzione di massima, delle problematiche, delle infrastrutture e dei servizi collettivi nella zona, o in altro luogo del territorio comunale alla cui realizzazione dovranno contribuire i soggetti attuatori delle nuove edificazioni;
- i principali contenuti della convenzione urbanistica.

Tutti gli interventi elencati sono oggetto di titolo convenzionato, con distinzione specifica all'interno della scheda tra la realizzazione delle sole opere di urbanizzazione primaria e quelle oggetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Elementi per il controllo di conformità.
50.1. Destinazioni d'uso

DESTINAZIONI FUNZIONALI	AMISSIBILITA'		
	AMMESSA	AMMESSA CON CONDIZIONE	NON AMMESSA
abitativa diretta	X		
pertinenze alla funzione abitativa	X		
altre funzioni assimilate alla residenza	X		
attività commerciali e artigianali minori	X		
pubblici esercizi	X		
attività ricreative e di spettacolo			X
servizi a gestione privata	X		
alberghi tradizionali			X
residenze turistico alberghiere			X
ricettività all'aria aperta			X
case di riposo - convitti			X
ricettive extralberghiere			X
sostegno attività escursionistiche e turistico sportive			X
tutela e gestione ambientale			X
attività industriali ed artigianali			X
depositi commerciali > 250 mq.			X
medi esercizi di vendita non alimentari			X
medi esercizi di vendita alimentari			X

attività agrosilvopastorali			X
attività e depositi agricoli			X
abitazioni conduttori agricoli			X
attività agrituristiche			X
fruizione scientifica			X
servizi collettivi		X	
tecnologica		X	
infrastrutturale		X	
esercizi di vicinato	X		

Nell'ambito è ammessa la funzione residenziale e le attività ad essa connesse, sono ammesse sotto condizioni le seguenti destinazioni funzionali:

- servizi collettivi ([1])
- tecnologica ([2])
- infrastrutturale ([3])

([1]) Alla scala del sistema abitato corrispondente.
([2]) Comprendente le strutture per l'esercizio di servizi a rete di pubblico servizio nei limiti disposti da specifici progetti, e compatibilmente con le primarie esigenze di salvaguardia ambientale.
([3]) Inerente la conservazione e l'adeguamento della rete stradale presente, la formazione di superfici di parcheggio, la definizione di nuove strade in assenza di rilevanti modificazioni della morfologia. In riferimento ad interventi volti all'adeguamento della viabilità esistente, con impiego di caratteri costruttivi adeguati al contesto e alla formazione di modesti allacci di lunghezza indicativa di m 150 di servizio alle abitazioni con pendenza non superiore al 20%. Tali distanze e pendenze sono derogabili qualora si tratti di allacci infrastrutturali da realizzare a servizio di nuclei esistenti.

50.2. Nuova Edificazione

La nuova edificazione di tipo privato è ammessa in conformità alle disposizioni previste nella scheda contenuta in ciascuna U.T.E., e in osservanza delle tipologie indicate dalla Disciplina Paesaggistica, con obbligo di asservimento delle pertinenti superfici libere contigue nel rapporto indicato dal rispettivo indice di utilità insediativa (IUI).
La soglia superficiaria massima per ciascun sub-ambito è illustrata nella rispettiva scheda di Unità Territoriale Elementare, che determina anche i diversi parametri urbanistico-edilizi relativi alla nuova costruzione.
Tutti gli interventi sono in ogni caso subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero lotto di pertinenza e alla manutenzione degli eventuali corsi d'acqua che lo attraversano o che ne definiscono il confine.
Gli interventi sono inoltre subordinati a stipula di convenzione urbanistica tra il Comune e il soggetto attuatore.

50.2.1 Densità fondiaria e asservimenti

Non è considerato un indice generale diffuso per tutti gli ambiti AR-BC, bensì si definisce un'applicabilità di Indice di Utilizzazione Insediativa (IUI) sulle aree libere, specifico per ogni intervento, indicato nella scheda dedicata atto a consentire la nuova costruzione.

50.3 Piccoli volumi di servizio familiare

Quale pertinenza di nuovi fabbricati ad uso abitativo é ammessa la realizzazione di piccoli fabbricati a servizio dell'attività di conduzione a giardino o orto di pertinenza o di piscina privata o di altri impianti scoperti o con il rispetto di quanto sotto indicato:

- per ogni unità abitativa in uso continuativo è consentita, senza necessità di asservimento, la realizzazione di un fabbricato di servizio avente superficie utile (SU) secondo la seguente

definizione:

Superfici terreno	Superfici manufatti
Fino a m^2 1.000	(SU) max 6 m^2
Da m^2 1.001 a m^2 1.500	(SU) max 16 m^2
Oltre i m^2 1.500	(SU) max. 25 m^2

Tali manufatti sono in ogni caso da comporsi secondo le modalità indicate nella disciplina paesaggistica e nel caso di maggiore aggregazione della parte abitata, non dovranno mai avere affaccio diretto o visuale percepibile su strada e non interferire in modo alcuno con la struttura urbanizzata.

Ogni fabbricato dovrà rispettare i seguenti parametri:
- il fabbricato deve essere munito di unica porta di accesso ed eventuali ulteriori aperture dovranno avere superficie inferiore a 1/30 della superficie di pavimento;
- nell'atto di costituzione del vincolo di pertinenzialità deve essere esplicitato l'impegno ad utilizzare il fabbricato esclusivamente per deposito attrezzi e materiali in connessione con l'attività di manutenzione o coltura del fondo;
- è obbligatoria la collocazione del manufatto in aderenza all'edificio principale o a muro di contenimento esistente;

Parametri urbanistici ed edilizi:
H < m. 2,20
D > m. 10,00
DC > m. 3,00
DSC > m. 5,00
DSP > m. 1,50

50.4. Volumi interrati isolati.
E' ammessa la realizzazione di volumi interrati non facenti parte di edificazioni sviluppate fuori terra, nella misura massima di superficie netta pari a 1/4 della superficie del lotto contiguo, con un minimo comunque ammesso di 8 (otto) m^2.

50.5. Interventi sulle superfici scoperte e sulla vegetazione
Sugli spazi scoperti sono ammessi i seguenti interventi:
a) Realizzazione/installazione di elementi di arredo esterno che non dovranno in alcun modo costituire un volume, come di seguito indicato:
- è ammessa la realizzazione di pensiline in corrispondenza degli accessi alle costruzioni, in conformità delle norme ambientali, che non superino i cm 120 dal filo della muratura di appoggio;
- è ammessa la realizzazione di tettoie in corrispondenza delle abitazioni in conformità di quanto definito dalle norme ambientali, purché non superino il limite del 20% della SC della costruzione e, in ogni caso, non eccedano la superficie di m^2 20 di proiezione a terra. Tali coperture dovranno essere realizzate in modo armonico con la costruzione esistente al fine da non causare alterazioni nella definizione formale del costruito;
- è ammessa la formazione di piscine scoperte aventi una superficie di specchio acqueo sino a m^2 45;
- verande o chioschi sono concessi esclusivamente per pubblici esercizi: da realizzare con superfici non eccedenti, per le verande, il 25% della Superficie Coperta (SC) dell'edificio, con un massimo di 25 m^2 di proiezione a terra, e i 16 m^2 di Superficie Netta di Vendita (SNV) per i chioschi isolati;

b) Realizzazione di aree di parcheggio per autoveicoli, con il rispetto di quanto sotto indicato:

- osservanza delle disposizioni in materia di tutela della vegetazione, impiego dei materiali, salvaguardia della permeabilità del suolo, contenimento dell'impatto ambientale e sulla morfologia esistente disposte dalla Disciplina Paesaggistica.
- compatibilmente con quanto disposto dalla disciplina paesaggistica, è consentito realizzare una tettoia a protezione del posto auto pertinenziale alla unità abitativa. La superficie da destinare a parcheggio privato a raso non può superare i limiti necessari al soddisfacimento della L. 122/89 per ogni unità abitativa; la superficie del parcheggio in questione dovrà possedere buone condizioni di permeabilità del terreno, anche attraverso la adozione di apposite tecniche nella formazione delle pavimentazioni;

c) Gli interventi modificativi della morfologia esistente debbono essere contenuti nei termini indispensabili, ed in via generale migliorativi o conservativi della fisionomia del paesaggio:

- non dovranno produrre alterazioni percepibili sul piano del paesaggio con conservazione di buone condizioni di permeabilità del terreno, anche attraverso la adozione di apposite tecniche nella formazione delle pavimentazioni delle aree pertinenziali agli edifici;
- nella risoluzione di dissesti ovvero formazione di nuovi contenimenti dovranno essere adottate soluzioni riferibili alla ingegneria naturalistica, con particolare riferimento alla stabilità dei versanti ed alla salvaguardia del sistema idrologico minore di superficie e di sottosuolo.
- gli spazi liberi tra gli edifici, da destinare a giardini, a spazi gioco o parcheggi a raso, devono essere drenanti e arredati con verde piantumato,debbono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'intorno e con la salvaguardia dei caratteri agricoli, in particolare relativamente agli impianti vegetazionali.
- non è ammessa la formazione di nuove pavimentazioni artificiali in aree private esterne superiore ad una fascia di m. 1,50 di spessore tutt'attorno agli edifici esistenti.
- in ogni caso tali pavimentazioni dovranno essere condotte con l'impiego di materiali tradizionali (lastre di pietra lavorate, corsi di mattoni in piano) con divieto di utilizzo di materiali di rivestimento a base cementizia, ceramica o marmi.
- non è ammessa la formazione di superfici asfaltate.
- le superfici destinate al transito pedonale dovranno essere sistemate con impiego di materiali naturali, quali pavimentazioni in pietra.
- le divisioni di proprietà, anche lungo le strade, devono essere realizzate con siepi o recinzioni non totalmente in muratura, possibilmente rivestite da rampicanti, fatta eccezione per muri di delimitazione esistenti.
- la progettazione deve garantire il mantenimento e la riqualificazione delle parti a verde esistenti e, ove possibile, l'inserimento di nuove zone organizzate a verde.

50.6. Interventi sulla viabilità

Gli interventi di modifica o integrazione della viabilità devono risultare dimensionalmente omogenei con la viabilità esistente, salvo quando si ravvisi l'opportunità e la possibilità di migliorarne complessivamente l'assetto geometrico; essere attuati con massimo contenimento dell'impatto sull'ambiente, con particolare riguardo agli arredi, agli impianti di illuminazione, alle recinzioni, alle opere di sostegno e alle piantumazioni;
È indicata la salvaguardia della continuità dei percorsi storici, prevedendo il ricorso a tecniche e materiali tradizionali, con pavimentazioni a secco o con alto grado di permeabilità atte a garantire lo smaltimento delle acque piovane con interventi a basso impatto.

La realizzazione e/o adattamenti di tracciati carrabili e pedonali è ammessa come segue:

- nel caso di nuovi tratti di strada o di interventi di modifica o integrazione della viabilità interessino un tratto notevole della veicolare comunale di accesso, dovranno essere inseriti in un (Progetto Unitario) PU esteso ad un ambito omogeneo, finalizzato alla razionalizzazione dell'asse viario;

- il percorso deve essere strettamente funzionale al raggiungimento dell'edificio esistente oppure deve essere realizzato contestualmente ad intervento che comporti la realizzazione di nuova/e unità immobiliare/i ad uso abitativo;
- nel caso di intervento a servizio di non più di due unità immobiliari la larghezza del percorso carrabile deve essere inferiore a m. 2,50, comprendente la cunetta e le eventuali opere di protezione;
- nel caso di intervento a servizio di più di due unità immobiliari la larghezza del percorso
- carrabile deve essere inferiore a m. 2,80, comprendente la cunetta e le eventuali opere di protezione;
- laddove la lunghezza del tramite in progetto ecceda i m. 50, o la somma assoluta dei volumi di sterro e di riporto sia superiore a m3 80 è in facoltà del Comune richiedere la produzione di apposito Studio Organico di Insieme volto ad illustrare le alternative di tracciato considerate e provvedimenti previsti di attenuazione dell'impatto dell'intervento nel contesto d'ambiente.
- le dimensioni regolamentari devono essere considerate parametri di riferimento e, ove possibile, essere rispettate;
- I muri di sostegno devono essere di altezza limitata, con superficie adeguatamente trattata, modellata o rivestita in pietra o con essenze vegetali, volte a ridurne l'impatto;
- Le volumetrie degli impianti tecnologici a rete devono, di preferenza, essere collocate all'interno degli edifici o interrate;

50.7. Natura e contenuti della convenzione urbanistica per gli interventi in AR-BC

Le convenzioni urbanistiche ha natura negoziale i contenuti possano essere definiti dall´amministrazione e in quanto accettati dal privato rivestono efficacia vincolante; è approvata dalla Giunta Comunale e trascritta nei registri immobiliari a spese del soggetto attuatore. L'oggetto della convenzione è riportato sinteticamente nella scheda di dettaglio per ciascun settore di nuova edificazione e dovrà essere opportunamente approfondito nei documenti di convenzione.

ART. 51) AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE ZONE A FUNZIONE PRODUTTIVA SATURA (AR-DS)

Corrisponde a porzioni edificate del territorio comunale destinate all'esercizio di attività economiche per la produzione di beni e servizi compresa la loro commercializzazione, interamente impiegati e pertanto privi di ulteriori possibilità di significativi incrementi di utilizzo. Gli interventi ammessi sono quindi solo volti al miglioramento qualitativo e funzionale dell'insediamento, attuabili mediante limitati interventi sull'edificato e sulle aree esterne e nelle forme della ristrutturazione urbanistica per interventi di maggiore rilevanza.

Elementi per il controllo di conformità.
51.1. Destinazioni d'uso

DESTINAZIONI FUNZIONALI	AMISSIBILITA'		
	AMMESSA	AMMESSA CON CONDIZIONE	NON AMMESSA
abitativa diretta		X	
pertinenze alla funzione abitativa			X
altre funzioni assimilate alla residenza			X
attività commerciali e artigianali minori	X		
pubblici esercizi	X		
attività ricreative e di spettacolo			X
servizi a gestione privata	X		
alberghi tradizionali			X
residenze turistico alberghiere			X
ricettività all'aria aperta			X
case di riposo - convitti			X
ricettive extralberghiere			X
sostegno attività escursionistiche e turistico sportive			X
tutela e gestione ambientale		X	
attività industriali ed artigianali	X		
depositi commerciali > 250 mq.	X		
medi esercizi di vendita non alimentari		X	
medi esercizi di vendita alimentari			X
attività agrosilvopastorali			X
attività e depositi agricoli			X
abitazioni conduttori agricoli			X
attività agrituristiche			X
fruizione scientifica			X
servizi collettivi	X		
tecnologica		X	
infrastrutturale	X		
esercizi di vicinato		X	

Nell'ambito sono ammesse sotto condizioni le seguenti destinazioni funzionali.

- abitativa diretta ([1])
- tutela e gestione ambientale ([2])
- medi esercizi di vendita non alimentari ([3])
- fruizione tecnologica ([4])
- esercizi di vicinato ([5])

([1]) Sono confermate le superfici di solaio esistenti già a funzione abitativa.
([2]) In riferimento a piani di tutela delle aree umide di fondovalle eventualmente presenti e

valorizzazione della risorsa idrica e in riferimento a piani sovraordinati di salvaguardia e tutela del sistema fluviale.
([3]) E' ammessa esclusivamente all'interno di volumi già esistenti, la cui superficie destinata a tale attività può derivare anche da frazionamento.
([4]) Comprendente le strutture per l'esercizio di servizi a rete di pubblico servizio nei limiti disposti da specifici progetti, e compatibilmente con le primarie esigenze di salvaguardia ambientale.
([5]) Se contenute all'interno delle strutture esistenti.

51.2. Interventi sull'esistente

a) manutenzione ordinaria;
b) manutenzione straordinaria;
c) restauro e risanamento conservativo;
e) ristrutturazione edilizia come segue;

- è obbligatoria l'attribuzione di tutte le superfici oggetto di ristrutturazione alle funzioni d'uso ammesse dalla tabella;
- la creazione di nuove superfici agibili (SA) ricavate all'interno dell'ingombro volumetrico attuale è consentito per una percentuale massima sino al 30% della Superficie Agibile complessiva preesistente;
  Parametri edilizi da osservare
  H < m.12,00 o pari a quella massima preesistente
  D > m 10 nei confronti dei fabbricato esterni all'ambito
  D > m 3 nei confronti di fabbricati della medesima azienda
  DC > m 2,00
  DSC > m 5,00 o minore se in allineamento alla preesistenza
  DSP > m 1,50 o in allineamento se esistente

- Ampliamento della superficie coperta (SC) dei fabbricati esistenti in assenza di asservimento di aree per motivate esigenze di natura funzionale dell'azienda insediata con l'osservanza di quanto segue:
  - la percentuale di incremento della SC è stabilita entro un massimo del 10 % di quella esistente sino ad un massimo non valicabile di m^2 80;
  - nel caso di lotti edificati aventi superficie superiore a m^2 2.000, l'incremento della SC potrà estendersi sino al raggiungimento di una SC complessiva dell'edificio pari ad 1 /3 della superficie del lotto
  Parametri edilizi da osservare
  H < m.12,00 o pari a quella massima preesistente
  D > m 10 nei confronti dei fabbricato esterni all'ambito
  D > m 3 nei confronti di fabbricati della medesima azienda
  DC > m 2,00
  DSC > m 5,00 o minore se in allineamento alla preesistenza
  DSP > m 1,50 o in allineamento se esistente

- Elevazione dell'altezza massima dei fabbricati con il rispetto di quanto sotto indicato: Parametri urbanistici ed edilizi:
  H < m. 12,00 o pari a quella del corpo di fabbrica in aderenza

- Interventi di riedificazione con recupero volumetrico con il rispetto di quanto sotto indicato:
  - il volume vuoto per pieno riedificato non potrà eccedere quello preesistente e demolito;
  - esclusivamente ai fini applicativi della presente disposizione, sono assimilati a corpi di fabbrica di edificio esistente quei volumi minori, eventualmente presenti all'interno della stessa azienda, posti a distanza sino a m. 10 dal fabbricato principale;

- la superficie di sedime risultante dall'intervento non potrà fuoriuscire per oltre 1/8 da quella determinata dall'edificio originario;
- l'altezza massima dovrà essere contenuta entro quella massima preesistente nell'edificio;
- la riedificazione dovrà osservare i parametri edilizi che seguono:

  H < m.12,00 o pari a quella massima preesistente
  D > m 10 nei confronti dei fabbricato esterni all'ambito
  D > m 3 nei confronti di fabbricati della medesima azienda
  DC > m 4,00
  DSC > m 5,00 o minore se in allineamento alla preesistenza
  DSP > m 1,50 o in allineamento se esistente

- non incremento del rapporto R.V. preesistente, fatto salvo l'eventuale incremento direttamente attribuibile all'elevazione delle altezze interne di SA già a destinazione abitativa per adeguamento alle norme igienico sanitarie.

Nell'ambito dello stesso intervento, è ammessa la contestualità tra tutte le categorie sopra elencate.

51.3. Ristrutturazione urbanistica

Nell'ambito è ammessa la formazione di interventi di demolizione e riproposizione della stessa entità del sedime occupato (superficie coperta SC) limitatamente a interi complessi edificati aziendali o composti da più aziende avente SC non inferiore a m^2 200.
Tali interventi, volti alla formazione di complessi tipologicamente omogenei, dovranno contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno e potranno comportare la riproposizione integrale dell'entità di sedime edificato (SC) preesistente osservando i parametri edilizi che seguono:
H m. 9,00 (o pari a quella esistente)
D > m. 10 da costruzioni esterne all'ambito
DC > m. 5,00
DSC > m. 5,00 o minore conforme alla preesistenza
DSP > m. 4,00

51.4. Densità fondiaria e asservimenti

Attese le condizioni di accertata saturazione dell'ambito, sulle superfici libere non è applicabile alcun indice di utilizzazione per nuovi insediamenti.

51.5. Sistemazione degli spazi scoperti

Sugli spazi scoperti sono ammessi i seguenti interventi:

- Realizzazione/installazione di elementi tecnologici e di servizio con il rispetto di quanto sotto indicato:
  - i manufatti non dovranno in alcun modo costituire un volume internamente accessibile, o autonomamente utilizzabile;
  - sono comprese tra gli elementi ammessi le attrezzature tecnologiche di servizio all'azienda, quali ad esempio parti meccaniche, invasature, impianti di sollevamento e simili;
  - gli spazi di circolazione veicolare ed i parcheggi, e comunque tutte le superfici scoperte munite di pavimentazione continua, dovranno essere muniti di appositi sistemi di convogliamento a smaltimento delle acque meteoriche, in assenza di riversamenti sulla via pubblica.

51.6. Tettoie e pensiline

La formazione di pensiline, tettoie e simili è sempre ammessa alle condizioni che seguono:

- Le pensiline, le tettoie, ove aderiscano ad un fabbricato principale della stessa azienda

possono avere Superficie Coperta (SC) sino al 25% della superficie coperta (SC) del fabbricato cui aderiscono.

- La formazione di tettoie isolate è ammessa nei limiti di una superficie sino al 10% della SC degli edifici contenenti Superficie Agibile (SA) complessiva della stessa azienda.

Parametri edilizi:
H m. 4,00
D > m. 5 da costruzioni esterne all'ambito
DC > m. 2,00
DSC > m. 2,00
DSP > m. 2,00

ART. 51.A) AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE ZONE A FUNZIONE PRODUTTIVA SATURA (AR-DS) - AREE SOGGETTE AL PIANO REGIONALE PER LE ATTIVITA' DI CAVA E AREE SOGGETTE A RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE (Cave con annesso sito di discarica scagliame)

Il P.U.C. in ottemperanza al Piano Regionale delle Cave individua per quanto di competenza le aree soggette ad attività estrattiva di cava attiva o in esaurimento o dismessa.
Si individuano sul territorio le aree interessate dalla presenza di cave ancora attive o in attesa di esaurimento considerando al momento nulle le previsioni di nuovi siti di estrazione.
La cartografia di piano individua la cava esistente denominata "SCIANCHE" (identificativo del piano cave n. 36), con annesso relativo sito di discarica scagliame. La cava è di tipologia in sotterraneo con tre accessi.
Il sito è definito dall'area in concessione che comprende il piazzale di accesso, il capannone di lavorazione del prodotto, e dall'areale di coltivazione con al suo interno strada sterrata di servizio, nonché sito di discarica di scagliame.
Allo stato attuale l'attività è stata sospesa.
Il capannone e il piazzale svolgono funzione produttiva legata alla lavorazione del materiale lapideo proveniente da altri siti.
La discarica di scagliame è del tipo a corpo unico con versante inclinato e piazzale soprastante, si presenta reinserita nella vegetazione con crescita di arbusti e alberature.
Qualora si palesi la ripresa dell'attività di coltivazione la normativa di riferimento è quella del Piano Cave Regionale; e sarà necessario procedere a specifica variante dello SUG.
La presente pianificazione definisce norme puntuali a carattere di indirizzo, volte anche al recupero ambientale del sito, soprattutto nella allegata normativa geologico – idraulica.

Interventi da realizzarsi nelle aree in superficie che sono state interessate dalla attività di cava:

- riprofilatura dei bordi del fronte di cava o della discarica, nel caso che sia possibile l'innescarsi di fenomeni di instabilità (frane o fenomeni corrosivi) o nel caso di angoli di scarpata che non assicurino la stabilità a lungo termine;
- inerbimento delle scarpate e rinaturalizzazione con opere di ingegneria naturalistica, quali coperture in materiale organico fertilizzante, idrosemina e viminate, ecc.;
- inerbimento e rinaturalizzazione delle zone ai bordi, finalizzati alla ricomposizione ambientale del sito;
- opere di consolidamento accessorie, quali palificate o gabbioni o massi rinverditi (già in sede di progetto, se necessario);
- severi provvedimenti di disciplina idrogeologica delle acque meteoriche.

Le specie arboree ed arbustive eventualmente utilizzate dovranno essere oggetto di un rigoroso studio di compatibilità ambientale con le essenze tipiche del sito di intervento.
Vanno comunque ottemperate tutte le indicazioni presenti nella Normativa geologico- idraulica attuativa.

51.A.1. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti interventi di:

a) manutenzione ordinaria;
b) manutenzione straordinaria;
c) restauro e risanamento conservativo;
d) **ristrutturazione edilizia** nei soli termini di possibile ampliamento del capannone esistente nella percentuale del 10% della SU fermo restando l'altezza massima;

51.A.2. Nuova edificazione.

Non è consentita la nuova edificazione.

ART. 52) AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE ZONE A FUNZIONE PRODUTTIVA MISTA (AR-DM)

Corrisponde a parti del territorio collocate lungo l'asse viario principale della S.P. 225 o in prossimità ad esso destinate all'esercizio di attività economiche per la produzione di beni e servizi ma che si collocano all'interno o in allineamento di tessuto residenziale consolidato. In tali ambiti è consentita la coesistenza dell'attività residenziale e produttiva. Tale destinazione urbanistica è atta a consentire una migliore integrazione architettonica e una maggiore coerenza del linguaggio tipologico dell'edificato destinato alla funzione dell'ambito con il tessuto urbano limitrofo. Tali ambiti sono delimitati e numerati sulla planimetria di piano.

Tali ambiti sono espressamente indicati in planimetria di PUC in riferimento alla U.T.E. di appartenenza, con campitura e numero progressivo. Per ognuna delle zone urbanistiche AR-DM individuate, in allegato alle presenti norme sono accluse schede di dettaglio contenenti tra l'altro:

- l'esatta individuazione della zona su planimetria in scala, con perimetrazione dei lotti correlati a vario titolo all'intervento;
- la specificazione dell'entità della nuova edificazione produttiva ammessa;
- la definizione della soluzione di massima, delle problematiche, delle infrastrutture e dei servizi collettivi nella zona, o in altro luogo del territorio comunale alla cui realizzazione dovranno contribuire i soggetti attuatori della nuova edificazione;

Gli interventi ammessi sono oggetto di titolo convenzionato, con distinzione specifica all'interno della scheda tra la realizzazione delle sole opere di urbanizzazione primaria e quelle oggetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Dette aree sono riferite alle zone di seguito elencate suddivise per Unità Territoriale Elementare (U.T.E.).

U.T.E. 1:
AR-DM1 Località Calvari sponda sinistra del Torrente Lavagna fronteggiante la S.P. 225;
AR-DM2 Località Calvari sponda sinistra del Torrente Lavagna fronteggiante la S.P. 225;
AR-DM3 Località Calvari, Rio Barbarasco;

Elementi per il controllo di conformità.
52.1. Destinazioni d'uso

DESTINAZIONI FUNZIONALI	AMISSIBILITA'		
	AMMESSA	AMMESSA CON CONDIZIONE	NON AMMESSA
abitativa diretta		X	
pertinenze alla funzione abitativa		X	
altre funzioni assimilate alla residenza			X
attività commerciali e artigianali minori	X		
pubblici esercizi	X		
attività ricreative e di spettacolo	X		
servizi a gestione privata	X		
alberghi tradizionali			X
residenze turistico alberghiere			X
ricettività all'aria aperta			X
case di riposo - convitti			X
ricettive extralberghiere			X
sostegno attività escursionistiche e turistico sportive			X
tutela e gestione ambientale		X	

attività industriali ed artigianali	X		
depositi commerciali > 250 mq.	X		
medi esercizi di vendita non alimentari		X	
medi esercizi di vendita alimentari			X
attività agrosilvopastorali			X
attività e depositi agricoli			X
abitazioni conduttori agricoli			X
attività agrituristiche			X
fruizione scientifica			X
servizi collettivi	X		
tecnologica		X	
infrastrutturale	X		
esercizi di vicinato		X	

Nell'ambito sono ammesse sotto condizioni le seguenti destinazioni funzionali.

- Abitativa diretta([1])
- Pertinenze alla funzione abitativa([1])
- tutela e gestione ambientale ([2])
- medi esercizi di vendita non alimentari ([3])
- fruizione tecnologica ([4])
- esercizi di vicinato ([3])

([1]) A seguito di variazione di destinazione d'uso di edifici esistenti o parti degli stessi con soddisfacimento degli standard urbanistici e versamento di contributo di costruzione relativo.
([2]) In riferimento a piani di tutela delle aree umide di fondovalle eventualmente presenti e valorizzazione della risorsa idrica e in riferimento a piani sovraordinati di salvaguardia e tutela del sistema fluviale.
([3]) E' ammessa in relazione ad edifici per attività maggiori e quindi all'interno di detti volumi.
([4]) Comprendente le strutture per l'esercizio di servizi a rete di pubblico servizio nei limiti disposti da specifici progetti, e compatibilmente con le primarie esigenze di salvaguardia ambientale.

52.2. Interventi sull'esistente

a) manutenzione ordinaria;

b) manutenzione straordinaria

- ivi compresi gli interventi modificativi della articolazione funzionale interna delle attività svolte, senza significative modifiche incidenti sull'aspetto esterno dei prospetti e senza variazione della destinazione d'uso in atto;

c) restauro e risanamento conservativo;

e) ristrutturazione edilizia come segue;

- è' obbligatoria l'attribuzione di tutte le superfici oggetto di ristrutturazione alle funzioni d'uso ammesse dalla tabella;
- gli interventi possono comprendere la definizione di nuove superfici di solaio, ricavate all'interno dell'ingombro volumetrico della struttura attuale destinata alla attività per una superficie massima pari al 30% di quella complessiva esistente;
- sostituzione edilizia e lo spostamento del sedime dei fabbricati esistenti in situazione di posizione particolarmente negativa e nel caso di siano fronteggianti la S.P. 225 in posizione maggiormente arretrata rispetto ad essa.
- è ammesso il cambio d'uso, per quote non superiori al 20% della complessiva SU, per l'introduzione di connettivo urbano o di pubblici esercizi, con l'obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali a partire da m^2 200 di SU. In tale caso, i pubblici esercizi non potranno avere una SNV superiore al 10% della SU disponibile, con un massimo invalicabile di m^2 500.
- è ammesso il cambio d'uso verso la residenza purché non comporti la variazione dell'intera

superficie dell'immobile con obbligo di reperire idonea area di parcheggio privato di superficie minima di un posto auto di m^2 12,50 da asservire pertinenzialmente a ciascuna nuova unità o alla quota parte come riferita all'art. 19 della L.R.16/08 In alternativa è possibile procedere a monetizzazione della superficie richiesta. Parimenti la variazione di destinazione d'uso verso la residenza che comporti la trasformazione del 50% della SU esistente richiede il soddisfacimento di relativi standard urbanistici ai sensi del D.I. 1444/68.

- per quote non superiori al 20% della complessiva SA, per l'introduzione di connettivo urbano o di pubblici esercizi, con l'obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali a partire da m^2 200 di SA. In tale caso, i pubblici esercizi non potranno avere una SNV superiore al 10% della SA disponibile, con un massimo invalicabile di m^2 500.
- è del pari consentito il frazionamento e l'accorpamento di unità immobiliari di edifici compatibili, con obbligo di reperire i parcheggi pertinenziali e il verde di arredo per frazionamento che generi incrementi di unità immobiliari.

52.3. Nuova Edificazione

La nuova edificazione di tipo privato è ammessa in conformità alle disposizioni previste nella scheda contenuta in ciascuna U.T.E., e in osservanza delle tipologie indicate dalla Disciplina Paesaggistica. La soglia superficiaria massima per ciascun sub-ambito è illustrata nella rispettiva scheda di Unità Territoriale Elementare, che determina anche i diversi parametri urbanistico-edilizi relativi alla nuova costruzione.
Gli interventi sono in ogni caso subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero lotto di pertinenza e alla manutenzione degli eventuali corsi d'acqua che lo attraversano o che ne definiscono il confine.

52.3.1 Densità fondiaria e asservimenti

Non è considerato un indice generale diffuso per tutti gli ambiti AR-DM. Gli interventi sono regolati attraverso le schede allegate al piano.

ART. 53) AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE ZONE A FUNZIONE PRODUTTIVA IN ESPANSIONE (AR-DE)

Corrisponde a porzioni del territorio comunale parzialmente o completamente inedificate poste lungo la S.P. 225 a lato di aree produttive esistenti che possiedono caratteristiche di accessibilità privilegiate e perciò, come tali, destinate a soddisfare le esigenze di espansione organizzata del sistema produttivo. Sono ammessi interventi volti alla formazione di nuovi insediamenti produttivi a scala territoriale.

Tali ambiti sono espressamente indicati in planimetria di PUC in riferimento alla U.T.E. di appartenenza, con contorno in grassetto campitura e numero progressivo. Per ognuna delle zone urbanistiche AR-DE individuate, in allegato alle presenti norme sono accluse schede di dettaglio contenenti tra l'altro:

- l'esatta individuazione della zona su planimetria in scala, con perimetrazione dei lotti correlati a vario titolo all'intervento;
- la specificazione dell'entità della nuova edificazione produttiva ammessa;
- la definizione della soluzione di massima, delle problematiche, delle infrastrutture e dei servizi collettivi nella zona, o in altro luogo del territorio comunale alla cui realizzazione dovranno contribuire i soggetti attuatori della nuova edificazione.

Gli interventi ammessi sono oggetto di titolo convenzionato, con distinzione specifica all'interno della convenzione tra la realizzazione delle sole opere di urbanizzazione primaria e quelle oggetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Dette aree sono riferite alle zone di seguito elencate suddivise per Unità Territoriale Elementare (U.T.E.).

U.T.E 1:
AR-DE Località Pian della Chiesa sponda sinistra del torrente Lavagna;

Elementi per il controllo di conformità.
53.1. Destinazioni d'uso

DESTINAZIONI FUNZIONALI	AMISSIBILITA'		
	AMMESSA	AMMESSA CON CONDIZIONE	NON AMMESSA
abitativa diretta			X
pertinenze alla funzione abitativa			X
altre funzioni assimilate alla residenza			X
attività commerciali e artigianali minori	X		
pubblici esercizi	X		
attività ricreative e di spettacolo			X
servizi a gestione privata	X		
alberghi tradizionali			X
residenze turistico alberghiere			X
ricettività all'aria aperta			X
case di riposo - convitti			X
ricettive extralberghiere			X
sostegno attività escursionistiche e turistico sportive			X
tutela e gestione ambientale		X	
attività industriali ed artigianali	X		
depositi commerciali > 250 mq.	X		
medi esercizi di vendita non alimentari	X		

medi esercizi di vendita alimentari	X		
attività agrosilvopastorali			X
attività e depositi agricoli			X
abitazioni conduttori agricoli			X
attività agrituristiche			X
fruizione scientifica			X
servizi collettivi	X		
tecnologica		X	
infrastrutturale	X		
esercizi di vicinato		X	

Nell'ambito sono ammesse sotto condizioni le seguenti destinazioni funzionali.

- tutela e gestione ambientale ([1])
- fruizione tecnologica ([2])
- esercizi di vicinato ([3])

([1]) In riferimento a piani di tutela delle aree umide di fondovalle eventualmente presenti e valorizzazione della risorsa idrica e in riferimento a piani sovraordinati di salvaguardia e tutela del sistema fluviale.
([2]) Comprendente le strutture per l'esercizio di servizi a rete di pubblico servizio nei limiti disposti da specifici progetti, e compatibilmente con le primarie esigenze di salvaguardia ambientale.
([3]) E' ammessa in relazione ad edifici per attività maggiori e quindi all'interno di detti volumi.

53.2. Nuova Edificazione

La nuova edificazione di tipo privato è ammessa in conformità alle disposizioni previste nella scheda contenuta in ciascuna U.T.E., e in osservanza delle tipologie indicate dalla Disciplina Paesaggistica. La soglia superficiaria massima per ciascun sub-ambito è illustrata nella rispettiva scheda di Unità Territoriale Elementare, che determina anche i diversi parametri urbanistico-edilizi relativi alla nuova costruzione.
Gli interventi sono in ogni caso subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero lotto di pertinenza e alla manutenzione degli eventuali corsi d'acqua che lo attraversano o che ne definiscono il confine.

53.2.1 Densità fondiaria e asservimenti

Non è considerato un indice generale diffuso per tutti gli ambiti AR-DE. Gli interventi sono regolati attraverso le schede allegate al piano.

ART. 54) AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE ZONE A FUNZIONE PRODUTTIVA IN COMPLETAMENTO (AR-DC)

Indica ambiti parzialmente o totalmente inedificati del territorio, contigui ad insediamenti produttivi esistenti di cui possono costituire completamento. Corrisponde ad una superficie, che per localizzazione, dimensioni, caratteristiche e tipologia insediata, può costituire occasione di potenziamento e completamento del sistema produttivo, in termini compatibili anche nei confronti delle esigenze del sistema urbano.
Tali ambiti sono espressamente indicati in planimetria di PUC in riferimento alla U.T.E. di appartenenza, con contorno in grassetto campitura e numero progressivo. Per ognuna delle zone urbanistiche AR-DC individuate, in allegato alle presenti norme sono accluse schede di dettaglio contenenti tra l'altro:

- l'esatta individuazione della zona su planimetria in scala, con perimetrazione dei lotti correlati a vario titolo all'intervento;
- la specificazione dell'entità della nuova edificazione produttiva ammessa;
- la definizione della soluzione di massima, delle problematiche, delle infrastrutture e dei servizi collettivi nella zona, o in altro luogo del territorio comunale alla cui realizzazione dovranno contribuire i soggetti attuatori della nuova edificazione.

Tutti gli interventi ammessi sono oggetto di titolo convenzionato, con distinzione specifica all'interno della scheda tra la realizzazione delle sole opere di urbanizzazione primaria e quelle oggetto di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
Dette aree sono riferite alle zone di seguito elencate suddivise per Unità Territoriale Elementare (U.T.E.).

U.T.E 1:
AR-DC 1 Località Calvari sponda sinistra del torrente Lavagna;
AR-DC 2 Località Calvari sponda sinistra del torrente Lavagna in aderenza alla S.P. 225;
AR-DC 3 Località Calvari sponda sinistra del torrente Lavagna;
AR-DC 4 Località Calvari sponda sinistra del torrente Lavagna in aderenza alla S.P. 225;
AR-DC 5 Località Pian di Camporile sponda sinistra del torrente Lavagna;

Elementi per il controllo di conformità.
54.1. Destinazioni d'uso

DESTINAZIONI FUNZIONALI	AMISSIBILITA'		
	AMMESSA	AMMESSA CON CONDIZIONE	NON AMMESSA
abitativa diretta			X
pertinenze alla funzione abitativa			X
altre funzioni assimilate alla residenza			X
attività commerciali e artigianali minori	X		
pubblici esercizi	X		
attività ricreative e di spettacolo			X
servizi a gestione privata	X		
alberghi tradizionali			X
residenze turistico alberghiere			X
ricettività all'aria aperta			X
case di riposo - convitti			X
ricettive extralberghiere			X
sostegno attività escursionistiche e turistico sportive			X
tutela e gestione ambientale		X	
attività industriali ed artigianali	X		
depositi commerciali > 250 mq.	X		

medi esercizi di vendita non alimentari	X		
medi esercizi di vendita alimentari	X		
attività agrosilvopastorali			X
attività e depositi agricoli			X
abitazioni conduttori agricoli			X
attività agrituristiche			X
fruizione scientifica			X
servizi collettivi	X		
tecnologica		X	
infrastrutturale	X		
esercizi di vicinato		X	

Nell'ambito sono ammesse sotto condizioni le seguenti destinazioni funzionali.

- tutela e gestione ambientale ([1])
- fruizione tecnologica ([2])
- esercizi di vicinato ([3])

([1]) In riferimento a piani di tutela delle aree umide di fondovalle eventualmente presenti e valorizzazione della risorsa idrica e in riferimento a piani sovraordinati di salvaguardia e tutela del sistema fluviale.
([2]) Comprendente le strutture per l'esercizio di servizi a rete di pubblico servizio nei limiti disposti da specifici progetti, e compatibilmente con le primarie esigenze di salvaguardia ambientale.
([3]) Se contenute all'interno delle strutture esistenti.

54.2. Interventi sull'esistente

a) manutenzione ordinaria;

b) manutenzione straordinaria

- ivi compresi gli interventi modificativi della articolazione funzionale interna delle attività svolte, senza significative modifiche incidenti sull'aspetto esterno dei prospetti e senza variazione della destinazione d'uso in atto;

c) restauro e risanamento conservativo;

e) ristrutturazione edilizia come segue;

- è obbligatoria l'attribuzione di tutte le superfici oggetto di ristrutturazione alle funzioni d'uso ammesse dalla tabella;
- gli interventi possono comprendere la definizione di nuove superfici di solaio, ricavate all'interno dell'ingombro volumetrico della struttura attuale per una superficie massima pari al 30% di quella complessiva esistente.

54.3. Nuova Edificazione

La nuova edificazione di tipo privato è ammessa in conformità alle disposizioni previste nella scheda contenuta in ciascuna U.T.E., e in osservanza delle tipologie indicate dalla Disciplina Paesaggistica. La soglia superficiaria massima per ciascun sub-ambito è illustrata nella rispettiva scheda di Unità Territoriale Elementare, che determina anche i diversi parametri urbanistico-edilizi relativi alla nuova costruzione.
Gli interventi sono in ogni caso subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero lotto di pertinenza e alla manutenzione degli eventuali corsi d'acqua che lo attraversano o che ne definiscono il confine.

54.3.1 Densità fondiaria e asservimenti

Non è considerato un indice generale diffuso per tutti gli ambiti AR-DC. Gli interventi sono regolati attraverso le schede allegate al piano.

ART. 55) AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE A FUNZIONE TURISTICO – RICETTIVA (AR-DT)

Sono costituiti dalle parti di territorio edificate caratterizzate da presenza di strutture ricettive alberghiere o suscettibili di tali usi, comprendendo in queste anche le locande, con caratteristiche ambientali, clinometriche, di esposizione e/o di opportunità di veduta paesaggistica di particolare pregio.

Gli ambiti sono così elencati, ripartiti per la Unità Territoriale Elementare (U.T.E.) entro cui sono compresi:

U.T.E 1 Ambito in riva destra della valletta del rio Barbarasco (locanda Il Mulino); in cui è collocata l'attuale struttura ricettivo-turistica costituita dalla locanda denominata "*il Mulino*", avente anche funzione di servizio nei confronti del vicino centro espositivo - biblioteca denominato "Lascito Cuneo".

U.T.E 6 Ambito al margine sud dell'insediamento di Villa Oneto (locanda Primo Sole), dove è collocata l'attuale struttura ricettivo-turistica costituita dalla locanda denominata "*Primo Sole*" che svolge anche attività di ristorazione.

In questi ambiti sono ammesse destinazioni d'uso di tipo turistico – ricettivo alberghiero, in conformità con le leggi regionali in materia, con la possibilità di destinare una quota di solaio a funzioni di pubblico esercizio di ristorazione.

Le locande presenti e caratterizzanti gli ambiti sopra citati sono intese come definite dalla normativa regionale vigente *"Sono locande le strutture ricettive alberghiere che forniscono alloggio ai clienti in non più di sei e non meno di tre unità abitative costituite da camere, anche dotate di eventuali locali accessori, con esclusione di cucina o posto-cottura purché posseggano i requisiti tecnici e igienico-sanitari e forniscano i servizi previsti dallo specifico regolamento."*

Elementi per il controllo di conformità.
55.1. Destinazioni d'uso

DESTINAZIONI FUNZIONALI	AMISSIBILITA'		
	AMMESSA	AMMESSA CON CONDIZIONE	NON AMMESSA
abitativa diretta		X	
pertinenze alla funzione abitativa		X	
altre funzioni assimilate alla residenza			X
attività commerciali e artigianali minori			X
pubblici esercizi	X		
attività ricreative e di spettacolo			X
servizi a gestione privata			X
alberghi tradizionali	X		
residenze turistico alberghiere			X
ricettività all'aria aperta			X
case di riposo - convitti			X
ricettive extralberghiere			X
sostegno attività escursionistiche e turistico sportive			
tutela e gestione ambientale			X
attività industriali ed artigianali			X
depositi commerciali > 250 mq.			X
medi esercizi di vendita non alimentari			X
medi esercizi di vendita alimentari			X
attività agrosilvopastorali			X

attività e depositi agricoli			**X**
abitazioni conduttori agricoli			**X**
attività agrituristiche			**X**
fruizione scientifica			**X**
servizi collettivi	**X**		
tecnologica			**X**
infrastrutturale		**X**	
esercizi di vicinato			**X**

Nell'ambito sono ammesse sotto condizioni le seguenti destinazioni funzionali:

- abitativa diretta ([1])
- pertinenze alla funzione abitativa ([1])
- infrastrutturale ([2])

([1]) Nei limiti della preesistenza o dell'accessorio alla funzione alberghiera. Possibilità di conversione con cambio di destinazione d'uso verso la funzione abitativa diretta e sue pertinenze allo scadere del vincolo decennale per le strutture di nuova edificazione o nuovo insediamento. E nei termini definiti dalla legislazione regionale vigente in materia per le strutture esistenti alla data di approvazione della presente pianificazione.

([2]) Inerente la conservazione e l'adeguamento della rete stradale presente, la formazione di superfici di parcheggio, la definizione di nuove strade in assenza di rilevanti modificazioni della morfologia. In riferimento ad interventi volti all'adeguamento della viabilità esistente, con impiego di caratteri costruttivi adeguati al contesto e alla formazione di modesti allacci di lunghezza indicativa di m 150 di servizio alle strutture ricettive con pendenza non superiore al 20%. Tali distanze e pendenze sono derogabili qualora si tratti di allacci infrastrutturali da realizzare a servizio di nuclei esistenti.

55.2. Interventi sull'esistente

Sugli edifici esistenti aventi al momento dell'adozione delle presenti Norme funzione d'uso turistico – ricettiva, alberghiera o pertinenziale ad essa, sono ammessi gli interventi che seguono con la conservazione delle destinazioni d'uso in essere.

a) manutenzione ordinaria;
b) manutenzione straordinaria;
c) restauro e risanamento conservativo;
d) ristrutturazione edilizia come segue:

- gli interventi sul patrimonio edilizio esistente non debbono produrre variazione delle destinazioni d'uso, se non per l'attribuzione alla funzione principale delle superfici rispettivamente ad essa pertinenti, salvo i casi di cui al punto 9 del presente articolo.
- ampliamento del fabbricato con aumento della S.A. esistente con funzione alberghiera in assenza di asservimento di aree, con l'osservanza di quanto segue:
  - gli incrementi volumetrici ammessi in assenza di asservimento di aree, sono limitati ad un massimo del 10 % della quota di S.A. pre-esistente già destinata a funzioni di alberghi e locande.
  - osservanza, nel caso di modifica dell'involucro volumetrico originario e relativamente alle parti fuoriuscenti da tale involucro dei seguenti parametri edilizi:

    H < o pari a quella massima presistente con un minimo comunque ammesso di m. 12,50
    D > m. 10,00
    DC > m. 5,00
    DSC > m. 6,00 o minore se conforme a quella preesistente
    DSP > m. 5,00 o minore se conforme a quella preesistente

Gli interventi comportanti incremento volumetrico non sono vincolati alla stipula da parte del concessionario di impegno a conservare l'attività per un periodo decennale, fatto salvo quanto stabilito dalla normativa vigente in materia al momento dell'attuazione dell'intervento per la corrispondente categoria di attività turistico ricettiva.

55.3 Densità fondiaria e asservimenti

La funzione attualmente presente caratterizzante e definisce l'ambito rendendolo in tal senso saturo, non è, infatti, prevista nuova edificazione a destinazione ricettiva ma esclusivamente interventi a supporto dell'esistente.

55.4. Interventi sulle superfici scoperte e sulla vegetazione

Sugli spazi scoperti sono ammessi i seguenti interventi:

a) Realizzazione/installazione di elementi di arredo esterno che non dovranno in alcun modo costituire un volume, come di seguito indicato:

- è ammessa la realizzazione di pensiline in corrispondenza degli accessi alle costruzioni, in conformità delle norme ambientali e che non superino i cm 120 dal filo della muratura di appoggio;
- è ammessa la realizzazione di tettoie in corrispondenza dell'edificio in conformità di quanto definito dalle norme ambientali, purché non superino il limite del 20% della SC della costruzione e, in ogni caso, non eccedano la superficie di m^2 20 di proiezione a terra. Tali coperture dovranno essere realizzate in modo armonico con la costruzione esistente al fine da non causare alterazioni nella definizione formale del costruito;
- è ammessa la formazione di piscine scoperte aventi una superficie di specchio acqueo sino a massimo m^2 30.
- è ammessa la realizzazione di verande con superfici non eccedenti, il 25% della Superficie Coperta (SC) dell'edificio, con un massimo di 50 m^2 di proiezione a terra.

b) Realizzazione di aree di parcheggio auto veicolare nel rispetto di quanto segue:

- nelle strutture ricettive esistenti la realizzazione di parcheggi è regolamentata dal Regolamento n. 2/2009 coord. dai Reg. 1/2010 e 4/2011;
- compatibilmente con quanto disposto dalla disciplina paesaggistica, è consentito realizzare una tettoia a protezione dell'area a parcheggio. La superficie da destinare a parcheggio dovrà possedere buone condizioni di permeabilità del terreno, anche attraverso la adozione di apposite tecniche nella formazione delle pavimentazioni; Nel caso della decadenza della funzione turistico ricettiva la tettoia dovrà essere smobilitata.
- osservanza delle disposizioni in materia di tutela della vegetazione, impiego dei materiali, salvaguardia della permeabilità del suolo, contenimento dell'impatto ambientale e sulla morfologia esistente disposte dalla Disciplina Paesaggistica.

c) Gli interventi modificativi della morfologia esistente debbono essere contenuti nei termini indispensabili, ed in via generale migliorativi o conservativi della fisionomia del paesaggio:

- non dovranno produrre alterazioni percepibili sul piano del paesaggio con conservazione di buone condizioni di permeabilità del terreno, anche attraverso la adozione di apposite tecniche nella formazione delle pavimentazioni delle aree pertinenziali agli edifici;
- nella formazione di nuovi contenimenti, o risoluzione di dissesti, dovranno essere adottate soluzioni riferibili alla ingegneria naturalistica, con particolare riferimento alla stabilità dei versanti ed alla salvaguardia del sistema idrologico minore di superficie e di sottosuolo.
- gli spazi esterni da destinare a giardini devono essere drenanti e arredati con verde piantumato, debbono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'intorno e con la salvaguardia dei caratteri agricoli, in particolare relativamente agli impianti vegetazionali.
- in generale le pavimentazioni dovranno essere realizzate con l'impiego di materiali tradizionali

(lastre di pietra lavorate, corsi di mattoni in piano) con divieto di utilizzo di materiali di rivestimento a base cementizia, ceramica o marmi.
- non è ammessa la formazione di superfici asfaltate.
- le superfici destinate al transito pedonale dovranno essere sistemate con impiego di materiali: pavimentazioni in pietra.
- le divisioni di proprietà, anche lungo le strade, devono essere realizzate con siepi o recinzioni non totalmente in muratura, possibilmente rivestite da rampicanti, fatta eccezione per muri di delimitazione esistenti.

55.5. Piccoli volumi di servizio all'attività

Quale pertinenza di fabbricati esistenti é ammessa la realizzazione di piccoli fabbricati a servizio dell'attività di conduzione a giardino o di piscina di pertinenza o di altri impianti scoperti o con il rispetto di quanto sotto indicato:
- per ogni unità ricettiva è consentita, senza necessità di asservimento, la realizzazione di un fabbricato di servizio avente superficie utile (SU) secondo la seguente definizione:

Superfici terreno	Superfici manufatti
Fino a m^2 300	(SU) max 15 m^2
Da m^2 300 a m^2 600	(SU) max 24 m^2
Oltre i m^2 601	(SU) max. 36 m^2

Tali manufatti sono in ogni caso da comporsi secondo le modalità indicate nella disciplina paesaggistica e non dovranno mai avere affaccio diretto o visuale percepibile su strada e non interferire in modo alcuno con la struttura urbanizzata.

Ogni fabbricato dovrà rispettare i seguenti parametri:
- il fabbricato deve essere munito di unica porta di accesso ed eventuali ulteriori aperture dovranno avere superficie inferiore a 1/30 della superficie di pavimento;
- nell'atto di costituzione del vincolo di pertinenzialità deve essere esplicitato l'impegno ad utilizzare il fabbricato esclusivamente per deposito attrezzi e materiali in connessione con l'attività di manutenzione o coltura del fondo;

Parametri urbanistici ed edilizi:
H < m. 2,20
D > m. 10,00
DC > m. 3,00
DSC > m. 5,00
DSP > m. 1,50

55.6. Volumi interrati isolati.

E' ammessa la realizzazione di volumi interrati non facenti parte di edificazioni sviluppate fuori terra, nella misura massima di superficie netta pari a 1/4 della superficie del lotto, con un minimo comunque ammesso di 8 (otto) m^2.

55.7. Interventi sulla viabilità

Gli interventi di modifica o integrazione della viabilità devono risultare dimensionalmente omogenei con la viabilità esistente, salvo quando si ravvisi l'opportunità e la possibilità di migliorarne complessivamente l'assetto geometrico; essere attuati con massimo contenimento dell'impatto sull'ambiente, con particolare riguardo agli arredi, agli impianti di illuminazione, alle recinzioni, alle opere di sostegno e alle piantumazioni;
È indicata la salvaguardia della continuità dei percorsi storici, prevedendo il ricorso a tecniche e materiali tradizionali, con pavimentazioni a secco o con alto grado di permeabilità atte a garantire lo smaltimento delle acque piovane con interventi a basso impatto.

La realizzazione e/o adattamenti di tracciati carrabili e pedonali è ammessa come segue:

- il percorso deve essere strettamente funzionale al raggiungimento dell'edificio esistente;
- laddove la lunghezza del tramite in progetto ecceda i m. 50, o la somma assoluta dei volumi di sterro e di riporto sia superiore a m^3 80, è facoltà del Comune richiedere la produzione di apposito Studio Organico di Insieme (SOI) volto ad illustrare le alternative di tracciato considerate e provvedimenti previsti di attenuazione dell'impatto dell'intervento nel contesto d'ambiente.
- le dimensioni regolamentari devono essere considerate parametri di riferimento e, ove possibile, essere rispettate;
- I muri di sostegno devono essere di altezza limitata, con superficie adeguatamente trattata, modellata o rivestita in pietra o con essenze vegetali, volte a ridurne l'impatto;

55.8. Disciplina delle strutture turistico - ricettive

Per tutti gli interventi aventi per oggetto la ristrutturazione, l'ampliamento o il mutamento da una categoria all'altra di strutture turistico-ricettive, è obbligatoria l'osservanza delle prescrizioni operative contenute nelle disposizioni regionali in materia.

55.9. Disciplina del cambio d'uso dalla funzione turistico ricettiva verso quella residenziale

Il passaggio alla funzione residenziale di una struttura turistico ricettiva è possibile in attinenza alla normativa vigente L.R. 7 febbraio 2008, n. 1. Misure per la salvaguardia e la valorizzazione degli alberghi e disposizioni relative alla disciplina e alla programmazione dell'offerta turistico-ricettiva negli strumenti urbanistici comunali, (B.U. 13 febbraio 2008, n. 1) e s.m.i.

55.9.1 Modalità di effettuazione del cambio d'uso

Il cambio d'uso è consentito in variante allo SUG vigente e in concomitanza alla stipula di convenzione tra il soggetto attuatore e l'amministrazione comunale, per le strutture per le quali non sia più esercitabile l'attività alberghiera in relazione alla sopravvenuta inadeguatezza a mantenere la presenza sul mercato dell'offerta ricettiva e alla non sostenibilità economica della stessa, motivate da almeno una delle seguenti cause:

a) oggettiva impossibilità dell'immobile ad adeguare le sue caratteristiche distributive, funzionali e dimensionali al livello degli standard qualitativi del settore alberghiero, a causa dell'esistenza di vincoli paesaggistici, monumentali od urbanistico-edilizi non superabili;
b) collocazione della struttura in un contesto le cui caratteristiche urbanistiche o territoriali determinino la incompatibilità o la insostenibilità della funzione alberghiera.

55.9.2 Determinazione del contributo di concessione edilizia - costo di costruzione

Rispetto a quanto stabilito dall'articolo 13, comma 3 della legge regionale 7 aprile 1995 n. 25 (disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia) e del relativo allegato B, nei confronti dei titoli edilizi aventi ad oggetto la trasformazione in residenza della destinazione d'uso delle strutture sopradette, la quota del contributo afferente il costo di costruzione è aumentata in applicazione della percentuale del 20 % del costo massimo ammissibile per l'edilizia agevolata definito a norma dell'articolo 4, comma 1, lettera g) della legge 5 agosto 1978 n. 457 (norme per l'edilizia residenziale), senza l'abbattimento di cui alla quota RIS% indicata nel citato allegato B alla l.r. 25/1995.

55.9.3 Determinazione del contributo di concessione edilizia - costo di costruzione

Il rilascio del titolo edilizio per la trasformazione a destinazione d'uso residenziale di strutture alberghiere è subordinato alla stipula di un'apposita convenzione atta al soddisfacimento degli standard di cui al D.I. 1444/68 conseguenti all'aumento del carico urbanistico.

ART. 56) DISPOSIZIONI COMUNI AGLI AMBITI DESTINATI A FUNZIONI PRODUTTIVE E COMMERCIALI IN MATERIA DI VERDE E PARCHEGGI (AR-DS, AR-DM, AR-DE, AR-DC)

56.1. Sistemazioni a verde negli interventi di nuova edificazione e/o di ristrutturazione urbanistica

Nelle aree produttive e commerciali, gli interventi di nuova edificazione e/o di ristrutturazione urbanistica ammessi secondo le pertinenti disposizioni attuative, devono sempre prevedere la realizzazione di una schermatura verde che li separi dalle proprietà confinanti, dal torrente dalla veicolare comunale e dalla strada S.P. 225.
Tale schermatura verde deve essere del tipo a foglia perenne, da scegliere tra le specie vegetali autoctone, in forma di siepe compatta ed eventualmente integrata con elementi arborei sempre autoctoni, disposta compatibilmente con le esigenze della circolazione e della sosta.
Sulle aree scoperte sono ammessi tutti gli interventi volti a migliorare la funzionalità delle aree stesse, con espresso divieto di ridurre le superfici destinate a viabilità interna, a parcheggi e quelle destinate a verde.
Gli spazi liberi devono essere adeguatamente sistemati sotto il profilo idrogeologico e, ove possibile, essere realizzati con pavimentazioni drenanti e arredati con verde; l'impermeabilizzazione delle superfici scoperte deve essere ridotta al minimo indispensabile per soddisfare le esigenze della attività e comunque sempre entro i limiti percentuali imposti nella zona da Piano di Bacino.

56.2. Parcheggi di pertinenza negli interventi di nuova edificazione e/o di ristrutturazione urbanistica

Gli interventi di nuova edificazione e/o di ristrutturazione urbanistica previsti dovranno prevedere una dotazione minima di superfici destinate al parcheggio di pertinenza dell'insediamento secondo i parametri di seguito riportati. Dovrà inoltre essere garantita la dotazione di parcheggi pubblici in base al D.M. 1444/68 differenziando tra funzioni commerciali e produttive.
E' ammessa la realizzazione di pergole a copertura delle aree a parcheggio con lo scopo di ombreggiamento delle stesse tramite l'impianto di specie rampicanti o in alternativa la realizzazione di tettoie, sempre con medesimo scopo, che abbiano estradosso della copertura munito di pannelli solari o fotovoltaici atti alla produzione di energia da fonti rinnovabili.
La realizzazione di parcheggi in fregio alla strada, deve sempre comportare la realizzazione di una marciapiede continuo piantumato e diaframmato con essenze vegetali a siepe compatta eventualmente integrata da elementi arborei, non interrotto da elementi accessori che creino intralcio alla percorribilità.

- Edifici o porzioni destinati ad attività manifatturiere con procedimento di tipo industriale:
  m^2 0,80 per ogni metro quadrato di superficie di solaio destinata alla produzione e comunque in ogni caso 30% della superficie totale di sedime dell'edificio di cui almeno il 50% utilizzabile per la sosta di automezzi pesanti.
- Edifici o porzioni destinati ad attività produttive con procedimento di tipo artigianale:
  m^2 0,60 per ogni metro quadrato di superficie di solaio destinata alla produzione e comunque in ogni caso 25% della superficie totale di sedime dell'edificio di cui almeno il 30% utilizzabile per la sosta di automezzi pesanti.
- Edifici o porzioni destinati ad attività di stoccaggio delle merci:
  m^2 0,80 per ogni metro quadrato di superficie di solaio destinata allo stoccaggio e comunque in ogni caso 30% della superficie totale di sedime dell'edificio di cui almeno il 65% utilizzabile per la sosta di automezzi pesanti.
- Edifici o porzioni destinati ad attività di commercio all'ingrosso, e al dettaglio con esclusione di generi di largo e generale consumo :

m^2 0,70 per ogni metro quadrato di superficie di solaio destinata alla vendita e comunque in ogni caso il 30% della superficie totale di sedime dell'edificio di cui almeno il 20% utilizzabile per la sosta di automezzi pesanti.

- Edifici o porzioni destinati ad attività commerciali al dettaglio di generi di largo e generale consumo, aventi superficie di vendita maggiore di $m^2$1200:
  m^2 1,00 per ogni metro quadrato di superficie di solaio destinata alla vendita di cui almeno il 20% utilizzabile per la sosta di automezzi pesanti.
- Edifici o porzioni con altre destinazioni:
  m^2 1,00 per ogni tre metri quadrati di superficie di solaio utilizzato.

56.3. Parcheggi di pertinenza negli interventi sul patrimonio edificato

Per tutti gli interventi attuati sull'edificato esistente negli ambiti omogenei AR-D, comportanti ristrutturazione edilizia con cambio di attività è obbligatoria una dotazione minima di superfici destinate al parcheggio di pertinenza dell'insediamento secondo i parametri di seguito riportati e dovrà inoltre essere garantita la dotazione di parcheggi pubblici in base al D.M. 1444/68 differenziando tra funzioni commerciali e produttive.
E' ammessa la realizzazione di pergole a copertura delle aree a parcheggio con lo scopo di ombreggiamento delle stesse tramite l'impianto di specie rampicanti o in alternativa la realizzazione di tettoie, sempre con medesimo scopo, che abbiano estradosso della copertura munito di pannelli solari o fotovoltaici atti alla produzione di energia da fonti rinnovabili.

- Edifici o porzioni destinati ad attività manifatturiere con procedimento di tipo industriale:
  m^2 0,30 per ogni metro quadrato di superficie di solaio destinata alla produzione e comunque in ogni caso 15% della superficie totale di sedime dell'edificio di cui almeno il 50% utilizzabile per la sosta di automezzi pesanti.
- Edifici o porzioni destinati ad attività produttive con procedimento di tipo artigianale:
  m^2 0,20 per ogni metro quadrato di superficie di solaio destinata alla produzione e comunque in ogni caso 10% della superficie totale di sedime dell'edificio di cui almeno il 30% utilizzabile per la sosta di automezzi pesanti.
- Edifici o porzioni destinati ad attività di stoccaggio delle merci:
  m^2 0,30 per ogni metro quadrato di superficie di solaio destinata allo stoccaggio e comunque in ogni caso 10% della superficie totale di sedime dell'edificio di cui almeno il 65% utilizzabile per la sosta di automezzi pesanti.
- Edifici o porzioni destinati ad attività di commercio all'ingrosso, e al dettaglio con esclusione di generi di largo e generale consumo :
  m^2 0,25 per ogni metro quadrato di superficie di solaio destinata alla vendita e comunque in ogni caso il 10% della superficie totale di sedime dell'edificio di cui almeno il 20% utilizzabile per la sosta di automezzi pesanti.
- Edifici o porzioni destinati ad attività commerciali al dettaglio di generi di largo e generale consumo, aventi superficie di vendita maggiore di m^2 1200 :
  m^2 0,50 per ogni metro quadrato di superficie di solaio destinata alla vendita di cui almeno il 20% utilizzabile per la sosta di automezzi pesanti.
- Edifici o porzioni con altre destinazioni:
  m^2 0,50 per ogni tre metri quadrati di superficie di solaio utilizzato.

56.4. Accessibilità

Rispetto alla viabilità le aree di parcheggio aventi superficie unitaria superiore a 400 m^2 dovranno essere munite di una corsia separata a senso unico di marcia per l'entrata e per l'uscita.
Le stesse dovranno essere separate dalla sede stradale principale di accesso a mezzo di aiuola vegetata che costituisca un distacco minimo di m. 1,50; le corsie di accesso/uscita dovranno avere intersezione perpendicolare rispetto all'asse della strada, con opportuna canalizzazione.

Le corsie di raccordo dovranno essere previste con raggi di curvatura (riferiti al bordo interno della corsia) non inferiori a m. 6,00 qualora le stesse immettano direttamente sul tracciato della S.P. 225.

56.5. Prescrizioni particolari

Le volumetrie degli impianti tecnologici a servizio della attività devono essere collocate all'interno degli edifici o interrate. Qualora si ricavino volumi tecnici sulla copertura degli edifici questi non devono avere una soluzione architettonica che li qualifichi come tali ma essere armonicamente inseriti nella composizione complessiva.
Qualora ciò non fosse possibile e risulti necessaria la loro integrazione con la viabilità o le aree prospicienti, la loro progettazione dovrà contribuire al riordino dell'intorno. In ogni caso, dette volumetrie non devono risultare di intralcio alla circolazione veicolare e pedonale.
Agli interventi deve essere correlata la riqualificazione degli spazi di pertinenza mediante realizzazione di idonee sistemazioni sotto il profilo idrogeologico.
Gli impianti industriali e artigianali non dovranno mai superare i limiti di zona definiti dalla zonizzazione acustica comunale del Piano del Rumore sia all'interno delle loro sedi sia come inquinamento acustico esterno ad esse verso gli edifici e le aree circostanti.
Il ricorso a diaframmi e a barriere antirumore è obbligatorio nel caso di confrontanza con edifici che prevedano la permanenza di persone (residenze, uffici, scuole e altro) al fine dell'abbattimento dell'inquinamento acustico.

ART. 57) AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEI TERRITORI APERTI (AR-EP)

Le aree comprese in tale regime normativo sono riferite a porzioni del territorio, sia di fondovalle sia collinare, caratterizzato da insediamenti sparsi progressivamente evolventi verso episodi di edificazione isolata, tuttora corrispondenti al modello organizzativo legato all'utilizzo delle risorse agricole, in forma estensiva e intensiva, in termini di effettiva vocazione agricola anche limitata all'autoconsumo fino a comprendere gli scenari volti alla manutenzione ambientale. All'interno di dette aree si sono rilevati rischi di compromissione degli assetti in atto in ragione della forte contrazione delle attività di conduzione agricola, e della conseguente manutenzione del territorio.
Obbiettivo del PUC, per tali territori, è costituito dalla conferma del loro ruolo abitativo come garanzia della continuità di attività di conduzione agricola sia in forma parziale e non professionale, con possibile limitato incremento, espressamente finalizzato alla accentuazione del presidio e della vocazione storica delle aree.

I territori aperti, al fine di definire ambiti omogenei di intervento, sono stati suddivisi in tre regimi normativi:

- **Ambito di Riqualificazione di Effettiva Produzione Agricola (AR-EPA)**
- **Ambito di Riqualificazione di Prevalente Vocazione Agricola (AR-EPB)**
- **Ambito di Riqualificazione di Presidio Ambientale (AR-EPC)**

ART. 57.1) DISPOSIZIONI COMUNI PER GLI AMBITI AR-EPA, AR-EPB, AR-EPC

57.1.1. Interventi sull'esistente

È consentito il recupero dei fabbricati esistenti con interventi di:

a) manutenzione ordinaria;
b) manutenzione straordinaria;
c) restauro e risanamento conservativo;
d) ristrutturazione edilizia come segue:

- compatibilmente con il rispetto delle disposizioni in materia igienico edilizia, è consentita la conversione della superficie interessata dall'intervento alle destinazioni d'uso ammesse nell'ambito;
- la conversione alla destinazione abitativa di interi edifici di cui sia accertata la legittimità urbanistica e non aventi tale destinazione all'atto dell'adozione del presente Piano è ammessa, compatibilmente con il rispetto delle disposizioni in materia igienico edilizia, laddove la superficie utile (SU) presente, risulti già non inferiore a m^2 60.
- nel caso in cui l'intervento di ristrutturazione preveda un frazionamento che comporti l'aumento del numero delle unità immobiliari; ogni unità immobiliare dovrà avere una SA non inferiore a m^2 60,00 fatta eccezione per quelle di minore superficie, eventualmente pre-esistenti, che siano conservate nel loro originario stato di consistenza;
- ove l'intervento di ristrutturazione comporti un incremento del numero delle unità immobiliari abitative, per ogni nuova unità aggiunta dovrà essere reperita idonea area di parcheggio privato di superficie minima pari ad un posto auto di m^2 12,50 da asservire in modo pertinenziale alla nuova unità. In alternativa è possibile procedere a monetizzazione della superficie richiesta.

57.1.2. Ampliamento mediante incremento percentuale della superficie agibile (SA) e/o elevazione dell'altezza in assenza di asservimento di aree.

E' consentito l'ampliamento mediante incremento percentuale della SA nei soli edifici a dominante funzione d'uso abitativa per scopi di miglioramento igienico funzionale, in assenza di necessità di asservimento di aree, in misura non superiore al 20% della SA abitativa esistente. Considerando in ogni caso ammesso un incremento della SA di m^2 9; e che, in ogni caso, la SA in incremento non può essere superiore a m^2 20.

L'intervento è attuabile nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

H < m. 9,00
D > m. 10,00 o minore nei limiti della preesistenza, fatto salvo quanto definito dal D.I. 1444/68 in riferimento alle distanze tra superfici finestrate, > m 3 tra pareti non finestrate
DC > m. 6,00
DSC > m. 5,00 salvo il caso della sopraelevazione di volumi posti già a distanza inferiore.
DSP > m. 1,50 salvo il caso della sopraelevazione di volumi posti già a distanza inferiore.

In casi particolari, per peculiari motivi tipologici o riferiti alle schede tipologiche della disciplina paesaggistica, le distanze potranno essere ridotte a m. 1.50 dai confini e m. 3.00 dai fabbricati, contemplando l'aderenza, con il consenso del confinante.

L'elevazione dell'altezza dell'edificio al solo fine di adeguare le altezze interne ai minimi di legge solo ed esclusivamente su edifici residenziali o contestualmente ad un intervento di mutamento della destinazione d'uso in tal senso. Tale intervento di norma non potrà comunque eccedere i m. 0,40 per piano, in tal caso non potrà essere superata l'altezza massima di zona.

L'elevazione in altezza finalizzata all'adeguamento del fabbricato alla normativa sul risparmio energetico anche qualora induca una altezza massima superiore a quella di zona definita dalle norme (in tal senso si fa riferimento all'art. 67, comma 5 della L.R.16/2008 e s.m.i.).

Tutti gli ampliamenti, dovranno essere ricondotti agli schemi tipologici contenuti nelle schede allegate alla disciplina paesaggistica.

L'ampliamento non dovrà superare la linea di gronda e di colmo dell'edificio principale.
Nel caso di edifici a tipologia con terrazze a livello, l'ampliamento potrà essere effettuato su tale terrazza a condizione che non comporti superfetazioni incongrue o volumi avulsi dal contesto.
I tetti dovranno essere a falde con pendenze sul piano orizzontale rilevabili nell'area circostante e comunque non superiori di 35°.

57.1.3. Ampliamento di superficie agibile (SA) di fabbricati mediante utilizzazione della disponibilità edificatoria.

E' possibile procedere all'ampliamento di SA di fabbricati residenziali mediante l'utilizzazione della disponibilità edificatoria (valore dell'IUI specifico per ciascun ambito) attraverso asservimento di lotti di terreno appartenenti all'ambito di riferimento con le metodologie indicate ai successivi articoli distinti per ciascun ambito, con l'obbligo di contestuale sottoscrizione di atto di impegno con il Comune, con il quale l'uso dell'abitazione sia riservato per un periodo non inferiore a 10 anni al conduttore del fondo agricolo o a persone impegnate nell'attività. L'incremento è consentito fino al raggiungimento di una SA totale di m^2 150.
E' possibile procedere all'ampliamento di superficie utile (SU) di fabbricati destinati al lavoro agricolo o ad altre funzioni ammesse nell'ambito mediante l'utilizzazione della disponibilità edificatoria (IUI) attraverso asservimento di lotti di terreno appartenenti all'ambito di riferimento con le metodologie indicate ai successivi articoli distinti per ciascun ambito in misura tale da consentire un incremento della S.U. esistente sino al 30%.
In ogni caso il volume di ampliamento esterno all'involucro volumetrico originario deve osservare i seguenti parametri edilizi:

H < m. 9,00
D > m. 10,00 o minore nei limiti della preesistenza, fatto salvo quanto definito dal D.I. 1444/68 in riferimento alle distanze tra superfici finestrate, > m 3 tra pareti non finestrate
DC > m. 6,00
DSC > m. 5,00 salvo il caso della sopraelevazione di volumi posti già a distanza inferiore.
DSP > m. 1,50 salvo il caso della sopraelevazione di volumi posti già a distanza inferiore.

57.1.4. Recupero delle volumetrie semidirute o dirute;

Le volumetrie rurali semidirute o dirute possono essere oggetto di interventi di ricostruzione nel rispetto di quanto segue:

- attribuzione di destinazione funzionale prevista per la zona;
- la ricostruzione potrà avvenire sul sedime originale o con una traslazione massima consentita di m. 1,00, ripristinandone le caratteristiche architettoniche e tipologiche tradizionali, previa accurata analisi attraverso un rilievo fotografico e topografico asseverato che ne documenti gli elementi ancora consistenti in elevazione e ne dimostri la consistenza volumetrica;
- più precisamente, si ritiene ammissibile la ricostruzione solo nel caso in cui alla data della presentazione del progetto sia individuabile materialmente il sedime, e che esista almeno un muro da cui sia rilevabile l'altezza di gronda o di colmo originaria. Il progetto dovrà essere accompagnato da SOI che contenga adeguata indagine sui caratteri tipologici degli edifici di contorno e da eventuali cartografie storiche, fotografie e rilievi catastali;
- in assenza di segni materiali che definiscano univocamente l'altezza di gronda o di colmo dell'edificio preesistente si potrà fare riferimento ad eventuale documentazione fotografica esistente da cui sia possibile rilevare le dimensioni dell'edificio originario attraverso metodi di raddrizzamento fotogrammetrico eseguiti da un tecnico che asseveri il dato ottenuto;
- non possedendo la corretta definizione della volumetria dell'edificio preesistente, l'intervento è da considerarsi quale opera di nuova costruzione ed è oggetto della disciplina di merito, fermo restando il mantenimento del sedime individuabile della preesistenza che costituisce deroga alle distanze;
- ove al fabbricato da ricostruirsi si voglia attribuire destinazione abitativa debbono essere soddisfatti i requisiti che seguono:

- La superficie utile (SU) interessata dall'intervento (edificio originario) non deve essere inferiore a m^2 50,00 e la superficie ottenuta con l'intervento deve costituire una SA non inferiore a m^2 60 (ottenibile usufruendo di possibili ampliamenti senza necessità di asservimento, come di seguito descritti);
- Devono essere individuabili altezze interne non inferiori a m. 2,20
- Modesti incrementi percentuali, fino ad un massimo del 20% per scopi igienico funzionali, sono ammessi senza asservimento, anche in sopraelevazione, a condizione che non siano realizzati su edifici con forme e volumi definiti, non oggetto di crollo o con limiti di gronda ben delineati, e comunque che non comportino l'elevazione dell'altezza massima preesistente dell'edificio oltre m. 1,20 e che comunque tale sopraelevazione non superi i limiti di zona. Se l'edificio in questione è in aderenza ad altro fabbricato esistente dovrà essere rispettata l'altezza del fabbricato contiguo.
- La valutazione dell'incremento volumetrico in altezza dovrà fare riferimento alla quota massima di SU moltiplicata per l'altezza convenzionale di m 3,50, al fine di stabilire la quota di volume da introdurre.
- Gli interventi sono in ogni caso subordinati alla contestuale manutenzione ambientale (con sistemazione idrogeologica se necessita) dell'intero lotto di pertinenza e alla manutenzione degli eventuali corsi d'acqua che lo attraversano o che ne definiscono il confine.

Generali parametri edilizi da rispettare negli interventi di cui sopra:

H < m. 9,00 o pari a quella massima preesistente
D > m. 10,00 e comunque non minore di quella preesistente
DC > m. 6,00
DSC > m. 5,00
DSP > m. 1,50

Gli incrementi superficiari effettuati non dovranno aumentare il RV esistente ma risultare migliorativo ad esclusione degli incrementi volumetrici in altezza dove non dovrà incrementarsi il parametro RV di oltre il 10% del suo valore;

Il cambio d'uso del fabbricato da ricostruirsi verso la funzione residenziale è possibile previo asservimento di terreno con l'applicazione del valore dell'indice I.U.I. attribuito all'ambito, applicato all'intero fabbricato originario, con esclusione di quanto derivato dagli incrementi possibili. Il terreno dovrà essere asservito in modo permanente al fabbricato, con atto pubblico o scrittura privata autenticata trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del soggetto attuatore; con l'obbligo di contestuale sottoscrizione di atto di impegno con il Comune, con il quale l'uso dell'abitazione venga riservato per un periodo non inferiore a 10 anni al conduttore del fondo agricolo o a persone impegnate nell'attività.

Nel caso di cambio d'uso verso la residenza, per ogni unità immobiliare dovrà essere reperita idonea area di parcheggio privato di superficie minima di un posto auto di mq 12,50 da asservire quale area pertinenziale alla nuova unità. In alternativa è possibile procedere a monetizzazione della superficie richiesta.

57.1.5. Sostituzione edilizia con possibilità di spostamento del sedime

E' concessa la sostituzione edilizia dei fabbricati esistenti mediante la demolizione e ricostruzione con eventuale spostamento degli stessi all'interno dell'ambito di appartenenza o in altro ambito allorché le strutture attuali presentino situazioni di dissesto statico incompatibili con il recupero, o siano realizzate con materiali e tipologie non congrui con la tradizione locale, e/o in situazione di posizione particolarmente negativa con possibilità di integrazione volumetrica dei fabbricati esistenti, al fine del loro adeguamento funzionale entro il 20% della volume originario.

Nel caso di spostamento del sedime è possibile effettuare anche interventi di delocalizzazione, rispettando quanto segue:
- attuare sostituzione edilizia con spostamento di fabbricati presenti tra gli ambiti AR-EPA, AR-EPB, AR-EPC in quanto definiti tra loro omogenei;
- attuare sostituzione edilizia con spostamento di fabbricati presenti negli ambiti AR-EPA, AR-EPB, AR-EPC in modo univoco verso l'ambito AR-BS.

Nel caso di spostamento del sedime il nuovo fabbricato dovrà rispettare i parametri definiti dalle norme per le nuove costruzioni in riferimento all'ambito in cui si attua lo spostamento.

In particolare:
- lo spostamento del fabbricato tra gli ambiti AR-EP con contestuale cambio d'uso verso la funzione residenziale è possibile previo asservimento di terreno con l'applicazione del valore dell'indice I.U.I. attribuito all'ambito, applicato all'intero fabbricato originario, con esclusione di quanto derivato dagli incrementi possibili. Il terreno dovrà essere asservito in modo permanente al fabbricato, con atto pubblico o scrittura privata autenticata trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del soggetto attuatore; con l'obbligo di contestuale sottoscrizione di atto di impegno con il Comune, con il quale l'uso dell'abitazione venga riservato per un periodo non inferiore a 10 anni al conduttore del fondo agricolo o a persone impegnate nell'attività.
- lo spostamento del fabbricato dagli ambiti AR-EP in ambito AR-BS con contestuale cambio d'uso verso la funzione residenziale è reso possibile attraverso apposita convenzione urbanistica a cura e spese del soggetto attuatore da stipulare a favore della amministrazione comunale che preveda il soddisfacimento degli standard e le modalità di calcolo del contributo di costruzione.
- In entrambi i casi per ogni unità immobiliare dovrà essere reperita idonea area di parcheggio privato di superficie minima pari ad un posto auto di m^2 12,50 da asservire in modo pertinenziale alla nuova unità. In alternativa è possibile procedere a monetizzazione della superficie richiesta.

57.1.6. Accorpamento di manufatto incongruo
E' permesso l'intervento di accorpamento di manufatti incongrui secondo le modalità definite dall'art. 19 delle presenti norme, senza necessità di asservimento di terreno.

57.1.7. Prescrizioni particolari
L'ampliamento entro il 20% e l' ampliamento mediante asservimento di aree non possono essere contestuali in quanto il primo si configura come ristrutturazione edilizia e il secondo come nuova edificazione.
Nel caso di semplice sopraelevazione di edifici esistenti le distanze minime dalle strade potranno considerarsi ridotte sino alla preesistenza.
Negli interventi sui fabbricati esistenti pur essendo ammesso il frazionamento le unità derivate non possono avere SA inferiore a m^2 60,00 e comunque l'unità originaria potrà generare soltanto una ulteriore unità derivata.

57.1.8. Volumi interrati isolati
In tutti gli ambiti AR-EP è ammessa la realizzazione di volumi interrati non facenti parte di edificazioni sviluppate fuori terra, con un minimo comunque ammesso di 8 (otto) m^2 ed un massimo non valicabile di 36 (trentasei) m^2.

57.1.9. Piccoli volumi di servizio alla attività agricola non professionale familiare isolati
Indipendentemente dall'osservanza della densità edificatoria presente, in corrispondenza del lotto contiguo compreso nell'ambito è ammessa la costruzione di un singolo manufatto destinato al

ricovero degli attrezzi agricoli famigliari, purché la proprietà non sia già dotata di un manufatto analogo, da comporsi secondo le modalità indicate nella disciplina paesaggistica.
Nello specifico, la realizzazione seguirà la seguente definizione:

Superfici terreno	Superfici manufatti
Per m^2 1.000	max. 10 m^2
Da 1.001 a 2.000 m^2	da 10 a 18 m^2
Da 2.001 a 5.000 m^2	fino a 28 m^2
Oltre i m^2 5.001	max. m^2 36

La realizzazione di tale manufatto di servizio alla proprietà è consentito nella misura di uno per ogni unità immobiliare abitativa in uso, nel rispetto delle distanze di cui al precedente paragrafo.

57.1.10. Volumi di supporto alla attività agricola professionale
Ai fini dell'esercizio dell'attività agricola, comprovato dalla produzione di un Piano Agricolo di Sviluppo Aziendale redatto sulla base delle indicazioni dagli enti preposti può applicarsi un indice di utilizzo insediativo esclusivamente riservato a funzioni produttive (depositi, ricovero scorte ed attrezzi, fienili, stalle e simili), in conformità alla tabella che segue, nella quale viene indicata l'entità dell'I.U.I. realizzabile in relazione al tipo di coltura previsto sulle diverse porzioni dell'azienda:

Tipo di coltura	Dimensione planimetrica consentita espressa in IUI
Colture a pieno campo	0,015 m^2/ m^2
Oliveto	0,02 m^2/ m^2
Colture ortive	0,018 m^2/ m^2
Vite	0,02 m^2/ m^2
Frutteto/castagneto/noccioleto	0,015 m^2/ m^2
Prati pascoli e assimilabili	0,017 m^2/ m^2
Produzioni forestali	0,022 m^2/ m^2

L'edificazione resta subordinata alla osservanza delle disposizioni che seguono:
- i relativi volumi dovranno essere realizzati in fabbricati distinti da quelli abitativi compresi nella stessa proprietà con l'osservanza di una distanza minima da questi pari a m. 10,00;
- in caso di motivate esigenze di conduzione e fatta salva la normativa specifica per l'attività, è ammessa la contiguità con un fabbricato abitativo, alla condizione che non esista collegamento funzionale interno tra le parti abitative e quelle destinate ad usi di lavoro agricolo e che la S.U. delle seconde non superi il rapporto di 1/4 rispetto alla S.A. delle prime;
- i valori di cui sopra sono da intendersi maggiorabili sino al 30% in più per i locali ricavati completamente in interrato entro il profilo originario del terreno;

Parametri urbanistici ed edilizi

H. < 5.50
D > 6,00(da costruzioni della stessa azienda) e > m. 12,00 (da costruzioni esterne alla azienda)
DC m. > 10,00
DSC > m.10,00
DSP > m. 10,00

57.1.11. Serre e Tunnel mobili (leggeri e pesanti)
Fermo restando le distinzioni tra serre, tunnel pesanti e tunnel leggeri, come definito agli articoli precedenti delle norme, si definisce la seguente disciplina.
Per i tunnel mobili leggeri si rimanda a quanto definito dal REC in quanto sono strutture provvisorie

allestite per un limitato periodo di tempo e con un'utilizzazione esclusivamente stagionale; la loro realizzazione non è soggetta ad autorizzazione sindacale, in quanto non comporta alcuna trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio.
Per le serre e i tunnel mobili pesanti si danno i seguenti indirizzi normativi.

57.1.11. 1 Interventi sulle serre e tunnel esistenti
Sulle serre e tunnel esistenti sono consentiti interventi di:

a) manutenzione ordinaria;
b) manutenzione straordinaria;
c) restauro e risanamento conservativo;

In tutti gli ambiti è consentita la ricostruzione, o l'ampliamento di quelle esistenti, fino ad un massimo del 20% della SU esistente.
Per le serre esistenti all'adozione del PUC e' consentita la conservazione anche in caso di interventi di ampliamento, previa riqualificazione dell'ambito circostante, privilegiando il recupero delle eventuali fasce esistenti, regimentando il deflusso delle acque ed integrando e minimizzando gli impatti ambientali con tecniche di ingegneria naturalistica.
In presenza di complessi di serre occorre siano realizzati spazi liberi opportunamente forniti di impianti arboreo - arbustivo atti a mitigarne l'impatto visivo.
I contributi di deflusso idrico delle aree oggetto di intervento devono rimanere a carico del bacino di competenza; in altro caso, le acque di scolo delle coperture devono essere convogliate nel più vicino rio o versate nei terreni appartenenti al versante impegnato, purché di proprietà del conduttore.
In ogni caso dovranno essere approntate opere che ritardino l'immissione nella rete, per almeno 15', con piogge di intensità pari a 50 mm in 30', ovvero dovranno essere predisposta nella rete di raccolta delle acque meteoriche una o più vasche di accumulo con sfioratore atte a rilasciare le emissioni derivanti dall'apporto delle coperture nei tempi di cui sopra.

57.1.12. Realizzazione di nuove serre e tunnel
E' consentita negli ambiti AR-EP la realizzazione di nuove serre o tunnel come segue:

AR-EPA consentita
AR-EPB consentita
AR-EPC in funzione di un Piano Agricolo di Sviluppo Aziendale approvato dagli enti preposti o nel caso di lotti di proprietà in capo ad attività già esistente in esercizio, anche che abbia i fabbricati principali in ambito AR-EPA o AR-EPB.

Ambito AR-EPA	
Rapporto di copertura (RC) in riferimento al lotto contiguo di proprietà	Max 1/30
Forma rettangolare con lato corto non superiore a 1/3 del lato lungo;	
H al colmo:	m. 6.00
D tra edifici della stessa proprietà	m. 5.00
D tra edifici esterni alla proprietà	m. 10.00
DC	m. 3.00
DSC	m. 3.00
DSP	m. 1.50

È ammesso l'accorpamento di più serre purché ciò avvenga assecondando l'andamento dei lotti e dei terrazzamenti.

Ambito AR-EPB	
Rapporto di copertura (RC) in riferimento al lotto contiguo di proprietà	Max 1/40
Forma rettangolare con lato corto non superiore a 1/3 del lato lungo;	
H al colmo:	m. 6.00

D tra edifici della stessa proprietà	m. 5.00
D tra edifici esterni alla proprietà	m. 10.00
DC	m. 3.00
DSC	m. 3.00
DSP	m. 1.50

Ambito AR-EPC	
Rapporto di copertura (RC) in riferimento al lotto contiguo di proprietà	Max 1/60
Forma rettangolare con lato corto non superiore a 1/3 del lato lungo;	
H al colmo:	m. 6.00
D tra edifici della stessa proprietà	m. 5.00
D tra edifici esterni alla proprietà	m. 10.00
DC	m. 3.00
DSC	m. 3.00
DSP	m. 1.50

57.1.13. Precisazioni

In ogni caso gli interventi citati ai precedenti punti, che aumentino la superficie esistente o ne creino nuova, saranno possibili solo quanto non in contrasto con quanto definito dal Piano di Bacino o altri piani sovraordinati anche in riferimento alla percentuale ammissibile di impermeabilizzazione al suolo e agli eventuali apprestamenti necessari.
Le serre e i tunnel pesanti sono assentibili con titolo abilitativo convenzionato e devono sottostare alla seguente disciplina:

57.1.14. Stalle

E' consentita negli ambiti AR-EP la realizzazione di nuove stalle e di altri edifici commessi all'allevamento come segue:

AR-EPA consentita
AR-EPB consentita
AR-EPC in funzione di un Piano Agricolo di Sviluppo Aziendale o nel caso di lotti di proprietà in capo ad attività già esistente in esercizio, anche che abbia i fabbricati principali in ambito AR-EPA e AR-EPB.

Tipo di attività	Dimensione planimetrica consentita espressa in IUI
Allevamento in ricoveri coperti	0,025 m^2/ m^2

Parametri urbanistici ed edilizi da rispettare:
D > 12,00 (da costruzioni della stessa azienda) e > m. 50,00 (da costruzioni esterne alla azienda)
DC m. > 10,00
DSC > m.10,00
DSP > m. 10,00

Stalla semplice monocorsia

DEFINIZIONE PARAMETRI STALLE PER BOVINI STALLE PER EQUINI		
	BOVINI	EQUINI
H alla gronda	tra m. 3.40 e m. 4.50	tra m. 4.40 e m. 5.50
Larghezza	tra m. 4.30 e m. 5.10	m. 4.40 e m. 6.10
Modulo di lunghezza in funzione del numero di animali derivati dal piano aziendale	tra m. 2.20 e m.2.40	tra m. 1.20 e m.1.40

Per allevamenti di razze pregiate possono essere previsti box di ml. 3.40 x 3.40 prevedendo un corridoio di fronte all'alloggiamento dei cavalli di larghezza non inferiore a ml. 2.00.

Stalla a stabulazione fissa disposta su due corsie

DEFINIZIONE PARAMETRI STALLE PER BOVINI STALLE PER EQUINI		
	BOVINI	EQUINI
H alla gronda	tra m. 3.40 e m. 4.50	tra m. 4.40 e m. 5.50
Larghezza	tra m. 15.00 e m. 18.00	m. 16.00 e m. 19.00
Modulo di lunghezza in funzione del numero di animali derivati dal piano aziendale	tra m. 2.20 e m.2.40	tra m. 1.20 e m.1.40

Per allevamenti di razze pregiate possono essere previsti box di ml. 3.40 x 3.40 prevedendo un corridoio di fronte all'alloggiamento dei cavalli di larghezza non inferiore a ml. 2.00.

Fabbricati per l'avicunicoltura, suinicoltura, allevamento ovicaprino

DEFINIZIONE PARAMETRI	
H alla gronda	tra m. 2.50 e m. 4,50
Larghezza	tra m. 7.00 e m. 12.00
Modulo di lunghezza in funzione del numero di animali derivati dal piano aziendale	tra m. 0.90 e m. 1.20

Fienili

DEFINIZIONE PARAMETRI	
H alla gronda	m. 5.50
Larghezza	m. 4.50

57.1.14.1. Indicazioni tipologiche

- Per le stalle, nell'ipotesi di maggiori altezze dovute alla realizzazione del fienile al di sopra della stalla potranno essere concessi ulteriori m. 2.50 alla gronda.
- In generale i fabbricati dovranno essere di forma regolare, con tetto a due falde; le gronde e i pluviali dovranno essere in rame; le bucature dovranno essere di forma quadrata; il manto di copertura dovrà essere in tegole o ardesia, gli esterni dovranno essere intonacati o rivestiti in tavolato ligneo, secondo le indicazioni delle schede tipologiche delle Disciplina Paesaggistica e i colori scelti nella gamma delle terre; serramenti e porte di accesso potranno essere in legno o metallo di colore ferro micaceo; zoccolatura in ardesia o intonaco strollato.
- Gli sporti di gronda non dovranno superare i cm. 30.
- Le progettazioni dovranno rispettare la conformazione planimetrica del terreno su cui si intende operare evitando, nei limiti funzionali delle attività che vi si intende svolgere, sbancamenti generalizzati, la possibilità di realizzare la struttura in più corpi darà l'opportunità di adeguare l'edificio all'orografia del terreno con quote di riferimento diverse.
- Nell'ipotesi in cui non sia possibile il pieno rispetto di quanto sopra gli eventuali sbancamenti dovranno comunque limitarsi entro m. 3.00 di altezza, pur ritenendo ammissibile:
  a) accompagnare l'andamento del terreno con più muri sovrapposti e convenientemente distanziati o con opere di sagomatura del terreno sistemate con opere di ingegneria naturalistica e opportunamente inerbite. Gli spazi di connessione tra muri dovranno essere sistemati con terreno vegetale inerbiti e rivestiti con pietre faccia a vista con corsi regolari, non a mosaico.
  b) realizzare opere di ingegneria naturalistica poste innanzi il muro, atte a mitigarne l'impatto. Le parti che fuoriescono dal terreno saranno realizzate con rivestimenti in pietra faccia a vista con corsi regolari, non a mosaico.

57.1.14.2. Prescrizioni

La nuova realizzazione dei manufatti sopradetti a servizio del fondo agricolo e della attività su questo insediata per le zone ANI-CE, ANI-MA, nelle aree soggette a vincolo ai sensi del D. Lgs. 42/04 recante il Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di Beni Culturali e Ambientali, nelle aree individuate dal P.T.C.P. come ME (Manufatti Emergenti) è subordinata al rispetto della

normativa sovraordinata.

57.1.15. Interventi sulle aree scoperte e sulla vegetazione naturale e seminaturale

Sugli spazi scoperti sono ammessi i seguenti interventi:

a) Realizzazione/installazione di elementi di arredo esterno.

b) Realizzazione di posto auto veicolare per ogni nuova unità abitativa di superficie pari a m^2 12,50 o in misura rispondente a quanto indicato all'art. 19 della L.R.16/08, nel rispetto di quanto sotto indicato:

- osservanza delle disposizioni in materia di tutela della vegetazione, impiego dei materiali, salvaguardia della permeabilità del suolo, contenimento dell'impatto ambientale e sulla morfologia esistente disposte dalla Disciplina Paesaggistica.
- compatibilmente con quanto disposto dalla Disciplina Paesaggistica, è consentito realizzare una tettoia a protezione del posto auto.

c) Nelle aree coltive e in quelle prive di vegetazione d'alto fusto è ammessa la formazione di piccole tettoie in legno, esclusivamente finalizzate al riparo dei prodotti agricoli con il rispetto di quanto sotto indicato:

- la superficie utile del fabbricato è ammessa proporzionalmente alla superficie del lotto continuo di proprietà, in misura pari a mq 1,00 per ogni m^2 1000 di terreno.
- non è in ogni caso consentita la realizzazione di fabbricati aventi superficie utile maggiore di mq. 6,00.

Parametri urbanistici ed edilizi:

H < m 2,40
D > m 6,00
DC > m 6,00
DSC > mt 5,00
DSP > mt 1,50

d) Nell'ambito, gli interventi modificativi della morfologia esistente debbono essere contenuti nei termini indispensabili, ed in via generale migliorativi o conservativi della fisionomia del paesaggio.

- Nella risoluzione di dissesti oppure nella formazione di nuovi contenimenti dovranno essere adottate soluzioni riferibili alla ingegneria naturalistica, con particolare riferimento alla stabilità dei versanti ed alla salvaguardia del sistema idrologico minore di superficie e di sottosuolo.
- La sistemazione dei terreni circostanti alle nuove edificazioni, ove possibile, dovrà riprendere la sistemazione a fasce, con superficie a faccia esterne in pietra locale, in modo da integrare nel miglior modo possibile l'intervento con l'intorno ambientale.
- Particolare attenzione dovrà essere posta negli interventi di adeguamento dei tracciati stradali esistenti operando in ogni caso per la ricostituzione morfologica e il reimpianto lungo i bordi di essenze coerenti con la preesistenza ed i caratteri fitologici del sito.
- In ogni caso dovranno essere conservate buone condizioni di permeabilità del terreno, anche attraverso l'adozione di apposite tecniche nella formazione delle pavimentazioni delle aree pertinenziali agli edifici.
- In linea di massima non sono consentiti notevoli interventi di esbosco, se non per motivi legati allo sfruttamento del legnatico nel rispetto delle vigneti norme di forestazione. I casi di impianto di nuove essenze devono rispettare necessariamente l'aspetto tipologico locale, con particolare attenzione alle specie autoctone.

57.1.16. Manufatti minori servizio della residenza

All'interno degli ambiti AR-EP è ammessa la realizzazione di manufatti minori a servizio della residenza e di diretta pertinenza della stessa, quali:

57.1.16.1 Verande o chioschi per pubblici esercizi
Se in relazione alle funzioni ammesse nell'ambito è consentita la realizzazione di chioschi o verande ad uso esclusivo di pubblici esercizi da realizzare in corrispondenza di punti di maggior aggregazione dell'abitato, vicino ai percorsi stradali, con superfici non eccedenti, per le verande, il 20% della SC dell'edificio, con un massimo di 25 m^2 di proiezione a terra, e i 16 m^2 di SNV per i chioschi isolati;

57.1.16.2 Tettoie e pergole
E' ammessa la realizzazione di tettoie e pergole in corrispondenza delle abitazioni in conformità di quanto definito dalle norme ambientali, purché non superino il limite del 20% della SC della costruzione e, in ogni caso, non eccedano la superficie di m^2 20 di proiezione a terra;

57.1.16.3 Verande
E' ammessa la realizzazione di verande in corrispondenza delle abitazioni in conformità di quanto definito dalle norme ambientali, purché non superino il limite del 20% della SA dell'edificio ricavabile quale ampliamento igienico funzionale.

57.1.17. Interventi sulla viabilità
Sarà sempre consentita la realizzazione di allacci viari, dall'attuale rete stradale, per l'accesso carraio ai fabbricati, di nuova realizzazione ed esistenti, e analogamente per manufatti legati all'effettivo svolgimento della attività agricolo produttiva; nei limiti di brevi tratti di lunghezza non superiore a 150 (centocinquanta) metri, con la cautela indicata per gli interventi sulle superfici scoperte a merito della sistemazione dei versanti.

57.1.18. Nuova edificazione
La nuova edificazione residenziale autonoma è consentita in misura definita specificatamente per ciascun ambito AR-EP come specificato successivamente.

ART. 57.2) AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI EFFETTIVA PRODUZIONE AGRICOLA (AR-EPA)

Corrisponde alle aree del fondovalle, lungo il torrente Lavagna, terreni alluvionali pianeggianti o sub-pianeggianti particolarmente fertili caratterizzati una produzione agricola sia di tipo estensivo sia con vocazione professionale in parte ancora in esercizio. L'edificazione esistente ha carattere sparso con sporadiche presenze di aggregazione a nucleo di limitate dimensioni, con ripetizione di episodi di edificazione minore incongrua con tipologie e linguaggi estranei alla tradizione.
All'interno di tale ambito gli interventi ammessi sono volti al miglioramento dell'attività in atto ed alla qualificazione dell'immagine nel contesto. Si considera in tale contesto la conferma del ruolo abitativo come garanzia della continuità della attività di conduzione del fondo.
Tale ambito inoltre comprende superfici agricole entro cui esistono iniziative in forma produttiva aziendale, di colture ortive e sotto serra.

Elementi per il controllo di conformità.
57.2.1. Destinazioni d'uso

DESTINAZIONI FUNZIONALI	AMISSIBILITA'		
	AMMESSA	AMMESSA CON CONDIZIONE	NON AMMESSA
abitativa diretta		X	
pertinenze alla funzione abitativa		X	
altre funzioni assimilate alla residenza		X	
attività commerciali e artigianali minori		X	
pubblici esercizi			X
attività ricreative e di spettacolo		X	
servizi a gestione privata			X
alberghi tradizionali			X
residenze turistico alberghiere			X
ricettività all'aria aperta			X
case di riposo - convitti			X
ricettive extralberghiere			X
sostegno attività escursionistiche e turistico sportive		X	
tutela e gestione ambientale	X		
attività industriali ed artigianali			X
depositi commerciali > 250 mq.			X
medi esercizi di vendita non alimentari			X
medi esercizi di vendita alimentari			X
attività agrosilvopastorali	X		
attività e depositi agricoli	X		
abitazioni conduttori agricoli	X		
attività agrituristiche	X		
fruizione scientifica	X		
servizi collettivi	X		
tecnologica		X	
infrastrutturale		X	
esercizi di vicinato			X

Nell'ambito sono ammesse sotto condizioni le seguenti destinazioni funzionali.

- abitativa diretta ([1])
- pertinenze alla funzione abitativa ([2])
- altre funzioni assimilate alla residenza ([2])

- attività commerciali e artigianali minori ([3])
- attività ricreative e di spettacolo ([4])
- sostegno attività escursionistiche e turistico sportive ([5])
- fruizione tecnologica ([6])
- infrastrutturale ([7])

([1]) Limitatamente ad interventi di recupero del patrimonio esistente, qualora l'operazione si configuri quale nuova costruzione: come recupero volumetrie semidirute, o come edificio ex novo di residenza funzionale al mantenimento del fondo agricolo a cui deve essere asservito con atto unilaterale d'obbligo.
([2]) Realizzabili a in correlazione alla funzione abitativa esistente o a seguito di nuova costruzione a servizio del fondo.
([3]) Alla scala della residenza con incentivazione se volta alla commercializzazione anche al dettaglio di prodotti agricoli, locali.
([4]) Limitate allo svolgimento di singoli eventi, definiti temporalmente senza impianto di strutture permanenti sul territorio.
([5]) Definite temporalmente senza impianto di strutture permanenti sul territorio.
([6]) Comprendente le strutture per l'esercizio di servizi a rete di pubblico servizio nei limiti disposti da specifici progetti, e compatibilmente con le primarie esigenze di salvaguardia ambientale.
([7]) Inerente la conservazione e l'adeguamento della rete stradale presente, la formazione di superfici di parcheggio, la definizione di nuove strade in assenza di rilevanti modificazioni della morfologia. In riferimento ad interventi volti all'adeguamento della viabilità esistente, con impiego di caratteri costruttivi adeguati al contesto e alla formazione di modesti allacci di lunghezza indicativa di m 150 di servizio alle abitazioni con pendenza non superiore al 15%. Tali distanze e pendenze sono derogabili qualora si tratti di allacci infrastrutturali da realizzare a servizio di nuclei esistenti.

57.2.2. Densità fondiaria e asservimenti

E' considerata nell'ambito un' applicabilità di Indice di Utilizzazione Insediativa (IUI) sulle aree libere pari a 0,010 m^2/ m^2; atto a consentire ampliamenti in funzione di necessità di adeguamento funzionale per il recupero dell'esistente e a consentire la nuova edificazione.
È consentita l'utilizzazione dell'indice riferito alle particelle catastali appartenenti al lotto contiguo (LSC) e anche a lotti remoti (LSR) appartenenti allo stesso ambito non confinanti con il lotto di intervento, purché contenute nella medesima U.T.E. Nel caso di prossimità del lotto con l'U.T.E. limitrofa è possibile estendere la definizione dell'indice per non oltre m. 300 dal confine, ferma restando la condizione di omogeneità tra i due ambiti.
In dette fasce dovranno comunque essere mantenute le caratteristiche tipologiche dei tessuti presenti, orientativamente connesse a strutturazioni sparse, con l'avvertenza di considerare satura la zona una volta raggiunto il volume massimo previsto nei sub ambiti.

57.2.3. Nuova Edificazione

La nuova funzione residenziale è ammessa nell'ambito con i caratteri rurali e in ragione del suo ausilio alle funzioni di mantenimento del potenziale produttivo e della vocazione agricola del territorio; da esercitare attraverso la conduzione dei fondi agricoli titolo professionale e non, purché continuativa e esplicata attraverso la redazione di un idoneo piano di gestione delle aree di proprietà.

1) Ogni nuovo fabbricato residenziale dovrà quindi essere asservito in modo permanente, con atto pubblico o scrittura privata autenticata trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del soggetto attuatore, al fondo agricolo di proprietà del soggetto attuatore, in relazione ad un'area di dimensioni corrispondenti al fondo agricolo di proprietà o di piena disponibilità.

La nuova edificazione non potrà avere SA inferiore a 60 m^2 e dovrà sorgere su di un lotto di mappali contigui pari al 50% del totale dei mappali asserviti e comunque non inferiore a 3.000 m^2, con conseguente divieto di alienazione separata del terreno che costituisce la superficie di asservimento dal fabbricato o da porzioni di esso.

2) Il rilascio del titolo abilitativo per autonome nuove edificazioni, è subordinato alla stipula con il Comune ed alla registrazione nei registri immobiliari di una convenzione che preveda:
   - l'impegno all'esercizio dell'attività agricola quanto meno su quote della superficie asservita:
   - corrispondente in ambito AR-EPA al 100% del totale della superficie asservita per un tempo non inferiore a 10 anni;
   - l'impegno ad utilizzare i manufatti assentiti per supporto alle attività agricole esclusivamente per tali fini, con divieto di mutamento di destinazione.
   - l'impegno a realizzare contestualmente alla edificazione di tipo privato opere di restauro ambientale all'interno dell'ambito, da convenirsi con il Comune attraverso un progetto di dettaglio, in particolare rivolto al contenimento del degrado morfologico e idrologico.
   - le modalità di verifica dell'adempimento degli obblighi assunti e le conseguenti garanzie a salvaguardia.
3) Nel caso di comprovata necessità di dismettere l'effettivo esercizio dell'attività agricola, il concessionario ed i suoi aventi causa sono obbligati, decorsi dieci anni dall'ultimazione dei lavori, ad effettuare comunque le prestazioni finalizzate al presidio ed alla tutela del territorio, fermi restando i conseguenti oneri contributivi dovuti a norma dell'articolo 10, terzo comma, della legge 28 gennaio 1977 n. 10.
4) La specifica localizzazione degli interventi edificatori in previsione è da definire in zone quanto più prossime ai tracciati viari esistenti, distanza massima 150 m dall'asse viario esistente, in modo da non richiedere particolari interventi di nuova infrastrutturazione.

Generali parametri edilizi da rispettare negli interventi di nuova edificazione:

H < m. 9,00
D > m. 10,00
DC > m. 6,00
DSC > m. 5,00
DSP > m. 1,50

57.2.4. Attrezzature per l'agriturismo

L'insediamento di attività agrituristiche è ammesso nei fabbricati esistenti secondo i limiti e le specifiche della L.R. 37/2007.
Per gli incrementi delle volumetrie esistenti o il recupero di porzioni di edifici valgono le disposizioni della LR.37/2007.

ART. 57.3) AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI PREVALENTE VOCAZIONE AGRICOLA (AR-EPB)

Corrisponde alle aree collinari di versante con superfici terrazzate e favorevole esposizione caratterizzate da una produzione agricola in parte professionale e comunque di minori dimensioni rispetto al fondovalle, e una maggiore produzione agricola non professionale. La produzione agricola oltre alla coltivazione comprende anche il mantenimento di arboreti (oliveti, noccioleti, castagneti, frutteti) anche in assenza di una continuità produttiva ma ove sia garantita una minima cura agronomica.
L'edificazione esistente ha carattere sparso con sporadiche presenze di aggregazione a nucleo di limitate dimensioni, con ripetizione di episodi di edificazione minore incongrua con tipologie e linguaggi estranei alla tradizione.
All'interno di tale ambito gli interventi ammessi sono volti al mantenimento e intensificazione dell'attività in atto ed alla qualificazione dell'immagine nel contesto con interventi di presidio ambientale finalizzati alla manutenzione del territorio.
Si considera in tale contesto la conferma del ruolo abitativo come garanzia della continuità della attività di conduzione del fondo.

Elementi per il controllo di conformità
57.3.1. Destinazioni d'uso

DESTINAZIONI FUNZIONALI	AMISSIBILITA'		
	AMMESSA	AMMESSA CON CONDIZIONE	NON AMMESSA
abitativa diretta		X	
pertinenze alla funzione abitativa		X	
altre funzioni assimilate alla residenza		X	
attività commerciali e artigianali minori		X	
pubblici esercizi			X
attività ricreative e di spettacolo		X	
servizi a gestione privata			X
alberghi tradizionali			X
residenze turistico alberghiere			X
ricettività all'aria aperta			X
case di riposo - convitti			X
ricettive extralberghiere			X
sostegno attività escursionistiche e turistico sportive		X	
tutela e gestione ambientale	X		
attività industriali ed artigianali			X
depositi commerciali > 250 mq.			X
medi esercizi di vendita non alimentari			X
medi esercizi di vendita alimentari			X
attività agrosilvopastorali	X		
attività e depositi agricoli	X		
abitazioni conduttori agricoli	X		
attività agrituristiche	X		
fruizione scientifica	X		
servizi collettivi	X		
tecnologica		X	
infrastrutturale		X	
esercizi di vicinato			X

Nell'ambito sono ammesse sotto condizioni le seguenti destinazioni funzionali.

- abitativa diretta ([1])
- pertinenze alla funzione abitativa ([2])
- altre funzioni assimilate alla residenza ([2])
- attività commerciali e artigianali minori ([3])
- attività ricreative e di spettacolo ([4])
- sostegno attività escursionistiche e turistico sportive ([5])
- fruizione tecnologica ([6])
- infrastrutturale ([7])

([1]) Limitatamente ad interventi di recupero del patrimonio esistente, qualora l'operazione si configuri quale nuova costruzione: come recupero volumetrie semidirute, o come edificio ex novo di residenza funzionale al mantenimento del fondo agricolo a cui deve essere asservito con atto unilaterale d'obbligo.
([2]) Realizzabili a in correlazione alla funzione abitativa esistente o a seguito di nuova costruzione a servizio del fondo.
([3]) Alla scala della residenza con incentivazione se volta alla commercializzazione anche al dettaglio di prodotti agricoli, locali.
([4]) Limitate allo svolgimento di singoli eventi, definiti temporalmente senza impianto di strutture permanenti sul territorio.
([5]) Definite temporalmente senza impianto di strutture permanenti sul territorio.
([6]) Comprendente le strutture per l'esercizio di servizi a rete di pubblico servizio nei limiti disposti da specifici progetti, e compatibilmente con le primarie esigenze di salvaguardia ambientale.
([7]) Inerente la conservazione e l'adeguamento della rete stradale presente, la formazione di superfici di parcheggio, la definizione di nuove strade in assenza di rilevanti modificazioni della morfologia. In riferimento ad interventi volti all'adeguamento della viabilità esistente, con impiego di caratteri costruttivi adeguati al contesto e alla formazione di modesti allacci di lunghezza indicativa di m 150 di servizio alle abitazioni con pendenza non superiore al 15%. Tali distanze e pendenze sono derogabili qualora si tratti di allacci infrastrutturali da realizzare a servizio di nuclei esistenti.

57.3.2. Densità fondiaria e asservimenti

E' considerata nell'ambito un' applicabilità di Indice di Utilizzazione Insediativa (IUI) sulle aree libere pari a 0,015 m^2/m^2 atto a consentire ampliamenti in funzione di necessità di adeguamento funzionale per il recupero dell'esistente e a consentire la nuova edificazione.
È consentita l'utilizzazione dell'indice riferito alle particelle catastali appartenenti al lotto contiguo (LSC) e anche a lotti remoti (LSR) appartenenti allo stesso ambito non confinanti con il lotto di intervento, purché contenute nella medesima U.T.E. Nel caso di prossimità del lotto con l'U.T.E. limitrofa è possibile estendere la definizione dell'indice per non oltre m. 300 dal confine, ferma restando la condizione di omogeneità tra i due ambiti.
In dette fasce dovranno comunque essere mantenute le caratteristiche tipologiche dei tessuti presenti, orientativamente connesse a strutturazioni sparse, con l'avvertenza di considerare satura la zona una volta raggiunto il volume massimo previsto nei sub ambiti.

57.3.3. Nuova Edificazione

La nuova funzione residenziale è ammessa nell'ambito con i caratteri rurali e in ragione del suo ausilio alla conservazione della vocazione agricola e della attività di presidio sul territorio. La nuova edificazione subordinata alla attività di conduzione dei fondi agricoli anche a titolo non professionale purché continuativa e esplicata attraverso la redazione di un idoneo piano di gestione delle aree di proprietà, nonché di manutenzione di quota parte del territorio.
1) Ogni nuovo fabbricato residenziale dovrà quindi essere asservito in modo permanente, con atto pubblico o scrittura privata autenticata trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a

cura e spese del soggetto attuatore, al fondo agricolo di proprietà del soggetto attuatore, in relazione ad un'area di dimensioni corrispondenti al fondo agricolo di proprietà o di piena disponibilità.
La nuova edificazione non potrà avere SA inferiore a 60 m^2 e dovrà sorgere su di un lotto di mappali contigui pari al 50% del totale dei mappali asserviti e comunque non inferiore a 3.000 m^2, con conseguente divieto di alienazione separata del terreno che costituisce la superficie di asservimento dal fabbricato o da porzioni di esso.

2) Il rilascio del titolo abilitativo per autonome nuove edificazioni, è subordinato alla stipula con il Comune ed alla registrazione nei registri immobiliari di una convenzione che preveda:
   - l'impegno all'esercizio dell'attività agricola quanto meno su quote della superficie asservita:
   - corrispondente almeno al 50% della superficie asservita in ambito AR-EPB mentre il restante dovrà essere oggetto di attività di presidio e quindi sottoposto ad opere di manutenzione del territorio per un tempo non inferiore a 10 anni;
   - l'impegno ad utilizzare i manufatti assentiti per supporto alle attività agricole esclusivamente per tali fini, con divieto di mutamento di destinazione.
   - l'impegno a realizzare contestualmente alla edificazione di tipo privato opere di restauro ambientale all'interno dell'ambito, da convenirsi con il Comune attraverso un progetto di dettaglio, in particolare rivolto al contenimento del degrado morfologico e idrologico.
   - le modalità di verifica dell'adempimento degli obblighi assunti e le conseguenti garanzie a salvaguardia.
3) Nel caso di comprovata necessità di dismettere l'effettivo esercizio dell'attività agricola, il concessionario ed i suoi aventi causa sono obbligati, decorsi dieci anni dall'ultimazione dei lavori, ad effettuare comunque le prestazioni finalizzate al presidio ed alla tutela del territorio, fermi restando i conseguenti oneri contributivi dovuti a norma dell'articolo 10, terzo comma, della legge 28 gennaio 1977 n. 10.

La specifica localizzazione degli interventi edificatori in previsione è da definire in zone quanto più prossime ai tracciati viari esistenti, distanza massima 150 m dall'asse viario esistente, in modo da non richiedere particolari interventi di nuova infrastrutturazione.

Generali parametri edilizi da rispettare negli interventi di nuova edificazione:

H < m. 9,00
D > m. 10,00
DC > m. 6,00
DSC > m. 5,00
DSP > m. 1,50

57.3.4. Attrezzature per l'agriturismo

L'insediamento di attività agrituristiche è ammesso nei fabbricati esistenti secondo i limiti e le specifiche della L.R. 37/2007.
Per gli incrementi delle volumetrie esistenti o il recupero di porzioni di edifici valgono le disposizioni della LR.37/2007.

ART. 57.4) AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE DI PRESIDIO AMBIENTALE (AR-EPC)

Include le aree un tempo coltivate, con evidenti tracce di antropizzazione attualmente abbandonate o in fase di abbandono. L'assetto vegetazionale pone in evidenza uno spiccato dinamismo del bosco che tende ad invadere le aree precedentemente coltivate o utilizzate a pascolo: questo tipo di dinamismo risulta molto vulnerabile sia agli incendi sia ai dissesti di tipo idrogeologico, conseguenti alla mancata manutenzione dei muri di fascia e dei terrazzamenti. Generalmente queste aree si presentano marginali ai nuclei insediati, caratterizzate da un'edificazione molto rada, sparsa, con episodi di edificazione incongrua, in genere abbandonata.
All'interno dell'ambito devono essere previsti interventi mirati al recupero territoriale, al fine del consolidamento e della riqualificazione dell'immagine locale: il ruolo abitativo rappresenta in questo caso la garanzia di preservazione e mantenimento delle aree in progressivo abbandono.

Elementi per il controllo di conformità
57.4.1. Destinazioni d'uso

DESTINAZIONI FUNZIONALI	AMISSIBILITA'		
	AMMESSA	AMMESSA CON CONDIZIONE	NON AMMESSA
abitativa diretta		X	
pertinenze alla funzione abitativa		X	
altre funzioni assimilate alla residenza		X	
attività commerciali e artigianali minori		X	
pubblici esercizi			X
attività ricreative e di spettacolo		X	
servizi a gestione privata			X
alberghi tradizionali			X
residenze turistico alberghiere			X
ricettività all'aria aperta			X
case di riposo - convitti			X
ricettive extralberghiere			X
sostegno attività escursionistiche e turistico sportive		X	
tutela e gestione ambientale	X		
attività industriali ed artigianali			X
depositi commerciali > 250 mq.			X
medi esercizi di vendita non alimentari			X
medi esercizi di vendita alimentari			X
attività agrosilvopastorali	X		
attività e depositi agricoli	X		
abitazioni conduttori agricoli	X		
attività agrituristiche	X		
fruizione scientifica	X		
servizi collettivi	X		
tecnologica		X	
infrastrutturale		X	
esercizi di vicinato			X

Nell'ambito sono ammesse sotto condizioni le seguenti destinazioni funzionali.

- abitativa diretta ([1])
- pertinenze alla funzione abitativa ([2])
- altre funzioni assimilate alla residenza ([2])

- attività commerciali e artigianali minori ([3])
- attività ricreative e di spettacolo ([4])
- sostegno attività escursionistiche e turistico sportive ([5])
- fruizione tecnologica ([6])
- infrastrutturale ([7])

([1]) Limitatamente ad interventi di recupero del patrimonio esistente, qualora l'operazione si configuri quale nuova costruzione: come recupero volumetrie semidirute, o come edificio ex novo di residenza funzionale al mantenimento del fondo agricolo a cui deve essere asservito con atto unilaterale d'obbligo.
([2]) Realizzabili a in correlazione alla funzione abitativa esistente o a seguito di nuova costruzione a servizio del fondo.
([3]) Alla scala della residenza con incentivazione se volta alla commercializzazione anche al dettaglio di prodotti agricoli, locali.
([4]) Limitate allo svolgimento di singoli eventi, definiti temporalmente senza impianto di strutture permanenti sul territorio.
([5]) E' ammessa la realizzazione di attrezzature a supporto di attività ludico sportive compresi percorsi avventura nel rispetto delle alberature esistenti.
Potranno essere realizzati manufatti leggeri ad esclusivo servizio della attività sportiva attraverso titolo abilitativo coerente con la tipologia del manufatto e le fattispecie della L.R.16/08 e s.m.i.
([6]) Comprendente le strutture per l'esercizio di servizi a rete di pubblico servizio nei limiti disposti da specifici progetti, e compatibilmente con le primarie esigenze di salvaguardia ambientale.
([7]) Inerente la conservazione e l'adeguamento della rete stradale presente, la formazione di superfici di parcheggio, la definizione di nuove strade in assenza di rilevanti modificazioni della morfologia. In riferimento ad interventi volti all'adeguamento della viabilità esistente, con impiego di caratteri costruttivi adeguati al contesto e alla formazione di modesti allacci di lunghezza indicativa di m 150 di servizio alle abitazioni con pendenza non superiore al 15%. Tali distanze e pendenze sono derogabili qualora si tratti di allacci infrastrutturali da realizzare a servizio di nuclei esistenti.

57.4.2. Densità fondiaria e asservimenti

E' considerata nell'ambito un' applicabilità di Indice di Utilizzazione Insediativa (IUI) sulle aree libere pari a 0,010 m^2/m^2 atto a consentire ampliamenti in funzione di necessità di adeguamento funzionale per il recupero dell'esistente e a consentire la nuova edificazione.
È consentita l'utilizzazione dell'indice riferito alle particelle catastali appartenenti al lotto contiguo (LSC) e anche a lotti remoti (LSR) appartenenti allo stesso ambito non confinanti con il lotto di intervento, purché contenute nella medesima U.T.E. Nel caso di prossimità del lotto con l'U.T.E. limitrofa è possibile estendere la definizione dell'indice per non oltre m. 300 dal confine, ferma restando la condizione di omogeneità tra i due ambiti.
In dette fasce dovranno comunque essere mantenute le caratteristiche tipologiche dei tessuti presenti, orientativamente connesse a strutturazioni sparse, con l'avvertenza di considerare satura la zona una volta raggiunto il volume massimo previsto nei sub ambiti.

57.4.3. Nuova Edificazione

La nuova funzione residenziale è ammessa nell' ambito cin i caratteri rurali e in ragione della sua dimostrata appartenenza alle destinazioni funzionali previste in ragione del suo ausilio alle funzioni di mantenimento e del presidio del territorio; da esercitare in particolare attraverso la conduzione dei fondi agricoli anche a titolo non professionale purché continuativa e esplicata attraverso la redazione di un idoneo piano di gestione delle aree di proprietà.

1) Ogni nuovo fabbricato residenziale dovrà quindi essere asservito in modo permanente, con atto pubblico o scrittura privata autenticata trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del soggetto attuatore, al fondo di proprietà del soggetto attuatore, in relazione ad

un'area di dimensioni corrispondenti al fondo di proprietà o di piena disponibilità.
La nuova edificazione non potrà avere SA inferiore a 60 m^2 e dovrà sorgere su di un lotto di mappali contigui pari al 50% del totale dei mappali asserviti e comunque non inferiore a 3.000 m^2, con conseguente divieto di alienazione separata del terreno che costituisce la superficie di asservimento dal fabbricato o da porzioni di esso.

2) Il rilascio del titolo abilitativo per autonome nuove edificazioni, è subordinato alla stipula con il Comune ed alla registrazione nei registri immobiliari di una convenzione che preveda:
   - l'impegno all'esercizio dell'attività agricola quanto meno su quote della superficie asservita: per gli ambiti AR-EPC è prescritto lo svolgimento della attività di presidio per il 100% della superficie asservita con percentuali non definite della stessa che possono essere soggette ad attività agricola in forma anche non professionale contenuta all'autoconsumo.
     In caso di sviluppo di attività eminentemente agricolo-produttiva o di tipo intensivo all'interno della zona di presidio AR-EPC in quote non superiori al 50% del terreno asservito, funzioni ammesse in riguardo all'ambito, il soggetto attuatore dovrà presentare un specifica relazione colturale sul tipo di uso agricolo dell'area a firma di tecnico abilitato;
   - l'esercizio della attività di presidio e in parte anche di attività agricole deve sussistere per un tempo non inferiore a 10 anni;
   - l'impegno ad utilizzare i manufatti assentiti per supporto alle attività agricole e di presidio esclusivamente per tali fini, con divieto di mutamento di destinazione.
   - l'impegno a realizzare contestualmente alla edificazione di tipo privato opere di restauro ambientale all'interno dell'ambito, da convenirsi con il Comune attraverso un progetto di dettaglio, in particolare rivolto al contenimento del degrado morfologico e idrologico.
   - le modalità di verifica dell'adempimento degli obblighi assunti e le conseguenti garanzie a salvaguardia.
3) Nel caso di comprovata necessità di dismettere l'effettivo esercizio dell'attività agricola e di presidio, il concessionario ed i suoi aventi causa sono obbligati, decorsi dieci anni dall'ultimazione dei lavori, ad effettuare comunque le prestazioni finalizzate al presidio ed alla tutela del territorio, fermi restando i conseguenti oneri contributivi dovuti a norma dell'articolo 10, terzo comma, della legge 28 gennaio 1977 n. 10.

La specifica localizzazione degli interventi edificatori in previsione è da definire in zone quanto più prossime ai tracciati viari esistenti, distanza massima 150 m dall'asse viario esistente, in modo da non richiedere particolari interventi di nuova infrastrutturazione.

Generali parametri edilizi da rispettare negli interventi di nuova edificazione:

H < m. 9,00
D > m. 10,00
DC > m. 6,00
DSC > m. 5,00
DSP > m. 1,50

57.4.4. Attrezzature per l'agriturismo

L'insediamento di attività agrituristiche è ammesso nei fabbricati esistenti secondo i limiti e le specifiche della L.R. 37/2007.
Per gli incrementi delle volumetrie esistenti o il recupero di porzioni di edifici valgono le disposizioni della LR.37/2007.
E' ammessa la realizzazione di attrezzature a supporto di attività ludico sportive compresi percorsi avventura nel rispetto delle alberature esistenti.
Potranno essere realizzati manufatti leggeri ad esclusivo servizio della attività sportiva attraverso titolo abilitativo coerente con la tipologia del manufatto e le fattispecie della L.R.16/08 e s.m.i.

57.4.5. Contenuti della convenzione

Ai sensi degli artt. 35 e 36 della L.U.R. i contenuti della convenzione sono i seguenti:

a) gli estremi catastali dei terreni da asservire (foglio catastale, mappale, superficie, destinazione d'uso in atto) e per i quali si assumono gli impegni finalizzati al presidio;
b) tipologia e modalità attuative degli interventi che si intendono effettuare al fine della funzione agricola (piano pluriennale di utilizzazione aziendale) e di presidio dei fondi. In particolar modo le opere di presidio dovranno fare specifico riferimento agli indirizzi del Piano di Bacino del Torrente Lavagna e del Piano di Bacino Ambito 16 per un corretto assetto idrogeologico del territorio, per quanto riguarda l'assetto vegetazionale delle aree, l' assetto idraulico – forestale e geomorfologico;
c) impegno a mantenere le aree oggetto dell'asservimento attraverso la coltivazione del territorio, il ripristino, il potenziamento e/o l'introduzione di nuove colture, la manutenzione dei muretti di fascia esistenti, la messa in atto di tutti i provvedimenti necessari onde evitare dissesti del territorio, predisponendo opportune regimentazioni delle acque. Ciò dovrà derivare da uno specifico elaborato grafico individuante le opere per la regolamentazione del deflusso delle acque meteoriche, e indicante i punti di smaltimento, esteso anche alle proprietà contermini.
   In ogni caso per quanto attiene l'utilizzo del suolo naturale dovranno essere rigorosamente seguiti gli indirizzi dettati dalla norma del corrispondente Piano di Bacino in riferimento a movimenti di terreno, alla gestione e regimentazione delle acque superficiali al fine di evitare erosioni e allagamenti, anche attraverso la messa in opera di apprestamenti atti a ritardare l'immissione in rete, la realizzazione di vasche di accumulo con sfioratore anche atte a rilasciare nei tempi di cui sopra le emissioni derivanti dall'apporto delle coperture e delle superfici impermeabilizzate, ecc…
d) impegno a comunicare al Comune gli eventuali passaggi di proprietà;
e) impegno dei soggetti attuatori a trascrivere a proprie spese il presente atto;
f) impegno dei soggetti a citare e allegare negli atti futuri verso terzi i presenti impegni, pena la nullità degli atti;
g) dispositivo riguardante l'applicazione di una sanzione amministrativa da € 1.500,00 a € 10.000,00 in relazione al mancato rispetto della convenzione.

57.4.5.1 Obblighi dei richiedenti e contenuti degli atti convenzionali

Le concessioni edilizie relative alle costruzioni al servizio dell'agricoltura e a quelle residenziali sono di tipo convenzionato, nel disposto e con i contenuti di cui all'art.35 della LR 36/97.
A tal fine dovrà essere stipulata con il Comune e trascritta nei registri immobiliari una convenzione che preveda per il concessionario e per i suoi aventi causa:

a) l'esercizio effettivo dell'attività agricola e di presidio;
b) effettiva conservazione della destinazione residenziale-agricola degli edifici;
c) l'impegno a vendere o a dare in locazione o comunque in uso le opere realizzate solo a soggetti qualificati, alle stesse condizioni ed obblighi di cui al titolare della concessione;
d) l'impegno da parte del soggetto attuatore ad adempiere al presidio ed alla tutela del territorio in analogia a quanto indicato per i territori di presidio ambientale art.36 della LUR 36/97.
e) l'impegno alla realizzazione di quanto previsto nel Piano pluriennale di utilizzazione aziendale.
f) l'impegno a comunicare l'avvenuta cessione o locazione o dazione in uso;
g) l'impegno, nel caso di comprovata necessità di dismissione dell'attività agricola, decorsi 10 anni dall'ultimazione dei lavori, ad effettuare comunque le prestazioni finalizzate al presidio ed alla tutela del territorio ed eventualmente a cedere gli immobili ad altro soggetto avente le identiche caratteristiche o corrispondere al comune i contributi dovuti a norma dell'art.10 terzo comma della Legge 28/01/1977.
h) l'impegno a mantenere la destinazione dei fabbricati aziendali realizzati con il piano

pluriennale di utilizzazione aziendale, per un periodo non inferiore ad anni 10;

i) le modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti (fideiussione di durata commisurata all'attuazione completa del piano aziendale).

L'amministrazione Comunale provvederà a redigere schema di atto unilaterale d'obbligo contenente anche le sanzioni previste in caso di inadempienza, con i contenuti di cui all'art. 35 comma 6° della L.R. 36/97.

57.4.5.2 Contenuti di un Piano pluriennale di utilizzazione aziendale da allegare all'atto unilaterale

All'interno del Piano Aziendale dovranno essere elencati i terreni facenti parte del Fondo Rustico (ossia l'insieme dei terreni costituenti l'azienda agricola), indicando per ciascuno di essi: foglio catastale, mappale, superficie, destinazione d'uso in atto.
A tale elencazione dovrà seguire una relazione tecnico economica nella quale devono essere dettagliatamente descritti i seguenti elementi:

1) L'orientamento tecnico - economico che si vuole dare all'azienda, specificando le diverse attività produttive che si intendono avviare e/o confermare (es.: vari tipi di coltura, attività legate alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, allevamenti ed attività zootecniche in genere), definendo per ciascuna di esse il reddito lordo ipotizzabile (es.: rapporto tra raccolta/produzione e andamento dei prezzi dei prodotti agricoli).
2) La dimensione economica dell'Azienda, che corrisponde all'ammontare del reddito lordo complessivo aziendale (ossia alla somma dei valori dei singoli redditi ottenuti moltiplicando il reddito unitario di ciascuna coltivazione o categoria di bestiame, rispettivamente per la relativa superficie o il relativo numero di capi presenti nell'azienda). Dalla dimensione economica aziendale derivano le U.L.U. necessarie ad espletare tutte le operazioni indispensabili al conseguimento degli obiettivi economici espressi e conseguentemente il fabbisogno in termini dimensionali degli spazi aziendali.
3) Il tipo di conduzione agricola che si intende praticare (familiare o con apporto di manodopera) e la descrizione degli interventi futuri con relativi crono-programma e piano finanziario.
4) La descrizione dei miglioramenti fondiari che si intendono introdurre, in relazione ai sistemi di irrigazione e approvvigionamento di acqua, ai sistemi di coltivazione, alle infrastrutture connesse alla produzione agricola (strade interpoderali, reti elettriche o di altro tipo, fabbricati di servizio, fasce terrazzate), alle sistemazioni delle aree esterne in generale.
5) Una relazione tecnica relativa ai fabbricati di servizio alla produzione agricola che si intendono eventualmente costruire, contenente: i calcoli tecnici dimostranti che i nuovi volumi previsti rispondono ai parametri quantitativi indicati dal PUC, la descrizione dei nuovi fabbricati con riferimento alla tecnica costruttiva ed ai materiali impiegati, gli elaborati grafici di progetto (piante, prospetti e sezioni), in scala non inferiore 1:100.
6) Planimetria catastale in scala non inferiore 1:2000 con indicazione dei lotti facenti parte dell'Azienda, la destinazione agricola di ciascuno di essi, l'ubicazione dei nuovi fabbricati sia residenziali sia di servizio, la rete delle strade interpoderali esistenti e di progetto.
7) Relazione tecnica sugli impianti di depurazione previsti ai sensi di Legge e, più in generale, sullo smaltimento dei rifiuti organici.
8) Per le attività zootecniche si dovranno altresì indicare:
   - la rete viaria di accesso al podere;
   - le infrastrutture e i servizi tecnologici previsti;
   - esauriente relazione circa le modalità di smaltimento dei rifiuti organici;
   - progettazione e relazione tecnica circa le dotazioni degli impianti di depurazione;
   - relazione economica sulle caratteristiche strutturali dell'azienda;
   - relazione sul tipo di occupazione prevista (in relazione al carico di bestiame e alle U.L.U. necessarie).

Al fine del calcolo delle ULU vale la seguente tabella:

Tipo di colture giornate	**Ettaro**
Seminativo semplice	60
Seminativo arboreo	80
Seminativo irriguo	100
Oliveto	125
Vigneto	180
Frutteto	200
Noccioleto	80
Prato naturale	20
Bosco	6
Castagneto da frutto	40
Colture floreali con serre	2000
Colture floreali senza serre	500
Colture orticole con serre	800
Colture orticole senza serre	600
Pascolo	10
Incolto produttivo	4
Bestiame	**giornate / capo**
Bovini	12
Suini	4
Ovini	2
Avicunicole	0.05
Apicoltura	2 giornate / arnia

ART. 58) SUB AMBITO DI ALLEVAMENTO E PASCOLO (AP)

L'ambito definito di Allevamento e Pascolo individua sul territorio comunale distinte zone in cui è presente un'attività agricola finalizzata all'allevamento del bestiame e al pascolo. Tale attività si sovrappone per vocazione prevalente a porzioni di territorio che per caratteristiche di omogeneità urbanistica definiscono per se stessi ambiti generali AR-EP e TNI.
Tali aree sono storicamente utilizzate nell'ambito di una filiera zootecnica prevalentemente estensiva ed hanno contribuito al mantenimento del presidio nelle aree più elevate del territorio comunale.
I sub ambiti sono così individuati, ripartiti per la Unità Territoriale Elementare (U.T.E.) entro cui sono compresi:

U.T.E 9-10-12 - comprende un'area localizzata alle pendici del Monte Ramaceto caratterizzata da vasti pascoli dove è già in atto il suo utilizzo a fii economici. L'area è destinata a pascolo naturale che, per la conformazione ambientale e per le caratteristiche vegetazionali, risulta idonea ad un utilizzo produttivo in stretta connessione con le medio- piccole imprese di allevatori presenti nella vallata del Cicana. La zona risulta collegata al fondovalle e ai comuni contermini da due principali strade carrabili ed è percorsa da numerose mulattiere di antico impianto. L'edificazione è molto rada con caratteristiche funzionali al pascolo.

U.T.E 9 - comprende un'area collocata all'interno della Val Cicana in località Lomaro in una zona pianeggiante con edificazione sparsa. Nella zona è già in atto la l'attività di allevamento. E' servita da viabilità di collegamento sia a nord verso il pascolo che a sud verso il fondovalle.

Tali aree sono storicamente utilizzate nell'ambito di una filiera zootecnica prevalentemente estensiva ed hanno contribuito al mantenimento del presidio nelle aree più elevate del territorio comunale. Tuttavia la loro vicinanza al perimetro del SIC richiede una certa attenzione nella conduzione delle attività produttive in modo da evitare dissesti da sovraccarico di utilizzazione.

Elementi per il controllo di conformità.

58.1. Destinazioni d'uso

Per quanto riguarda la normativa di tale sub – ambito si rimanda alla normativa generale degli ambiti soggiacenti.
Tuttavia si applicano le seguenti discipline di raccordo tra le discipline suddette:

- non è ammessa la realizzazione di serre e tunnel tranne apprestamenti temporanei per la protezione e lo stoccaggio;
- recinzioni, abbeveratoti, dispositivi per l'alimentazione del bestiame all'aperto, recinti di cattura e trasporto devono essere realizzati con materiali naturali;
- le tecniche di allevamento e di gestione dei suoli devono conformarsi alla Norme di Buona Pratica Agricole, al contenimento dell'inquinamento da nitrati, all'ottimizzazione delle risorse idriche;
- in tali sub ambiti il recupero delle volumetrie esistenti, ai fini dello svolgimento dell'attività, comporta un premio in SU del 5% aggiuntivo oltre a quanto previsto dalla disciplina dei singoli ambiti.
- la modifica della giacitura dei terreni è consentita se supportata da specifica progettazione che giustifichi le variazioni da introdurre e che dimostri le condizioni di stabilità e il controllo idrogeologico.

ART. 59) CORRIDOIO FLUVIALE E OASI FAUNISTICA n° 5 ENTELLA

Il corridoio fluviale indicato corrisponde ad un sistema lineare individuato lungo le rive del Torrente Lavagna con peculiari caratteristiche ambientali, vegetali e faunistiche direttamente collegate alla risorsa idrica presente. L'identificazione di tale sistema o ambito è attuata soprattutto in riferimento allo stato attuale del territorio e all'equilibrio in atto tra la componente antropica e naturalistica; alla luce della compresenza di strutture destinate alla attività produttiva e strutture di servizio sovra comunale a tipologia industriale (stazione Enel) e la biodiversità ambientale legata alla presenza del corso d'acqua.
Inoltre poco prima che il Torrente Lavagna esca dai confini comunali, si ha la sovrapposizione su dette aree dell'estensione dell'oasi faunistica n° 5 Entella.
Nonostante i differenti livelli di naturalità dell'asta il mantenimento di un'accettabile continuità dei sistemi spondali è indispensabile per garantire la funzione di connessione ecologica tra il solco vallivo ed i versanti.

Si riconosce una diversificazione all'interno dell'ambito per quanto riguarda la sponda sinistra e destra del torrente, apparendo la prima, pur nella sua maggiore vocazione agricola e residenziale, interessata dalla presenza di almeno tre punti di concentrazione di edifici destinati alle attività produttive, mentre la sponda destra del torrente è maggiormente conservata, le aree residenziali si alternano a zone di coltivazioni agricole. In corrispondenza della sponda destra si hanno inoltre i tracciati di percorsi pedonali e ciclabili di collegamento intercomunale volto all'incentivazione dell'escursionismo/sport del fondovalle.

Lo scopo della norma di seguito definita è la conservazione dell'equilibrio ambientale e la funzionalità degli ecosistemi presenti sul territorio, favorendone un graduale miglioramento, un possibile sviluppo e proponendone una valorizzazione verso un indirizzo di fruizione escursionistica del fondovalle.

59.1. Disposizioni generali

Ferme restando le disposizioni di settore per la tutela della biodiversità sul reticolo idrografico si applicano i seguenti indirizzi generali:

a) le attività di manutenzione idraulica non devono arrecare danno o disturbo alle specie di interesse conservazionistico come individuati dalla normativa nazionale e regionale vigente, traguardandone il miglioramento dello stato di conservazione;
b) la manutenzione ordinaria e straordinaria degli alvei deve sempre assicurare la continuità del corso d'acqua, la massima diversità ambientale ed il mantenimento della struttura e della complessità morfologica del corso d'acqua e della fascia di vegetazione riparia, favorendo la biodiversità, la diversificazione strutturale degli habitat e delle specie autoctone presenti (età, dimensioni, etc.), con particolare attenzione alle specie floristiche e faunistiche.
c) le scelte progettuali degli interventi di manutenzione e di sistemazione idraulica degli alvei devono tenere conto degli impatti connessi alle varie tipologie di intervento, sia di tipo strutturale sia manutentorio, al fine di riportare gli ambiti fluviali alle condizioni di diversità ecologica e di funzionalità di autodepurazione e sviluppare una conseguente efficace tutela dell'ambiente fluviale;
d) le trasformazioni morfologiche che riguardino tratti del reticolo idrografico devono essere ispirate a criteri di valorizzazione della naturalità, strutturale e bionaturalistica, o di processi di rinaturalizzazione; in particolare deve essere perseguito il mantenimento e, ove possibile, il recupero del deflusso a cielo aperto di tutti i corsi d'acqua;
e) la progettazione degli interventi di sistemazione idraulica deve traguardare anche la riqualificazione ambientale e la rinaturalizzazione dei corsi d'acqua, nonché prevedere, per quanto possibile, l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica e a basso impatto ambientale.

Al fine di favorire lo sviluppo della vegetazione autoctona, di formare corridoi continui e stabili nel tempo e nello spazio, di incrementare l'ampiezza delle fasce tampone (filtrazione dei sedimenti, rimozione dei nutrienti e degli inquinanti d'origine diffusa) e di stabilizzare le sponde, devono essere osservati i seguenti indirizzi generali:

a) deve essere promossa e/o mantenuta una fascia di vegetazione riparia comprendente specie arbustive ed erbacee promuovendo il mantenimento di un'adeguata struttura della vegetazione, tendente al ripristino delle serie naturali o, almeno, al mantenimento di un'accettabile diversità di specie e di morfologia della fascia vegetata;
b) dovranno essere mantenute le formazioni erbacee ed arbustive di vegetazione autoctona flessibile.

59.2. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Sul patrimonio edilizio esistente, sia esso a vocazione residenziale che commerciale-produttiva, ricadente all'interno della perimetrazione del corridoio fluviale sono consentiti interventi di:

c) manutenzione ordinaria;
d) manutenzione straordinaria;
c) restauro e risanamento conservativo nei limiti della volumetria esistente e ferme restando le attuali destinazioni d'uso.

59.3. Nuova edificazione.

All'interno della perimetrazione del corridoio fluviale non è consentita la nuova edificazione, con esclusione dei manufatti a servizio del fondo agricolo e per il mantenimento dell'attività sullo stesso.

59.4. Interventi sulla viabilità e sulle aree scoperte a sostegno della fruizione escursionistica del fondovalle

All'interno dell'ambito sono ammessi interventi volti alla manutenzione e al miglioramento dei percorsi presenti siano essi pedonali, ciclabili o carrabili, al fine di favorire le attività escursionistiche di fondovalle, ivi compreso l'ippoturismo.

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

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

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

La formazione di piccole piazzole attrezzate per la sosta ed il ristoro degli escursionisti è ammessa a condizione che gli arredi da impiegare nell'attrezzaggio siano di tipologia tradizionale, con elementi in legno ed eventualmente bassi muretti di pietra e con esclusione della collocazione di arredi prefabbricati in cls o in materiali polimerici.

E' consentita la realizzazione di piccoli chioschi per pubblici servizi, realizzati con elementi prefabbricati componibili, copertura in lamiera di rame o colorata di verde scuro,semplicemente appoggiati al terreno con esclusivo carattere stagionale previa acquisizione di concessione per occupazione di suolo pubblico, previa deliberazione della Giunta Comunale che accerti che l'intervento proposto non risulta in contrasto con esigenze di pubblico interesse.

Le attrezzature disposte dovranno garantire il loro non contrasto con i caratteri di esondabilità propri della zona ed essere compatibili con le prescrizioni del Piano di Bacino Stralcio del Torrente Lavagna.

E’ altresì consentita, nel rispetto dei necessari requisiti di sicurezza, la realizzazione di manufatti funzionali ai servizi pubblici di acquedotto, fognatura, distribuzione di energia elettrica, linee telefoniche nonché la costruzione di strade carrabili per uso pubblico, parcheggi pubblici; in caso dei suddetti interventi è necessario il ricorso a tecniche di riduzione dell'impatto ambientale.
E’ esclusa la formazione di superfici carrabili di tipo privato se non a servizio dell’attività svolta su fondi agricoli.
E’ esclusa qualunque modalità di impermeabilizzazione permanente sulle fasce spondali.
La sistemazione delle difese spondali e dei margini fluviali dovrà essere condotta compatibilmente con le prescrizioni del Piano di Bacino, con tipologie costruttive di bioingegneria, coerenti con gli elevati valori ambientali presenti.

ART. 60) REQUISITI ECOLOGICI E AMBIENTALI: PROMOZIONE DELLA BIOEDILIZIA USO DELLE FONTI ENERGETICHE RINNOVABILI

Il presente capo, recepisce la normativa comunitaria, nazionale e regionale ed i regolamenti attuativi relativi, ai quali si rinvia ed in particolare:

a) Direttiva 2002/91/CE del 16.12.2002 sul rendimento energetico nell'edilizia
b) Direttiva 2009/28/CE del 23.04.2009 sulla promozione dell'uso dell'energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE
c) Legge 09.01.1991 n. 10
d) D.P.R. 26.08.1993 n. 412 in attuazione dell'art. 4 comma 4) della L. 10/1991 così come modificato dal D.P.R. 21.12.1999 n. 551
e) D.Lgs. 19.08.2005 n. 192 come modificato dal D.Lgs. 29.12.2006 n. 311
f) D.Lgs. 30.05.2008 n. 115
g) D.P.R. 02.04.2009 n. 59 regolamento di attuazione dell'art. 4 comma 1) lett. a e b del D.Lgs.192/2005
h) D.M. 22.01.2008 n. 37
i) L.R. 29.05.2007 n. 22
j) Regolamento Reg. Liguria 13.11.2012 n. 6 in attuazione dell'art. 29 L.R. 22/2007
k) D.M. 26.06.2009 linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici
l) Legge 4 giugno 2010 n. 96
m) D.Lgs. 03.03.2011 n. 28
n) Legge 12.07.2011 n. 106
o) D.G.R. 770/2011 del 08.07.2011
p) D.C.C. n. 47 del 28.12.2012 Adesione al Protocollo di intesa in materia di risparmio energetico, lotta ai cambiamenti climatici tra Provincia di Genova e Comuni aderenti denominato "Patto dei Sindaci".

L'obiettivo è migliorare le prestazioni degli edifici in riferimento all'obbligo di progettare edifici neutrali dal punto di vista energetico previsto dalle norme europee.
La norma è relativa a nuove costruzioni o assimilabili, demolizione e ricostruzione, cambio di destinazione d'uso, ampliamenti (relativamente all'ampliamento), ristrutturazioni globali. Si fa riferimento ad indici di prestazione riferiti alla climatizzazione invernale che fanno riferimento sia all'isolamento sia agli impianti.

60.1. Disposizioni generali e incentivazione

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:

- le strutture perimetrali portanti e non, che comportino spessori complessivi, sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali, superiori a 30 centimetri, per la sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali, nonché i solai con struttura superiore a 30 centimetri per la sola parte eccedente i 30 centimetri fino ad un massimo di 25 centimetri per gli elementi di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi, in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica;
- 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 urbani da attuarsi mediante Progetto urbanistico operativo (PUO) o progetti ad essi equivalenti, il limite relativo alla superficie accessoria può essere elevato fino al 30 % per motivate esigenze di qualità architettonica e di efficienza energetica degli edifici;

Ove il progetto di un intervento su di un edificio esistente, sia a destinazione residenziale che ad altre destinazioni d'uso, preveda esplicitamente l'impiego di modalità costruttive volte al

miglioramento delle condizioni ambientali e al risparmio energetico, con impiego di materiali naturali ed ecocompatibili derivati dalle tecniche di bioarchitettura, è ammesso incrementare i valori massimi di S.A. o S.U realizzabili di una percentuale ulteriore rispetto a quanto ordinariamente disposto per l'ambito e spettante all'intervento.
Per la definizione delle condizioni per l'ottenimento dell'incentivo si rimanda ad apposito articolo del REC che sarà oggetto di periodico aggiornamento in misura della variazione e dell'aggiornamento della normativa sovraordinata in materia.

60.2. Nuovi interventi edilizi non residenziali con sup. > 500 m^2

A decorrere dal 01 giugno 2014, ai fini del conseguimento del titolo abilitativo edilizio, è obbligatoriamente previsto per gli edifici di nuova costruzione ad uso diverso da quello residenziale, con superficie utile superiore a 500 m^2, e per i relativi interventi di ristrutturazione edilizia, l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli idonee a permettere la connessione di una vettura da ciascuno spazio a parcheggio coperto o scoperto e da ciascun box per auto, siano essi pertinenziali o no, in conformità alle disposizioni edilizie di dettaglio fissate dal presente regolamento edilizio (art. 4, comma 1ter del D.P.R. 380/2001).
A riguardo delle apparecchiature per la ricarica delle auto a trazione elettrica, è consentita l'installazione su tutto il territorio comunale nelle aree di sosta, di tipo pubblico o privato, o lungo la viabilità; in tale ultimo caso, dovrà essere creato uno spazio idoneo alla sosta di uno o più veicoli.

TITOLO III : SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DEL PUC

ART. 61) SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE

Ai sensi dell'art. 11, comma 4, della L.R. 36/97 e s.m.i. il PUC, anche attraverso il procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS), prevede uno studio di verifica delle previsioni di trasformazione del territorio, in riferimento alle alternative considerate, alla sostenibilità delle previsioni stesse in relazione alla loro giustificazione e alla sensibilità ambientale delle aree interessate, ai potenziali impatti residuali, all'esito della verifica operata.
Tali valutazioni, nel caso degli interventi di maggiore impatto, sono contenute in modo specifico all'interno delle relative schede di intervento. La sostenibilità ambientale del PUC sarà comunque necessariamente verificata nel corso della sua efficacia attraverso una serie di valutazioni eseguite dagli uffici competenti comunali secondo periodi prestabiliti (almeno ogni due anni) al fine di rilevare gli indicatori e le soglie di sostenibilità territoriale comunale in rapporto alle trasformazioni previste dal PUC; il rilevamento di fattori discordi comporterà una verifica delle cause della loro generazione e, se queste dipenderanno dalle trasformazioni indicate dal PUC, si procederà alla definizione dei necessari correttivi attraverso le procedure di variante previste dalla L.R. 36/97 e s.mi..
Questo soprattutto in riferimento alle parti coinvolte dai distretti di trasformazione, punti chiave dell'evoluzione territoriale del Comune, che in riferimento alla sostenibilità ambientale possono richiedere un allargamento dei tematismi e una valutazione di possibili soluzioni progettuali alternative.

ART. 62) SICUREZZA DEI CITTADINI E DELL'AMBIENTE

Le tavole contenute nella Descrizione Fondativa del PUC illustrano il grado di "pericolosità" territoriale e di suscettività alle trasformazioni del territorio, ponendo attenzione alle cause di possibile compromissione della sicurezza dei cittadini e dell'ambiente.
Sotto questo aspetto sono state espressamente indicate diverse voci, già in parte contenute nelle presenti norme, espresse anche all'interno della normativa di tipo geologico allegata al piano.

62.1 Le aree esondabili e allagabili
Il territorio comunale rientra in parte all'interno del Piano di Bacino Stralcio del Torrente Lavagna e in parte all'interno del Piano di Bacino Ambito 16.
Per quanto concerne la specifica normativa di cautela si rimanda direttamente a quanto espresso nelle norme generali del Piano di Bacino redatto dalla Provincia di Genova e dal livello puntuale delle norme geologiche.

62.2 Le aree percorse dal fuoco
Le aree percorse dal fuoco sono assoggettate a quanto definito dalla L.R. 4/99. Nel caso di terreni edificabili alla data dell'incendio questi non perdono la loro edificabilità a causa dell'evento calamitoso conservando l'indice perequato. In tali casi, però, non è consentito l'incremento dell'edificabilità per tutto il periodo di salvaguardia previsto dalla legge.
Nelle aree non edificabili percorse dal fuoco è tuttavia consentita la ricostruzione degli edifici distrutti o danneggiati dall'incendio e tutti gli interventi sull'esistente, così come previsto dalle presenti norme.
Il PUC assimila le aree percorse dal fuoco alle aree di presidio ambientale in virtù della necessità di operare bonifiche sul terreno e il recupero della vegetazione. In tali casi l'edificabilità ai fini di presidio ambientale è ammessa solo tramite la ricostruzione di edifici distrutti ed è soggetta all'impegno di bonificare e rivegetare secondo un apposito progetto a firma di tecnico specializzato

con incidenza di m^2 100 di terreno per ogni m^2 di SA ricostruita.

62.3 Piano di Protezione Civile

Ai sensi delle vigenti norme del PUC coordina con le indicazioni che saranno fornite nel Piano di Emergenza Comunale, con particolare riguardo alla tutela delle aree indenni da rischi generalmente destinate a verde pubblico attrezzato al fine di ospitare insediamenti provvisori in caso di eventi calamitosi, alla segnalazione e alle cautele normative sull'edificabilità delle aree oggetto di frana censite nello studio geologico.

Tutte le infrastrutture esistenti sul territorio che abbiano caratteristiche di alta concentrazione di utenza quali centri commerciali, impianti sportivi e altro ricadenti in aree di possibile pericolo dovranno essere dotate di idonei piani di evacuazione e/o sicurezza.