CAPO I - GENERALITÀ....4
Art.1 – Principi e finalità....4
Art.2 – Contenuti delle norme e articolazione del Puc....4
Art.3 – Elaborati del Puc....4
Art.4 – Principi interpretativi ed efficacia....5
CAPO II – ATTUAZIONE DEL PUC....5
Art.5 – Definizione dei parametri urbanistico-edilizi....5
Art.6 – Distanze tra fabbricati e dai confini....9
Art.7 – Modalità di attuazione degli interventi....10
Art.8 – Categorie di interventi edilizi....10
Art.9 – Destinazioni d'uso....10
Art.10 – Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati....11
Art.11 – Margini di flessibilità e aggiornamento periodico del Puc....13
Art.12 – Contributo straordinario di urbanizzazione....14
Art.13 – Crediti edilizi e trasferibilità degli indici di edificabilità....14
Art.13 bis – Compensazione urbanistica....15

TITOLO II – LIMITAZIONI ALLE TRASFORMAZIONI E ALL'ATTIVITÀ EDIFICATORIA 16

CAPO I - LIMITI DI ORDINE GEOLOGICO....16
Art.14 – Norme geologiche di attuazione....16
CAPO II - LIMITI DI ORDINE AMBIENTALE....16
Art.15 - Disposizioni applicative....16
Art.16 - Disposizioni relative alle industrie a rischio od insalubri....16
Art.17 - Disposizioni relative alle radiazioni non ionizzanti....16
Art.18 – Nulla osta all'esercizio di attività specifiche....17
CAPO III - LIMITI DI ORDINE GIURIDICO....17
Tutela storico-ambientale....17
Art.19 - Generalità....17
Tutela ecologica....17
Art.20 - Generalità....17
Art.21 - Individuazione delle zone di rispetto cimiteriale....18
Art.22 - Disciplina delle zone di rispetto ai cimiteri....18
Art.23 – Campo di applicazione e contenuto delle norme di protezione dei campi acquiferi....18
Art.24 – Aree percorse dal fuoco....18
Tutela funzionale....18
Art.25 - Generalità....18
Art.26 - Classificazione delle vie di comunicazione....18
Art.27 - Distanze minime dalle vie di comunicazione....19
Art.28 - Disciplina delle fasce di rispetto....19

TITOLO III - DISCIPLINA DEI CARATTERI STRUTTURALI 20

Art.29 - Viabilità storica....20
Art.30 – Beni territoriali di interesse storico-testimoniale....20

TITOLO IV - SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE PER LA MOBILITÀ E DEI SERVIZI 21

Art.31 – Elementi principali del sistema delle infrastrutture per la viabilità e dei servizi....21
Art.32 – Infrastrutture per la viabilità....21
Art.33 – Servizi pubblici....21
Art.34 – Margini di flessibilità e aggiornamento periodico....23
Art.35 – (omissis)....23

TITOLO V – AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE (NORME DI CONFORMITÀ) 24

Art.36 – Ambito di conservazione (ACs)....24
Art.37 – Ambito di recupero (AR)....25
Art.38 – Ambiti di sviluppo....27

Art.38.1 – Sub-Ambiti di sviluppo artigianale (AD) *28*
Art.38.2 – Sub-Ambiti di sviluppo turistico (AT) *29*

TITOLO VI - PARCO AGRICOLO 32

Art. 39 – Disciplina generale *32*
CAPO I - PARCO AGRICOLO 32
Art. 40 – Disciplina dei caratteri strutturali *32*
Art.41 – Area di produzione agricola: Tessuto agricolo degli olivi (APA) *34*
Art.42 – Area di presidio ambientale: Tessuto della rinaturalizzazione (APAm) *36*
Art.43 – Territorio non insediabile: Tessuto del bosco (TNI) *37*
Art.43 bis – Ambiti di pregio naturalistico: Serbatoi di naturalità (ZSC) *39*
Art. 44 - Margini di flessibilità *40*
Art. 45 - Modalità di aggiornamento *40*
CAPO II – MISURE DI QUALIFICAZIONE DEL PARCO AGRICOLO 40
Art. 46 – Programmi unitari di intervento *40*
Art.47 - Promozione della rete ecologica *41*
Art.48 - Nuclei di servizi *45*
Art.49 - Ricettività per il turismo itinerante *45*

TITOLO VII - NORME SPECIALI E FINALI 47

Art.50 – Disciplina urbanistica per il recupero a fini abitativi dei sottotetti e di altri locali negli edifici esistenti al 29.11.2014 ..... *47*

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI **4**

Art.52 – Edifici in contrasto con il Puc *48*
Art.53 - Edifici condonati *48*
Art.54 – Trascrizione in mappa *48*

INDICE DELLE ABBREVIAZIONI

A	Densità arborea
AC	Aministrazione Comunale
Ar	Densità arbustiva
art.	articolo
ASL	Azienda Sanitaria Locale
CC	Consiglio Comunale
Cc	Codice Civile
Cost	Costituzione
Df	Descrizione fondativa
Dia	Dichiarazione di Inizio Attività
Di	Decreto Legge
Dm	Decreto Ministeriale
Do	Documento degli obiettivi
Dpcm	Decreto del Presidente Consiglio dei Ministri
Dpr	Decreto del Presidente della Repubblica
EdV	Esercizi commerciali di vicinato
Erp	Edilizia Residenziale Pubblica
Ers	Edilizia Residenziale Sociale
Gr	Giunta Regionale
Gu	Gazzetta Ufficiale
If	Indice di fabbricabilità fondiario
Ip	Indice di permeabilità
It	Indice di fabbricabilità territoriale
Iuf	Indice di utilizzazione fondiario
Iut	Indice di utilizzazione territoriale
LLPP	Ministero dei Lavori Pubblici
I.A.	Imprenditore agricolo
I.A.P.	Imprenditore agricolo professionale
l.r.	legge regionale
LU	Legge Urbanistica
ml	metro lineare
Mo	Manutenzione ordinaria
Ms	Manutenzione straordinaria
Msv	Medie strutture commerciali di vendita
NC	Nuova costruzione
NO	Nulla Osta
Nta	Norme Tecniche di Attuazione
PdC	Permesso di Costruire
PN	Progetto Norma
Ptc	Piano Territoriale di Coordinamento
Ptcp	Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico
Puc	Piano Urbanistico Comunale
Puo	Piano Urbanistico Operativo
R	Restauro
RC	Risanamento conservativo
Rcf	Rapporto di copertura fondiario
Rct	Rapporto di copertura territoriale
Rd	Regio Decreto
Rdl	Regio Decreto Legge
RE	Regolamento Edilizio
Re	Ristrutturazione edilizia
RSA	Residenza Sanitaria Assistenziale
RU	Ristrutturazione urbanistica
S. Acc	Superficie Accessoria
S.Ag	Superficie Agibile
Scia	Segnalazione Certificata di Inizia Attività
SdP	Struttura del piano
SE	Sostituzione Edilizia
Sf	Superficie fondiaria
Sm	Superficie minima d'intervento
s.m.i.	successiva modificazione e integrazione
Soi	Studio Organico d'Insieme
Sp	Superficie permeabile
SSA	Studio di sostenibilità ambientale
St	Superficie territoriale
Sua	Strumento Urbanistico Attuativo
Sv	Superficie netta di vendita
TU	Testo Unico
TULS	Testo Unico Legge Sanitaria
Utc	Ufficio Tecnico Comunale
VAS	Valutazione Ambientale Strategica
Ve	Verde privato
VIA	Valutazione d'Impatto Ambientale

Titolo I - Disposizioni generali

Capo I - Generalità

Art.1 – Principi e finalità

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

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

Art.2 – Contenuti delle norme e articolazione del Puc

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

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

Art.3 – Elaborati del Puc

1 - Gli elaborati del Puc sono:

DESCRIZIONE FONDATIVA

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

TAVOLA 01	FASCE ALTIMETRICHE
TAVOLA 02	DENSITA' TERRITORIALE
TAVOLA 03	RETICOLO IDROGRAFICO
TAVOLA 04	ACCLIVITA'
TAVOLA 05	CARTOGRAFIA STORICA
TAVOLA 06	ESPOSIZIONI
TAVOLA 07	VEGETAZIONE REALE
TAVOLA 08	EMERGENZE AMBIENTALI
TAVOLA 09	USO DEL SUOLO
TAVOLA 10	FASCE DI INONDABILITA'

TAVOLA 11 ASSETTO INSEDIATIVO
TAVOLA 12 ASSETTO GEOMORFOLOGICO
TAVOLA 13 ASSETTO VEGETAZIONALE
TAVOLA 14 RETE ECOLOGICA
TAVOLA 15 RETE INFRASTRUTTURALE
TAVOLA 16 AMBITI DI PAESAGGIO
TAVOLA 17 AREE PERCORSE DAL FUOCO
TAVOLA 18 PROPRIETA' PUBBLICHE

DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI
RELAZIONE ILLUSTRATIVA

LA STRUTTURA
RELAZIONE ILLUSTRATIVA
TAVOLA 19 ZONIZZAZIONE SCALA 1:15000
TAVOLA 20 ZONIZZAZZIONE SCALA 1:5000
TAVOLA 21 ZONIZZAZZIONE SCALA 1:2000
TAVOLA 22 SOVRAPPOSIZIONE ZONING PTCP INSEDIATIVO
TAVOLA 23 SOVRAPPOSIZIONE ZONING PTCP VEGETAZIONALE
TAVOLA 24 SOVRAPPOSIZIONE ZONING PTCP GEOMORFOLOGICO
TAVOLA 25 SOVRAPPOSIZIONE ZONING RETE ECOLOGICA REGIONALE
TAVOLA 26 SOVRAPPOSIZIONE ZONING P BACINO
TAVOLA 27 SCHEDE NORMA TAVOLA DEI SEDIMI

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
ALLEGATO A SCHEDE NORMA
ALLEGATO B DISCIPLINA PAESISTICA
ALLEGATO C ALBUM DEI PROGETTI

RELAZIONE DETERMINAZIONE CARICO URBANISTICO
RELAZIONE RECEPIMENTO ART 29 LR 36/97
RELAZIONE RECEPIMENTO LEGISLAZIONE REGIONALE DI SETTORE
TABELLA CORRISPONENZA DM 1444/68

RAPPORTO PRELIMINARE AMBIENTALE
PRE VALUTAZIONE DI INCIDENZA

RELAZIONE GEOLOGICA GENERALE
NORME GEOLOGICHE DI ATTUAZIONE
TAVOLE ALALISI GEOLOGICA1-10

Art.4 – Principi interpretativi ed efficacia

1 - In caso di non corrispondenza tra tavole a scale diverse fa sempre testo la tavola a scala più dettagliata.

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

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

4. Le tavole della Struttura del Piano di cui al precedente art.3, realizzate su supporto informatico, sono da considerarsi ciascuna un'unica tavola rispettivamente in scala 1:5.000, 1:2.000 e 1:1.000; eventuali riproduzioni con diverso formato o in scala diversa sono da considerarsi a tutti gli effetti tavole prescrittive di Puc, purché derivati dal medesimo supporto informatico.

Capo II – Attuazione del Puc

Art.5 – Definizione dei parametri urbanistico-edilizi

1 - Ogni trasformazione urbanistica ed edilizia è regolata con riferimento ai parametri introdotti dalla nuova disciplina nazionale dei titoli edilizi stabilita dal D.lgs. 20 novembre 2016, n. 222 di cui alla successiva tabella, oltre che dai seguenti elementi definitori e criteri aggiuntivi:

VOCE	ACRONIMO	DEFINIZIONE
1 -Superficie territoriale	**ST**	Superficie reale di una porzione di territorio oggetto di intervento di trasformazione urbanistica. Comprende la superficie fondiaria e le aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
2 -Superficie fondiaria	**SF**	Superficie reale di una porzione di territorio destinata all'uso edificatorio. E' costituita dalla superficie territoriale al netto delle aree per dotazioni territoriali ivi comprese quelle esistenti.
3 -Indice di edificabilità territoriale	**IT**	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie territoriale, comprensiva dell'edificato esistente. **Specificazione applicativa:** Al fine di convertire il volume risultante dall'applicazione degli indici di edificabilità espressi in metri cubi (mc) su metro quadrato (mq) in superficie espressa in metri quadrati (mq) su metro quadrato (mq) si divide tale volume per l'altezza lorda di riferimento pari a 3,50 metri.
4 -Indice di edificabilità fondiaria	**IF**	Quantità massima di superficie o di volume edificabile su una determinata superficie fondiaria, comprensiva dell'edificato esistente. **Specificazione applicativa:** Al fine di convertire il volume risultante dall'applicazione degli indici di edificabilità espressi in metri cubi (mc) su metro quadrato (mq) in superficie espressa in metri quadrati (mq) su metro quadrato (mq) si divide tale volume per l'altezza lorda di riferimento pari a 3,50 metri.
5 -Carico urbanistico	**CU**	Fabbisogno di dotazioni territoriali di un determinato immobile o insediamento in relazione alla sua entità e destinazione d'uso. Costituiscono variazione del carico urbanistico l'aumento o la riduzione di tale fabbisogno conseguenti all'attuazione di interventi urbanistico-edilizi ovvero a mutamenti di destinazione d'uso.
6 -Dotazioni Territoriali	**DT**	Infrastrutture, servizi, attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico e ogni altra opera di urbanizzazione e per la sostenibilità (ambientale, paesaggistica, socio-economica e territoriale) prevista dalla legge o dal piano.
8 -Superficie coperta	**SC**	Superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale del profilo esterno perimetrale della costruzione fuori terra, con esclusione degli aggetti e sporti inferiori a 1,50 m.
11 -Indice di copertura	**IC**	Rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.
12 -Superficie totale	**ST**	Somma delle superfici di tutti i piani fuori terra, seminterrati ed interrati comprese nel profilo perimetrale esterno dell'edificio.
13 -Superficie lorda	**SL**	Somma delle superfici di tutti i piani comprese nel profilo

		perimetrale esterno dell'edificio escluse le superfici accessorie. **Specificazione applicativa:** nel profilo perimetrale sono compresi i piani seminterrati che emergano per più di un metro rispetto al terreno naturale per almeno la metà del perimetro.
14-Superficie utile	**SU**	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio misurata al netto della superficie accessoria e di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre.
15 -Superficie accessoria	**SA**	Superficie di pavimento degli spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima, misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre. La superficie accessoria comprendere: 1) i portici e le gallerie pedonali ad uso privato; 2) i ballatoi, le logge, i balconi e le terrazze ad uso privato esclusivo; 3) le tettoie con profondità superiore a m 1,50; 4) le cantine, i ripostigli ed i relativi corridoi di servizio non compresi nel sedime della costruzione nonché quelli posti al primo piano fuori terra negli edifici a destinazione diversa dalla residenza; 5) i sottotetti a falda inclinata aventi altezza media interna netta superiore a 2,10 metri, ma privi dei requisiti richiesti per l'agibilità e che non siano destinati ad accogliere solo impianti tecnologici; **6)** le autorimesse private in struttura fuori terra negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile ai sensi dell'art. 13, comma 1, lett. a), della l.r. 16/2008 e s.m., non assoggettate a vincolo di pertinenzialità nonché le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione ricettivo-alberghiera eccedenti un posto auto per ogni camera ovvero per ogni locale destinato al pernottamento. **Specificazione applicativa** Sono esclusi dal computo sia della superficie accessoria sia della superfice utile: a) le coperture piane di uso comune e quelle sistemate a verde pensile, le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa ed i passaggi di uso comune negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile e ad attività turistico-ricettive, ai sensi dell'art. 13, comma 1, lett. a) e b), della l.r.16/2008 e s.m.; b) i locali tecnici per impianti tecnologici quali ascensori, montacarichi, impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici e simili, nonché le intercapedini non eccedenti le dimensioni prescritte dalle pertinenti normative; c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità, quali cantine e ripostigli, purché ricompresi entro il sedime della costruzione e non comportanti la realizzazione di più di un piano in sottosuolo o nel piano terra limitatamente agli edifici aventi destinazione residenziale; d) i sottotetti a falda inclinata privi dei requisiti richiesti per l'agibilità aventi altezza media interna netta non superiore a 2,10 metri; e) le autorimesse private interrate e seminterrate con un solo lato fuori assoggettate a vincolo di pertinezialità negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile ai sensi dell'art. 13, comma 1, lett. a), della l.r. 16/2008 e s.m.,

		quelle interrate e seminterrate con un solo lato fuori terra a servizio esclusivo delle strutture ricettive alberghiere, quelle interrate o al piano terreno degli edifici di cui all'articolo 9, comma 1, della L. 122/1989 e successive modificazioni ed integrazioni, non eccedenti la superficie di 35 metri quadrati per ogni unità immobiliare al netto degli spazi e di accesso e manovra, nonché le autorimesse interrate, fuori terra o su coperture piane di pertinenza esclusiva degli insediamenti e degli edifici a destinazione produttiva, direzionale e commerciale ai sensi dell'art. 13, comma 1, lett. c) e d) della l.r. 16/2008 e s.m.; f) i porticati e gli spazi ad uso pubblico; g) i locali e gli spazi destinati a servizi pubblici o di uso pubblico con vincolo permanente di destinazione d'uso.
16-Superficie complessiva	**SC**	Somma della superficie utile e del 60% della superficie accessoria (SC=SU+60% SA).
17-Superficie calpestabile		Superficie risultante dalla somma delle superfici utili (SU) e delle superfici accessorie (SA) di pavimento.
19 -Volume totale o volumetria complessiva		Volume della costruzione costituito dalla somma della superficie complessiva di ciascun piano per la relativa altezza lorda.
25 -Numero dei piani		E' il numero di tutti i livelli dell'edificio che concorrono, anche parzialmente, al computo della superficie lorda (SL).
26 -Altezza lorda		Differenza fra la quota del pavimento di ciascun piano e la quota del pavimento del piano sovrastante. Per l'ultimo piano dell'edificio si misura l'altezza del pavimento fino all'intradosso del soffitto o della copertura.
28 -Altezza dell'edificio		Altezza massima tra quella dei vari fronti. **Specificazione applicativa:** Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non vengono computati nell'altezza massima: a) i tamponamenti orizzontali di copertura e i solai intermedi che comportino spessori complessivi superiori a 30 centimetri, fino ad un massimo di 25 centimetri per i tamponamenti orizzontali di copertura e di 15 centimetri per i solai intermedi; b) i tamponamenti orizzontali di copertura funzionali alla realizzazione di manti di copertura vegetale con essenze di medio e alto fusto. Nel caso di edifici a gradoni non è consentita la misurazione per singoli corpi di fabbrica. Il piano urbanistico può contenere una disposizione volta a dettare una specifica disciplina della misurazione dell'altezza per questi tipi di costruzione.
29 -Altezza utile		Altezza del vano misurata dal piano di calpestio all'intradosso del solaio sovrastante, senza tener conto degli elementi strutturali emergenti. Nei locali aventi soffitti inclinati o curvi, l'altezza utile si determina calcolando l'altezza media ponderata.
30 -Distanze		Lunghezza del segmento minimo che congiunge l'edificio con il confine di riferimento (di proprietà, stradale, tra edifici o costruzioni, tra i fronti, di zona o di ambito urbanistico, ecc.), in modo che ogni punto della sua sagoma rispetti la distanza prescritta. **Specificazione applicativa:** per la misurazione della distanza tra fronti di edifici o costruzioni nelle quali siano presenti o previste pareti finestrate, il segmento si misura in senso ortogonale alla

		parete finestrata.

1.3 S1 Superficie per opere di urbanizzazione primaria

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

1.4 S2 Superficie per opere di urbanizzazione secondaria

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

1.5 Unità edilizia

E' l'unità minima di riferimento negli interventi di trasformazione e/o conservazione negli Ambiti di Conservazione (ACS) di cui all'art.36.

1.6 Sp superficie permeabile

La Sp è la quota della superficie di riferimento, permeabile naturalmente in modo profondo, senza cioè la presenza di manufatti interrati o in superficie, pavimentazioni o comunque trattata in modo tale da impedire la percolazione delle acque meteoriche.

1.7 Ip indice di permeabilità = Sp/St

Tale indice esprime il rapporto minimo ammissibile tra la superficie permeabile Sp e la superficie di riferimento specificata dalle presenti norme.

1.8 Peso insediativo

Ai fini della determinazione del peso insediativo, in riferimento alle destinazioni d'uso di cui all'art.11, si assumono i seguenti parametri di riferimento:
(U1) 1 ab. = 35 mq SU per alloggi con SU > 50 mq
(U1) 1 ab. = 25 mq SU per alloggi con SU < 50 mq
(U2.1) 75 mq Sv = 100 mq SU
(U2.2) 75 mq Sv = 100 mq SU

1.9 Sm Superficie minima di intervento

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

1.10 Ve Verde privato

Ve è un'area con valenza ecologica libera da qualsiasi costruzione, sistemata a prato, con presenza di alberature e arbusti; sono ammesse costruzioni in sottosuolo, nei limiti prescritti dalle norme, destinate ad autorimesse purché ricoperte da strato di terreno atto alla formazione del verde di spessore non inferiore a cm 70.
L'altezza complessiva emergente dal livello marciapiede stradale non dovrà essere superiore a ml 1,50.
Le relative rampe ed i volumi tecnici per l'accesso e l'aerazione non sono da scomputare dalla superficie a verde privato se coperti da uno strato di terra di almeno cm 70.

1.11 Aree di pertinenza delle costruzioni

E' data dalle St e Sf asservite per il calcolo degli indici di IT.
In caso di frazionamento della proprietà di aree si fa riferimento, ai fini del calcolo delle capacità edificatorie, alla situazione esistente alla data di adozione del Puc, in riferimento ad atti regolarmente registrati e trascritti, tenendo conto degli edifici già esistenti sulle medesime aree.

1.12 A densità arborea

A è il numero di alberi d'alto fusto da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme.

1.13 Ar densità arbustiva

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

1.14 Tessuto edilizio

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

1.15 Tipo edilizio

Si intende per tipo edilizio lo schema concettuale in cui sono organicamente connessi i caratteri statico strutturali, tecnologici, distributivo-funzionali e morfologici di un insieme omogeneo di edifici.
Il tipo è caratterizzato inoltre da dimensioni planimetriche e altimetriche, articolazione distributiva (organizzazione di accessi e scale, dimensione relativa, geometria, relazioni e specializzazione funzionale dei vani), dalle modalità di aggregazione con edifici analoghi, dal rapporto con il lotto e con la strada.

1.16 Filo edilizio o allineamento

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

1.17 Apparato paesistico protettivo

Per apparato paesistico protettivo si intende l'insieme funzionale dell'habitat umano che lega diversi elementi vegetali naturali e/o artificiali e forma specifiche configurazioni, le cui prestazioni sono rilevanti ai fini della rottura della bolla di calore urbano, dell'attenuazione dei rumori e della fissazione delle polveri.

1.18 P1

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

1.19 P2

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

Art.6 – Distanze tra fabbricati e dai confini

1 - Ogni trasformazione urbanistica ed edilizia è regolata dalla disciplina delle distanze di cui alla Parte II, Titolo I della lr 16/2008 e s.m.i., oltre che dagli elementi definitori e criteri aggiuntivi dei commi seguenti.

1 bis - Ai sensi dell'art.88, comma 1, lett. a), punto 4) della lr 36/97 e s.m.i., le distanze minime tra i fabbricati, fermo restando quanto stabilito dal Cc, sono disciplinate esclusivamente dalle presenti norme.

2 - Nei tessuti di cui all'art.44, in caso di demolizione e ricostruzione, le distanze minime tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i fabbricati preesistenti, considerati senza tenere conto delle parti aggiuntive e incongrue prive, su parere conforme del Comune, di qualsiasi valore storico, artistico o ambientale.

3 – Nel caso di NC o SE nei tessuti di cui all'art.44, la disciplina delle distanze minime tra i fabbricati e dai confini è regolata esclusivamente dall'applicazione del Cc.

4 – Nei territori di presidio ambientale di cui all'art.42, in caso di NC la distanza minima tra le pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) dei fabbricati è pari a ml 15,00. Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

5 - In tutti gli altri casi o tessuti è prescritto che la distanza minima tra le pareti finestrate (o parti di pareti finestrate) sia pari alla semisomma delle altezze delle fronti prospicienti, con un minimo di ml 10,00. Questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata e non si applica per pareti prospicienti non finestrate purché la prospicienza non sia superiore a ml 6,00; in questo caso la distanza minima è di ml 6,00. Una parete è considerata finestrata quando in essa sono praticate aperture atte a garantire il rapporto aeroilluminante prescritto dal RE, o da altre disposizioni igienico-sanitarie, per i locali dell'edificio.

6 – Nei casi di cui al comma precedente, le distanze minime tra fabbricati, fermi restando i minimi stabiliti dal Codice Civile, non sono da osservare nel caso in cui tra gli stessi siano interposti una piazza o una strada pubblica o di uso pubblico esistente o da realizzarsi contestualmente alle previsioni edificatorie.

7 – Nei casi non disciplinati dai precedenti commi 2 e 3, la distanza minima degli edifici dai confini di proprietà deve essere pari alla metà dell'altezza delle fronti dei fabbricati prospicienti i confini stessi con un minimo assoluto di ml 5,00.

8 - Qualora esistano edifici la cui distanza dai confini sia inferiore a quella fissata dal comma 4, le nuove costruzioni possono essere realizzate a una distanza dai confini pari alla metà della propria altezza, con un minimo assoluto di ml 5,00, e ad una distanza minima di ml 6,00 dai fabbricati medesimi. La fronte del nuovo edificio può essere finestrata. Edifici accessori esistenti in confine, la cui fronte non ecceda i ml 3,00 di altezza, non sono considerati agli effetti della determinazione della distanza per i nuovi edifici da edificare sui lotti limitrofi.

Art.7 – Modalità di attuazione degli interventi

1 - Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste dal Puc si attuano:
a) mediante titolo edilizio (ad es. PdC) convenzionato, in tutti i casi in cui le specifiche norme del Puc lo prevedano in via esclusiva o sostitutiva;
b) mediante singolo PdC e altri titoli abilitativi previsti dalla legge.

2 - Nei casi di cui alla lettera b) del comma precedente, il rilascio del PdC è, in ogni caso, condizionato all'esistenza delle condizioni di cui al V comma dell'art.31 della LU e al rispetto delle disposizioni di cui al Dm 02.04.1968 n°1444.

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

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

Art.8 – Categorie di interventi edilizi

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

2 - Le modalità d'intervento sono disciplinate integralmente dalla lr 16/2008 e s.m.i.

Art.9 – Destinazioni d'uso

1 - La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza, concessione edilizia, permesso di costruire, ovvero dall'autorizzazione, rilasciata ai sensi di legge; in assenza o indeterminazione di tali atti è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento; solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra può essere desunta da altri documenti probanti o da atto notorio.

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

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

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

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

Funzioni agricole (U4)

- (1) Abitazioni agricole
- (2) Impianti e attrezzature per la produzione agricola
- (3) Annessi agricoli
- (4) Ricettività agrituristica
- (5) Impianti produttivi agro-alimentari
- (6) Impianti zootecnici intensivi
- (7) Altre forme di ricettività turistica ubicabili anche in (3)

Funzioni alberghiere (U5)

- (1) Albergo
- (2) Residenza turistico-alberghiera e villaggio-albergo
- (3) Villaggio turistico
- (4) Campeggio
- (5) Parco per vacanze
- (6) Rifugi alpini ed escursionistici
- (7) Mini aree di sosta
- (8) Aree di sosta

Servizi privati (U6)

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

3 - La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere analiticamente indicata nei progetti di intervento.

4 - L'impegno a rispettare le destinazioni d'uso, nelle modalità previste dalle norme di cui al comma precedente, è incluso nelle convenzioni o atti unilaterali d'obbligo e in quelli cui è subordinato il rilascio di concessioni.

5 - Qualunque cambiamento di destinazione d'uso è subordinato, ove consentito dalle vigenti disposizioni generali, ad autorizzazione ai sensi dell'art.16, comma 1 della l.r. 07.04.1995 n°25 e, nei casi previsti dall'art.8 lett. a) della legge 28.02.1985 n°47, a concessione e non può essere ammesso fuori dal rispetto delle presenti norme.

6 - Non potrà essere rilasciata licenza d'uso o abitabilità per costruzioni utilizzate con destinazione d'uso diversa da quella prevista dal titolo abilitativo.

Art.10 – Dotazione minima di parcheggi pubblici e privati

1 - In tutte le NC, SE e nelle demolizioni con ricostruzione vanno previsti spazi di parcheggio P1 nelle quantità non inferiori a quanto indicato per le diverse destinazioni delle aree e degli edifici nella tabella successiva. In tale tabella sono riportate anche le dotazioni minime di parcheggi pubblici P2 da ricavare all'interno dei Puo o da reperire, prioritariamente, nelle aree di cui all'art.33 nel caso di interventi soggetti a titolo abilitativo convenzionato. Le dotazioni di parcheggi P1 per le Attrezzature pubbliche di interesse generale e per i Servizi di quartiere sono indicate nelle specifiche norme di cui allo stesso art.33.

2 - I parcheggi P1 possono essere ricavati nelle costruzioni stesse ovvero in aree di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente, o anche su aree che non facciano parte del lotto purché siano asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio.

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

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

Usi	**P1**	**P2**
Funzione abitativa		
SU < 50 mq	43,5 mq/100 mq SU	1 mq/10 mq SU
SU > 50 mq	37,5 mq/100 mq SU	1 mq/10 mq SU
Funzioni terziarie		
EdV	20 mq/100 mq SU	1 mq/2,5 mq SU
MSV alimentari < 600	(155 mq/100 mq Sv) + 50	
MSV non alimentari < 600	(95 mq/100 mq Sv) + 50	
MSV alimentari 600<x<1000	(355 mq/100 mq Sv) – 952	
MSV non alimentari 600<x<1000	(113 mq/100 mq Sv)	
Pubblici esercizi	20 mq/100 mq SU	1 mq/2,5 mq SU
Terziario diffuso	40 mq/100 mq SU	1 mq/2,5 mq SU
Artigianato di servizio	20 mq/100 mq SU	1 mq/2,5 mq SU
Commercio all'ingrosso	10 mq/100 mq SU	1 mq/2,5 mq SU
Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo	10 mq/100 mq SU	1 mq/1 mq SU
Funzioni produttive manifatturiere		
Artigianato produttivo e industria	20 mq/100 mq SU	5% St o Sf
Depositi e magazzini	10 mq/100 mq SU	5% St o Sf
Artigianato di servizio	20 mq/100 mq SU	1 mq/2,5 mq SU
Funzioni agricole		
Impianti produttivi agro-alimentari	10 mq/100 mq SU	5% St o Sf
Impianti zootecnici intensivi	10 mq/100 mq SU	5% St o Sf
Funzioni alberghiere e congressuali		
Alberghi e motel	30 mq/100 mq SU	
Residenza turistico-alberghiera	30 mq/100 mq SU	
Villaggio turistico	30 mq/100 mq SU	1 mq/4 mq SU
Campeggio	1 mq/4 mq SU	
Parco per vacanze	1 mq/4 mq SU	
Servizi privati		
Attrezzature per l'istruzione	1 mq/10 mq SU	
Servizi sociali	1 mq/4 mq SU	
Attrezzature sanitarie	1 mq/4 mq SU	
Attrezzature sportive	1 mq/10 mq SU	

Art.11 – Margini di flessibilità e aggiornamento periodico del Puc

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

- l'incremento della dotazione minima di parcheggi pubblici e privati;
- la monetizzazione delle aree da cedere per urbanizzazioni, che sarà ammessa soltanto dopo aver documentato la difficoltà o l'inopportunità di reperire aree idonee e organiche per la fruibilità collettiva.

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

- negli ambiti di conservazione ACs e in quelli di recupero AR è sempre ammissibile la monetizzazione delle aree per urbanizzazioni dovute
- negli altri ambiti di conservazione e riqualificazione:
  - in caso di superfici di intervento inferiori o uguali a 5.000 mq, è ammissibile la monetizzazione totale o parziale delle aree a standard dovute
  - in caso di superfici di intervento superiori, non è ammissibile la monetizzazione totale delle aree a standard.

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

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

- la classificazione funzionale della rete viaria nel territorio comunale
- la maggior articolazione dei raggruppamenti di categorie funzionali, purché non inducano un maggior fabbisogno di opere di urbanizzazione, ferma restando l'individuazione delle categorie funzionali stesse
- le modifiche o la maggior articolazione dei casi e degli ambiti territoriali in cui le trasformazioni della destinazione d'uso di edifici esistenti, da effettuarsi senza l'esecuzione di opere, sono assoggettate a rilascio di autorizzazione ai sensi dell'art.16 della l.r. n°25/1995
- le variazioni tecniche degli elaborati del presente Puc necessarie per il recepimento di disposizioni immediatamente prevalenti e direttamente operative dettate da leggi o da atti amministrativi della Provincia di Imperia, della Regione Liguria e dello Stato, nonché le ulteriori variazioni tecniche strettamente derivanti dalle prime e necessarie per riconferire agli elaborati del presente piano caratteri di sistematicità e di unitarietà
- la modifica all'individuazione del perimetro aggiornato dei centri abitati, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 17, legge 6 agosto 1967, n. 765, e dell'articolo 4, DLgs 30 aprile 1992, n. 28
- la modifica dell'individuazione del perimetro aggiornato delle zone di recupero ai sensi dell'art.27 della legge n°457/1978
- l'individuazione o delimitazione degli ambiti di territorio ai sensi e per gli effetti della legge 26 ottobre 1995, n.447 e individuazione degli interventi necessari per il contenimento dell'inquinamento acustico
- la definizione di ogni altra disposizione volta alla tutela dell'integrità fisica e dell'identità culturale del territorio, anche relativa a componenti non considerate dalla pianificazione sovraordinata e dalle norme del Puc, purché non in contrasto con queste ultime
- la definizione delle disposizioni relative alle parti del territorio comunale per le quali eventualmente non fosse ancora stata definita la disciplina
- la definizione delle fattispecie per le quali, a cura dei titolari delle istanze finalizzate a trasformazioni edilizie ed urbanistiche, deve essere documentata la compatibilità con l'ambiente in rapporto alle proposte modificazioni del territorio e/o delle attività e funzioni conseguentemente da insediarsi.

Art.12 – Contributo straordinario di urbanizzazione

1 - Le più rilevanti valorizzazioni immobiliari, generate dalle previsioni del presente Puc riferite alle sole premialità in termini di maggiorazione della SU ammissibile, sono soggette a contributo straordinario di urbanizzazione, commisurato a tali valorizzazioni e posto a carico del soggetto attuatore.

2 - Il contributo straordinario è un onere ulteriore rispetto agli oneri ed è stabilito con provvedimento di Giunta Comunale sulla base del maggior valore immobiliare conseguibile per effetto del sole premialità.

3 - I proventi del contributo straordinario sono obbligatoriamente utilizzati per finalità di riqualificazione urbana (reperimento di standard urbanistici, realizzazione di opere e servizi pubblici), ripristino ambientale e paesaggistico, mitigazione di impatti ambientali e paesaggistici o recupero e riqualificazione paesaggistica; in caso di interventi consentiti con modalità diretta, la destinazione dei proventi è individuata contestualmente all'approvazione del progetto.

4 - Il contributo straordinario di urbanizzazione può essere versato al Comune, contestualmente al pagamento degli oneri di urbanizzazione o al rilascio del titolo abilitativo, oppure scomputato mediante la diretta realizzazione, nei termini di legge, delle opere e servizi pubblici individuati ai sensi del comma 3: il costo da scomputare deve essere calcolato sulla base dei computi metrici estimativi di tali opere.

5 - Se le opere da portare a scomputo sono realizzate su area che viene acquisita dal soggetto attuatore, in qualità di "soggetto promotore" secondo il Testo unico sulle espropriazioni per pubblica utilità, il Comune ne compensa le spese sostenute incorporandole nel costo dell'opera pubblica.

6 - Con separato provvedimento, di carattere regolamentare, il Comune disciplina i criteri e le modalità di stima del valore immobiliare di cui al comma 2.

Art.13 – Crediti edilizi e trasferibilità degli indici di edificabilità

1 - Rispetto alla SU. degli edifici regolarmente esistenti, o per la quale era stato rilasciato titolo abilitativo alla data dell'adozione del PUC, le presenti norme riconoscono un credito edilizio alle condizioni specificate nei successivi articoli.

2 - L'efficacia del riconoscimento del credito edilizio è subordinata alla realizzazione degli interventi edilizi che ne hanno consentito la maturazione.

3 – In alcuni ambiti del PUC, le presenti norme ammettono un'edificabilità suscettibile di essere trasferita alle condizioni specificate nei successivi articoli.

4 - Il credito edilizio e l'indice trasferibile, come riconosciuti dal PUC, possono essere utilizzati unicamente negli ambiti specificatamente individuati ai sensi delle presenti norme.

5 - I diritti edificatori riconosciuti a titolo di:

a) credito edilizio sono commerciabili e possono essere trasferiti a terzi soltanto successivamente alla realizzazione degli interventi edilizi che ne hanno consentito la maturazione, dal momento in cui viene formalizzata la fine dei lavori a norma della legislazione vigente;
b) indice trasferibile sono commerciabili e possono essere trasferiti a terzi a far data dalla definitiva approvazione del PUC.

6 - Le cessioni dei diritti edificatori sono registrate secondo le modalità stabilite dal Comune.

7 - L'entità dei diritti edificatori e dei crediti edilizi è indicata nel certificato di destinazione urbanistica previsto dall'articolo 30 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

8 - Qualora venga interessato dal riconoscimento di un credito edilizio un edificio caratterizzato dalla presenza di alloggi in proprietà convenzionati oppure agevolati secondo le disposizioni di legge sull'edilizia abitativa agevolata nonché di alloggi riconducibili all'ERS a norma della lr 38/07 e s.m.i. comunque denominati, non si applicano al credito edilizio gli stessi obblighi vigenti per gli alloggi esistenti in relazione alla sua funzione sociale.

Art.13 bis – Compensazione urbanistica

1 - In presenza di vincoli preordinati all'esproprio, in luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio in denaro e a fronte della cessione volontaria e gratuita del bene, le presenti norme ammettono un'edificabilità suscettibile di essere trasferita alle condizioni specificate nei successivi articoli.

2 - L'efficacia del riconoscimento del credito edilizio è subordinata alla stipula di apposita convenzione tra il Comune e il soggetto interessato.

3 - Il credito edilizio e l'indice trasferibile, come riconosciuti dal PUC, possono essere utilizzati unicamente negli ambiti AT1, AT2 e APAm come individuati ai sensi delle presenti norme.

4 - I diritti edificatori riconosciuti a titolo di indice trasferibile, fatto salvo quanto disciplinato ai sensi del precedente comma 2, sono commerciabili e possono essere trasferiti a terzi a far data dalla definitiva approvazione del PUC.

5 - Le cessioni dei diritti edificatori sono registrate secondo le modalità stabilite dal Comune.

6 - L'entità dei diritti edificatori è indicata nel certificato di destinazione urbanistica previsto dall'articolo 30 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia).

Titolo II – Limitazioni alle trasformazioni e all'attività edificatoria

Capo I - Limiti di ordine geologico

Art.14 – Norme geologiche di attuazione

1 – La definizione dei limiti di ordine geologico per l'attuazione del Puc è dalla dallo specifico allegato recante "Norme geologiche di attuazione".

Capo II - Limiti di ordine ambientale

Art.15 - Disposizioni applicative

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

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

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

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

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

Art.17 - Disposizioni relative alle radiazioni non ionizzanti

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

2 - Nella costruzione di linee elettriche aeree esterne dovranno essere adottate le seguenti distanze di rispetto ai fabbricati adibiti a funzione abitativa o ad altre attività che comportino tempi di permanenza prolungati:

α) linee a 132 kV 10m
β) linee a 220 kV 18m
χ) linee a 380 kV 28m

le distanze sono calcolate dall'elemento conduttore più vicino e, per linee a tensione nominale diversa, la distanza di rispetto verrà calcolata mediante proporzione diretta tra quelle sopra indicate.

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

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

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

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

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

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

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

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

3 - Il preventivo conseguimento del NO all'esercizio è prescritto per le seguenti attività :
- attività e reparti di lavorazione riconducibili agli elenchi delle industrie insalubri di prima e seconda classe ai sensi del DM 5 settembre 1994 e s.m.i., limitatamente alle attività di cui alle tabelle C "Attività industriali" e alle fasi di "produzione" e "deposito" per quanto concerne le tabelle A "Sostanze chimiche" e B "Prodotti materiali"
- aziende a rischio di incidenti rilevanti di Categoria A, corrispondenti alle aziende che effettuino le lavorazioni elencate o detengano i materiali indicati nei quantitativi previsti dagli allegati al Dpcm 17 maggio 1988 n°175, ed in tal senso subordinati all'obbligo di notifica o di dichiarazione di cui agli artt.4 e 6 del medesimo Dpcm
- aziende a rischio di incidenti rilevanti di Categoria B, corrispondenti alle aziende che effettuino lavorazioni o detengano materiali che, anche se non rispondenti ai requisiti previsti dagli allegati al Dpcm 17 maggio 1988 n°175, siano classificate a rischio (in forza della tipologia produttiva, dell'ubicazione e/o della natura e dei quantitativi dei materiali detenuti) con provvedimenti dell'Autorità regionale e/o provinciale
- attività di servizio alle funzioni abitative, non compatibili con le stesse
- attività rumorose, come da declaratorie degli appositi regolamenti.

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

Capo III - Limiti di ordine giuridico

Tutela storico-ambientale

Art.19 - Generalità

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

a) vincoli di tutela delle cose di interesse artistico e storico di cui al Dlgs 22 gennaio 2004, n°42;
b) vincoli di protezione delle bellezze naturali di cui al Dlgs 22 gennaio 2004, n°42;
c) particolari disposizioni del Ptcp.

2 – Per la gestione di tali limiti volti alla tutela storico-ambientale del territorio comunale, si rimanda alle disposizioni di legge o di pianificazione comunque applicabili.

Tutela ecologica

Art.20 - Generalità

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

a) vincolo idrogeologico di cui alla legge n°3267/1923 e s.m.i.;
b) fasce di rispetto delle sponde dei torrenti ai sensi dell'art.26 della l.r. n°9/1993;
c) fasce cimiteriali di cui al TU n°1265/1934 e alla legge n°83/1957 e s.m.i.;
d) fasce di rispetto alle captazioni idropotabili di cui al DPR 24 maggio 1988 n°236;
e) limitazioni relative alle zone boscate distrutte o danneggiate dal fuoco ai sensi dell'art.57 della l.r. 16.04.1984 n°22 e s.m.i..

Art.21 - Individuazione delle zone di rispetto cimiteriale

1 - I perimetri delle zone di rispetto dei cimiteri prescritte dall'art.338 del TU delle leggi sanitarie 27 luglio 1934 n°1265 e s.m.i., sono individuati dalla cartografia di Puc, con distanza dall'attuale confine del cimitero di 100 ml.

2 – Tali ambiti sono funzionali a consentire l'ampliamento del cimitero esistente nonché dei servizi ad esso funzionali, quali ad esempio gli spazi di sosta per le auto.

Art.22 - Disciplina delle zone di rispetto ai cimiteri

1 - All'interno della zona di rispetto di cui all'articolo precedente sono vietati gli interventi di NC, SE e di RE comportanti opere di ampliamento o incrementi della SU di qualsiasi tipo di edifici preesistenti, fatta salva la possibilità di deroga della distanza di 100 ml fino a 50 ml alle condizioni previste dalla legge.

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

3 - L'asservimento delle aree di cui al precedente articolo a iniziative edilizie, ove ammesso, comporta l'assunzione dei seguenti obblighi:

- impegno a estendere gli impianti arborei;
- impegno a mantenere libero l'accesso ai fondi per chicchessia, con la sola esclusione delle aree destinate a giardini privati alla data di adozione del Puc.

Art.23 – Campo di applicazione e contenuto delle norme di protezione dei campi acquiferi

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

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

Art.24 – Aree percorse dal fuoco

1 - Ai sensi dell'art.57 della l.r. n°22/1984 e s.m.i., le aree distrutte o danneggiate dal fuoco, non possono avere una disciplina urbanistica diversa da quella vigente al momento dell'incendio qualora questa comporti lo sfruttamento edificatorio delle aree distrutte o danneggiate dal fuoco, fatta eccezione per i mutamenti di destinazione d'uso che si rendano necessari per la realizzazione di opere pubbliche od opere volte all'antincendio boschivo nonché per la realizzazione di impianti tecnologici, in condotta o in cavo, compresi quelli aerei, anche se realizzati da soggetti privati.

Tutela funzionale

Art.25 - Generalità

1 - L'attuazione delle previsioni del Puc è subordinata alle seguenti limitazioni di tutela funzionale, rappresentate per forma ed estensione nella tavola della SdP, che tendono a garantire il coerente uso del suolo nonché l'efficienza tecnica delle infrastrutture:

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

Art.26 - Classificazione delle vie di comunicazione

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

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

1. strade di scorrimento veloce
2. strade interquartiere
3. strade locali interzonali

E strade urbane di quartiere
F strade locali.

Art.27 - Distanze minime dalle vie di comunicazione

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

- strade di tipo B: ml 40,00, fuori dei centri abitati
- strade di tipo C: ml 30,00, fuori dei centri abitati
- strade di tipo D: ml 20,00, all'interno dei centri abitati
- strade di tipo E: nessuna prescrizione
- strade di tipo F: ml 20,00, fuori dai centri abitati; per le strade vicinali e interpoderali, così come definite dall'art.3, comma 1 del decreto legislativo 30 aprile 1992 n°285 e successive modificazioni ed integrazioni: ml 6,00.

2 - Fuori dai centri abitati, ma all'interno degli Ambiti di Conservazione o Riqualificazione e anche nei Territori di Presidio Ambientale, le distanze sono le seguenti:

- strade di tipo B: ml 20,00
- strade di tipo C: ml 10,00

- strade di tipo F: ml 6,00.

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

3 – In tutti i casi ove il Puc attraverso i Progetti Norma prevede Aree di sedime o di concentrazione delle volumetrie, le distanze di cui ai commi precedenti sono sostituite dalle prescrizioni delle Schede stesse.

4 - In caso di assenza della classificazione delle vie di comunicazione, si applica la disciplina prevista dall'art.9, comma 2 del Dm 02.04.1968 n°1444 all'interno dei centri abitati di cui all'art.19 della legge 06.08.1967 n765, e quella del Dm 01.04.1968 n°1404 al di fuori di essi. In ogni caso, per le strade vicinali e interpoderali, così come definite dall'art.3, comma 1 del decreto legislativo 30 aprile 1992 n°285 e successive modificazioni ed integrazioni, la distanza minima è ml 6,00.

Art.28 - Disciplina delle fasce di rispetto

1 - Ferme restando le disposizioni di cui al Dl 30.04.1992, art.2, 16, 17 e 18, nelle fasce di rispetto individuate dai precedenti articoli sono consentite le costruzioni ammesse per le infrastrutture per la viabilità di cui all'art.32 delle presenti norme.

2 - Sugli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi di MS, R, RC e anche Re, solo all'interno del perimetro del centro urbano, senza opere di ampliamento o incrementi della SU di qualsiasi tipo. E' inoltre consentita la SE, la cui nuova localizzazione dovrà essere all'esterno dei perimetri.

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

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

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

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

Titolo III - Disciplina dei caratteri strutturali

Art.29 - Viabilità storica

1 - Gli elementi della viabilità storica sono localizzati puntualmente nella cartografia di Puc.

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

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

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

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

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

Art.30 – Beni territoriali di interesse storico-testimoniale

1 - Sugli edifici specialistici con rilevanza monumentale ai sensi della Parte II del Dlgs 22 gennaio 2004, n°42, sono ammessi unicamente interventi di restauro conservativo ai sensi dell'art.31 lettera c) della legge n° 457/1978, senza incrementi del volume, né della superficie utile e complessiva, come definita ai sensi del DM 10.05.1977 (G.U. n° 146 del 31.05.1977), attuati sotto il diretto controllo dei competenti organi della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici della Liguria.

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

Art.31 – Elementi principali del sistema delle infrastrutture per la viabilità e dei servizi

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

a) l'indicazione delle infrastrutture della viabilità;
b) l'indicazione del sistema dei servizi pubblici o di interesse pubblico e privati di interesse generale.

Art.32 – Infrastrutture per la viabilità

1 - Le aree di cui al presente articolo comprendono le sedi stradali e le relative fasce di rispetto ai sensi dell'art.25 e seguenti.

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

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

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

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

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

6 - Al fine di agevolare la cessione gratuita delle aree al Comune, le aree destinate a nuove previsioni viarie sono dotate di IUIt = 0,01 mq/mq, da trasferire obbligatoriamente negli Ambiti di sviluppo turistico di cui al successivo art.38.2.

Art.33 – Servizi pubblici

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

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

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

4 - Sugli edifici esistenti, ricadenti in tutto o in parte in aree destinate a servizio di cui al presente articolo, se in contrasto con le destinazioni di Puc, sono ammessi esclusivamente gli interventi di MS, R ed RC. Il rilascio del titolo abilitativo è inoltre subordinato a un preventivo atto di sottomissione registrato e trascritto con il quale il proprietario rinuncia, in caso di esproprio, a qualsiasi indennizzo per le opere concesse e realizzate.

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

5.1 Istruzione dell'obbligo, Attrezzature di interesse comune e Attrezzature religiose (ICQ)

5.1.1 Nelle aree così classificate, nei casi di SE o NC, si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici, con la seguente dotazione di parcheggi privati:
Ip > 40%
P1 > 1 mq / 5 mq SU.
A > 20 alberi/ha
Ar > 40 arbusti/ha

5.2 Verde di cornice (ASV)

5.2.1 Le aree così classificate, poste a cornice del centro storico di Castelvittorio, sono destinate a parchi naturali, giardini e aree attrezzate per il gioco dei ragazzi e dei bambini e al tempo libero degli adulti. In queste aree sono ammesse unicamente le aree a parcheggio in fregio a sedi stradali per la profondità di ml. 10 dal filo strada, le attrezzature sportive, i servizi igienici e le attività quali chioschi ed edicole per attività di tipo commerciale, entro il limite massimo complessivo di 250 mq di SU. Tali interventi devono essere compresi in uno studio di insieme che permetta di valutare il corretto inserimento dell'intervento rispetto all'ambiente circostante ed essere particolarmente attenti a non alterare le caratteristiche se di pregio.

5.2.2 Si applicano i seguenti indici urbanistico-ecologici:
Ip > 75%

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

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

5.2.5 Tutti i percorsi di origine preindustriale, il cui tracciato risulti riconoscibile per tratti significativi, sono ripristinati, con pavimentazioni del tipo originario o comunque proprie della tradizione

preindustriale e, per quanto possibile, costituiscono elemento di strutturazione dei progetti di sistemazione delle aree.
I percorsi pedonali e le aree pavimentate saranno, in linea di massima, eseguite con finitura tipo macadam, con lastre di arenaria o di pietra flyshoide, poste in opera a secco, con accoltellato in mattoni, con acciottolato, con elementi prefabbricati in calcestruzzo a forte permeabilità, posti in opera a secco.

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

5.2.7 Al fine di agevolare la cessione gratuita delle stesse al Comune, le aree destinate a Verde di cornice sono dotate di IUIt = 0,0035 mq/mq, da trasferire obbligatoriamente negli Ambiti di sviluppo turistico di cui al successivo art.38.2 AT1 e AT2 e nei territori di presidio ambientale (APAm).

5.2.8 Sugli edifici regolarmente esistenti ricompresi nella presente zona, oltre a quanto precedentemente prescritto, sono ammessi i seguenti interventi:
a) interventi di MS, R, RC e Re degli edifici esistenti, che abbiano luogo nel rispetto dei caratteri tipologici e costruttivi degli edifici
b) Re con incremento volumetrico dei villini, delle abitazioni agricole e degli altri fabbricati rurali, regolarmente esistenti alla data di adozione del Puc, secondo quanto disciplinato dagli artt. 3 e 4 della lr 49/2209 come modificata dalla lr 22/2015, che abbiano luogo nel rispetto dei caratteri tipologici e costruttivi degli edifici e nel rispetto delle eventuali limitazioni di cui al successivo art.47 (Promozione della Rete Ecologica);
c) interventi di SE dei villini, delle abitazioni agricole e degli altri fabbricati rurali, regolarmente esistenti alla data di adozione del Puc, secondo quanto disciplinato dagli artt. 6, 7 de 7 bis della lr 49/2209 come modificata dalla lr 22/2015, a condizione che la ricostruzione avvenga in unico edificio e nello stesso lotto di proprietà e nel rispetto delle eventuali limitazioni di cui al successivo art.47 (Promozione della Rete Ecologica).

5.3 Parcheggi pubblici (P)

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

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

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

5.4 Aree per cimiteri

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

5.4.2 Gli interventi nelle aree per cimiteri devono avvenire tramite l'osservanza del TULS di cui al RD 27.07.1934 n°1265 e del Regolamento di polizia mortuaria di cui al Dpr 10.09.1990 n°235.

5.4.3 L'ampliamento delle aree per cimiteri, ove non indicato nelle tavole di Puc, può sempre avvenire all'interno delle fasce di rispetto, sempreché queste ultime vengano contestualmente ampliate.

5.4.4 Il Puc si attua per intervento diretto.

Art.34 – Margini di flessibilità e aggiornamento periodico

1 - Le destinazioni specifiche delle attrezzature di cui al precedente articolo sono riportate nelle planimetrie di Puc con apposite simbologie. Eventuali variazioni a tali destinazioni potranno essere approvate ai sensi dell'art.43 della l.r. n°36/1997, configurandosi quali Aggiornamenti periodici del Puc, previa dimostrazione del rispetto degli standard minimi di Legge.

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

- l'esatta individuazione del perimetro del sistema delle infrastrutture per la viabilità e dei servizi derivante dagli adeguamenti tecnici resi necessari alla trasposizione delle previsioni del Puc in elaborati di maggior dettaglio rispetto alle tavole della Struttura del Piano;
- la classificazione funzionale della rete viaria nel territorio comunale;
- le variazioni tecniche degli elaborati del presente Puc necessarie per il recepimento di disposizioni immediatamente prevalenti e direttamente operative dettate da leggi o da atti amministrativi della Provincia di Imperia, della Regione Liguria e dello Stato, nonché le ulteriori variazioni tecniche strettamente derivanti dalle prime e necessarie per riconferire agli elaborati del presente piano caratteri di sistematicità e di unitarietà.

Art.35 – (omissis)

(omissis)

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

Art.36 – Ambito di conservazione (ACs)

1 - Classificazione del suolo

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

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

2 - Disciplina dei caratteri strutturali

2.1 - La disciplina del piano tutela e conserva integralmente i caratteri costitutivi del centro storico a sviluppo organizzato, connotato da polarità, individuato dal capoluogo Castelvittorio, in quanto risorsa primaria ai fini della costruzione e mantenimento dell'identità culturale.

2.2 - I tessuti edilizi di cui al presente articolo presentano significativi valori di tipicità e di immagine, il cui carattere tipologico deve rafforzare il principio insediativo e il relativo interfaccia con gli assetti ortivi e le infrastrutture a essi connessi.

2.3 Oltre a quanto previsto dai commi precedenti, nei tessuti di cui al presente articolo deve essere perseguito il maggiore utilizzo del patrimonio edilizio esistente, in funzione del quale risultano anche ammissibili modesti adeguamenti di ogni unità edilizia, da attuarsi come estensione della stessa sul lotto di pertinenza, posto che la soprelevazione si presenta sconsigliabile per gli effetti che tende a produrre sui caratteri esterni e sull'organizzazione interna degli organismi edilizi, nonché per ragioni normative generali.

2.4 - L'organizzazione dei rapporti edificio-lotto, edificio-percorso, le modalità aggregative tra unità edilizie e i caratteri funzionali degli edifici, in relazione alla peculiare posizione assunta nel tessuto, devono essere mantenuti e, ove possibile, ripristinati.

2.5 - E' di conseguenza interdetto ogni intervento tendente ad alterare la tipicità, storicamente consolidata, di tali rapporti.

2.6 - In tutti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, le superfetazioni e le parti incongrue degli edifici devono essere, per quanto possibile, eliminate; le stesse devono essere evidenziate nella documentazione analitica allegata ai progetti d'intervento.

2.7 - Le aree scoperte d'ambito che rivestono interesse ambientale e culturale, quelle inedificate e quelle risultanti da demolizioni saranno mantenute a verde agricolo o a giardini privati nel rispetto degli assetti vegetazionali e delle sistemazioni del suolo di impianto storico.
E' inoltre prescritta la sostanziale conservazione della morfologia del suolo e dei relativi terrazzamenti, della rete dei corsi d'acqua e dei canali irrigui, dei percorsi, della tessitura dei campi e della tipologia delle recinzioni e dei muri di sostegno. Gli impianti arborei, le coltivazioni e le sistemazioni ammesse sono quelli della tradizione.

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

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

3 - Disciplina funzionale

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

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

Funzioni terziarie (U2): fino ad una quota massima della SU complessiva dell'unità edilizia non superiore al doppio della Sc
- (1) EdV di prodotti alimentari e non alimentari (Sv fino a 150 mq)
- (2) MSV di prodotti non alimentari (Sv fino a 600 mq)
- (3) Pubblici esercizi (con esclusione di locali per il tempo libero)
- (4) Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato, sportelli bancari)
- (5) Artigianato di servizio (lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, idraulico, fabbro, falegname, tappezziere)
- (8) Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo

Funzioni alberghiere (U5):
- (1) Alberghi e motel
- (2) Residenza turistico-alberghiera e villaggio-albergo

Servizi privati (U6)
- (1) Parcheggi e autorimesse private
- (2) Attrezzature per l'istruzione
- (3) Servizi sociali, assistenziali, sanitari (esclusi ospedali e cliniche), residenze sanitarie assistenziali, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette, centri civici e sedi amministrative decentrate, sedi per l'associazionismo, politiche, sindacali, attrezzature culturali e per il culto
- (4) Attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero.

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

4 - Disciplina attuativa

4.1 – La disciplina attuativa dell'ambito di cui al presente articolo è quella del Piano di Recupero del centro storico di Castelvittorio approvato con DPGR n°200 del 23.02.1995, a meno degli interventi di SE degli edifici regolarmente esistenti alla data di adozione del Puc e da quest'ultimo definiti quali incongrui, secondo quanto disciplinato dagli artt. 6 e 7 della lr 49/2209 come modificata dalla lr 22/2015, a condizione che la ricostruzione provveda a ridurre l'altezza esistente dell'edificio o di sua parte e che l'ampliamento e il trasferimento volumetrico avvenga secondo le prescrizioni dell'Allegato A alle presenti norme recante "Schede Norma". Gli stessi artt. 6 e 7 della lr 49/2209 come modificata dalla lr 22/2015 si possono applicare anche ad altri edifici, a condizione che vengano riconosciuti incongrui dalla Commissione Locale per il Paesaggio.

4.2 - Sugli edifici ricompresi nell'ambito di conservazione di cui al presente articolo, a meno di quanto disciplinato dal precedente comma, non si applica la disciplina di cui alla lr 49/2009 e s.m.i. come modificata dalla lr 22/2015.

4.3 - Al fine di incentivare il recupero del centro storico di Castelvittorio, gli interventi di MS, R, RC, Re relativi a organismi edilizi avente funzione abitativa (U1) che vengono presentati entro i primi

cinque anni dalla data di approvazione del PUC, maturano un credito edilizio pari al 50% della SU. effettivamente recuperata, alle seguenti condizioni:

- il recupero edilizio deve interessare, in tutto o in parte, un organismo edilizio all'interno del quale il soggetto richiedente, o suo avente causa, dovrà assumere quale sua prima casa a norma della legislazione vigente;
- il recupero edilizio deve interessare non solo l'interno degli organismi edilizi, ma anche l'esterno e, più specificatamente, tutti i fronti dell'edificio prospettanti su spazi pubblici o di interesse pubblico. Qualora sia comprovata l'impossibilità a procedere nel recupero di tutti i fronti per problemi con altre proprietà, la condizione di cui al presente punto potrà non essere rispettata mediante l'esecuzione di opere di manutenzione e recupero di spazi pubblici il cui costo sia paragonabile alla mancata realizzazione dei fronti. In tal caso, dovrà essere stipulato atto unilaterale d'obbligo con il Comune;
- il credito edilizio, misurato in mq di SU., si calcola sulla sola porzione caratterizzata da funzioni U1 interessata al recupero.

4.4 – I crediti edilizi maturati ai sensi del precedente comma sono da trasferire obbligatoriamente negli Ambiti di sviluppo turistico di cui al successivo art.38.2.

4.5 – Durante il periodo in cui il Puc è vigente, i crediti edilizi di cui al comma 4.3 del presente articolo, sono assentibili nel limite massimo complessivo di 1.750 SU.

Art.37 – Ambito di recupero (AR)

1 - Classificazione del suolo

1.1 - Le parti di territorio di cui al presente articolo si configurano come tessuti urbani a lotti con edifici aggregati per distacco di carattere prevalentemente intensivo caratterizzati da spazi residui non saturati e da una rilevante interazione negativa di tipo paesistico con il quadro d'insieme del centro storico di Castelvittorio rispetto ai quali si pongono problemi di riqualificazione. Di conseguenza, i tessuti di cui al presente articolo sono suscettibili di radicali interventi sostituzione e ristrutturazione edilizia attraverso la conferma delle regole tipologiche attuali e la riduzione delle altezze degli edifici, unite anche a processi di riduzione delle densità con parziale trasferimento delle volumetrie in altri ambiti.

1.2 - Ai sensi dell'art.27, comma 3 della l.r. n°36/1997, le parti di territorio di cui al presente articolo sono classificate, ai sensi del DM n°1444/1968 come zone B.

2 - Disciplina dei caratteri strutturali

2.1 - La disciplina del piano regola i tessuti di cui al presente articolo in modo tale che con interventi di Re ed SE le cui finalità dovranno tendere a migliorare l'assetto paesistico e la qualità urbana rispetto al nucleo storico di Castelvittorio, possano organicamente trovare una riorganizzazione complessiva dell'unità insediativa.

2.2 - Gli interventi ammissibili, in riferimento alle tipologie, ai rapporti edificio-lotto, edificio-percorso, alle modalità aggregative e ai caratteri funzionali degli edifici devono, per quanto consentito dalla dimensione dell'intervento, conformarsi alle regole del tessuto di appartenenza, ponendosi però l'obiettivo di ridurre l'altezza degli edifici esistenti e procedere all'intasamento dei piani seminterrati nonché delle residue aree libere o, in caso di impossibilità o inopportunità, prevedere opportuni trasferimenti di volumetrie in altro sedime.

2.3 - Dal punto di vista morfologico, gli interventi devono:

- tendere alla ricomposizione dei fronti, riducendo le altezze dei fabbricati in relazione all'impatto visivo rispetto al tessuto storico retrostante di Castelvittorio;
- eliminare le superfetazioni o gli elementi in aggetto che risultano sovrabbondanti rispetto alla semplicità delle scatole volumetriche.

2.4 – Tutti gli interventi edilizi dovranno conformarsi alle prescrizioni e alle raccomandazioni riferite ai caratteri tipo-morfologici degli edifici di cui all'Allegato B alle presenti norme.

3 - Disciplina funzionale

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

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

Funzioni terziarie (U2): fino ad una quota massima della SU complessiva dell'edificio non superiore a due volte la Sc
- (1) EdV di prodotti alimentari e non alimentari (Sv fino a 150 mq)
- (2) MSV di prodotti alimentari e non alimentari (Sv fino a 1.000 mq)
- (3) Pubblici esercizi (con esclusione di locali per il tempo libero)
- (4) Terziario diffuso (Uffici e studi professionali, servizi alla persona, servizi per l'industria, la ricerca e il terziario avanzato, sportelli bancari)
- (5) Artigianato di servizio (lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, idraulico, fabbro, falegname, tappezziere)
- (8) Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo

Funzioni alberghiere (U5):
- (1) Alberghi e motel
- (2) Residenza turistico-alberghiera e villaggio-albergo

Servizi privati (U6)
- (1) Parcheggi e autorimesse private
- (2) Attrezzature per l'istruzione
- (3) Servizi sociali, assistenziali, sanitari (esclusi ospedali e cliniche), residenze sanitarie assistenziali, centri di ospitalità, residenze sanitarie protette, centri civici e sedi amministrative decentrate, sedi per l'associazionismo, politiche, sindacali, attrezzature culturali e per il culto
- (4) Attrezzature sportive al coperto e all'aperto, attrezzature per il tempo libero

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

4 - Disciplina attuativa

4.1 - Negli Ambiti di cui al presente articolo sono ammessi interventi di

a) MS, R, RC, Re ed RU, senza alcun incremento volumetrico eccedente quanto ai successivi punti e nel rispetto del tipo edilizio prevalente;
b) Re con incremento volumetrico degli edifici regolarmente esistenti alla data di adozione del Puc, secondo quanto disciplinato dagli artt. 3 e 4 della lr 49/2209 come modificata dalla lr 22/2015, a condizione che l'ampliamento avvenga secondo le prescrizioni dell'Allegato A alle presenti norme recante "Schede Norma";
c) interventi di SE degli edifici regolarmente esistenti alla data di adozione del Puc, secondo quanto disciplinato dagli artt. 6 e 7 della lr 49/2209 come modificata dalla lr 22/2015, a condizione che la ricostruzione provveda a ridurre l'altezza esistente dell'edificio o di sua parte e che l'ampliamento e il trasferimento volumetrico avvenga secondo le prescrizioni dell'Allegato A alle presenti norme recante "Schede Norma".

4.2 – Per gli interventi di cui alla lett. c) del comma precedente, si applicano le premialità di cui all'art.7 bis della lr 49/2209 come modificata dalla lr 22/2015 anche nei casi in cui si abbia una riduzione della densità esistente di almeno il 20%.

4.3 - Per gli interventi di cui al precedente comma è prescritto il rispetto degli indici e parametri seguenti:

H < esistente, a eccezione degli edifici che alla data di adozione del Puc abbiano una SU inferiore a 150 mq
S.Acc < 30% SU
Ip > 30%
A > 2 albero/100 mq
Ar > 4 arbusti/100 mq
Superfici da cedere per urbanizzazioni > 18 mq/25 mq di SU.

4.4 – La Scheda Norma è un insieme di prescrizioni, corredate da schemi grafici, che sintetizzano gli obiettivi, i principi tipologici e morfologici, le quantità di suolo scoperto ed edificato consentite per i diversi usi, le quantità di suolo da destinare a pubblici servizi, l'organizzazione del verde e quanto altro è giudicato opportuno per l'attuazione degli interventi di Re e SE previsti dal Puc. In particolare, il PN definisce le aree di sedime all'interno delle quali dovranno essere obbligatoriamente concentrati gli incrementi volumetrici o trasferiti gli edifici assoggettati a SE.

4.5 – Durante il periodo in cui il Puc è vigente, gli interventi di Re e SE di cui al presente articolo sono assentibili nel limite massimo complessivo di 1.820 SU.

4.6 - In questo Ambito il Puc si attua conformemente alla lr 49/2209 come modificata dalla lr 22/2015 per gli interventi ivi previsti e con titolo diretto per tutti gli altri tipi d'intervento.

4.7 - Tutti gli interventi sono altresì assentibili entro i limiti di distanza stabiliti ai sensi dell'art. 6 delle presenti norme, oltre alla disciplina di cui alla lr 49/2209 come modificata dalla lr 22/2015.

5 - Margini di flessibilità

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

- le aree appartenenti al sistema dei servizi, di cui all'art.33;
- le aree costituenti pertinenze o integrazioni delle infrastrutture per la viabilità.

6 - Modalità di aggiornamento periodico

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

- le modifiche e le integrazioni alla disciplina attuativa di cui al comma 4 dello stesso articolo sono da ritenere ammissibili nei limiti di cui ai successivi punti, purché non in contrasto con la disciplina dei caratteri strutturali di cui al comma 2, con la Df e con disposizioni programmatorie o legislative emanate da enti sovraordinati;
- variazione dei parametri urbanistico-edilizi Ip, A e Ar previsti dal comma 4.3, sia in aumento, sia in diminuzione, nella misura massima del 30%;
- l'eventuale determinazione dei criteri per la corresponsione delle compensazioni finanziarie in alternativa alla cessione gratuita di aree destinate a opere di urbanizzazione secondaria;
- le modifiche e integrazioni alla disciplina dei tipi edilizi e dei caratteri costruttivi di cui all'Allegato A, nel rispetto della Df.

6.2 - Le indicazioni planimetriche delle aree di concentrazione dell'edificato e delle aree per servizi e per opere di urbanizzazione contenute nelle Schede Norma possono essere modificate quale Aggiornamento al Puc a norma dell'art.43 della lr 36/1997 e s.m.i., purché siano rispettate le quantità dell'edificazione e dei servizi, le destinazioni d'uso e, ove specificatamente indicati, la viabilità, gli allineamenti, gli assi direttori, l'inviluppo, la localizzazione delle aree per servizi e gli edifici e immobili di pregio da salvaguardare.

Art.38 – Ambiti di sviluppo

1 - Classificazione del suolo

1.1 - Sono definiti ambiti di sviluppo le parti del territorio comunale di Castelvittorio connotate da più elevata modificabilità e alle quali è attribuito un ruolo primario nella strategia di strutturazione, riordinamento e qualificazione economico del territorio.

1.2 - Ad esse spetta sostanziare direttamente gli elementi fondamentali della strutturazione territoriale, accogliendo funzioni di rango più elevato e di maggiore estensione del bacino di utenza, oltre ad accogliere i crediti edilizi prodotti dall'attuazione delle previsioni nell'Ambito di conservazione ACs.

1.3 - In rapporto alle funzioni da insediare e alla relativa complessità dei processi di modificazione da promuovere, le aree di cui al presente articolo costituiscono oggetto di specifici e unitari approfondimenti della pianificazione mediante lo sviluppo della normativa di congruenza con specifiche Schede Norma.

1.4 - Le trasformazioni edilizie e urbanistiche sono da intendersi quale maggiore articolazione dell'offerta insediativa e tipologica, finalità che viene perseguita soprattutto mediante la ricerca delle situazioni locali di maggiore trasformabilità, attraverso l'individuazione e la costituzione delle necessarie condizioni di convenienza imprenditoriale per la loro realizzazione.

1.5 - Ai sensi dell'art.27, comma 3 della l.r. n°36/1997, le parti di territorio di cui al presente articolo sono classificate, ai sensi del DM n°1444/1968 come zone B.

2 - Disciplina dei caratteri strutturali

2.1 - La disciplina del piano regola i tessuti di cui al presente articolo in modo tale che con interventi di SE o NC -le cui finalità dovranno tendere a migliorare la dotazione e la funzionalità degli standard urbanistici e la qualità urbana, oltre che la funzionalità delle attrezzature e delle attività pubbliche interessate- possano organicamente trovare completamento le unità insediative.

2.2 - Gli interventi ammissibili, in riferimento alle tipologie, ai rapporti edificio-lotto, edificio-percorso, alle modalità aggregative e ai caratteri funzionali degli edifici devono, per quanto consentito dalla dimensione dell'intervento e in relazione alla specifica funzione, conformarsi ai caratteri tipologici dominanti per la specifica destinazione d'uso.

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

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

2.5 – In questi ambiti di riqualificazione, la specifica disciplina dei caratteri strutturali è demandata alla Scheda Norma, cioè a quell'insieme di prescrizioni, corredate da schemi grafici, che sintetizzano gli obiettivi, IT, i principi tipologici e morfologici, le quantità di suolo scoperto ed edificato consentite per i diversi usi, le quantità di suolo da destinare a pubblici servizi e le modalità di attribuzione degli oneri di urbanizzazione, l'organizzazione del verde e quanto altro è giudicato opportuno per l'attuazione di particolari interventi di trasformazione o consolidamento previsti dal Puc.

2.6 – Tutti gli interventi edilizi dovranno conformarsi alle prescrizioni e alle raccomandazioni riferite ai caratteri tipo-morfologici degli edifici di cui all'Allegato B alle presenti norme.

Art.38.1 – Sub-Ambiti di sviluppo artigianale (AD)

3 - Disciplina funzionale

3.1 - Le parti di territorio di cui al presente articolo presentano suscettività d'uso urbana, mediante edifici aggregati per distacco, rispetto alla cui localizzazione si ritengono ammissibile funzioni di tipo produttivo.

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

- tipi edilizi e attrezzature per le funzioni produttive manifatturiere (U3), a eccezione dei depositi di relitti e rottami e delle attrezzature di compattazione;
- funzioni terziarie (U2), esclusivamente in relazione al commercio all'ingrosso (U2/7) e all'artigianato di servizio (U2/5), fatto salvo quanto già regolarmente insediato al momento dell'adozione del Puc;
- impianti produttivi agro-alimentari (U4/5);
- Servizi privati (U6), esclusivamente in relazione ai parcheggi e autorimesse private (U6/1).

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

4 - Disciplina attuativa

4.1 Per gli interventi di NC è prescritto il rispetto degli indici, dei parametri e delle eventuali indicazioni e prescrizioni grafiche dell'Allegato A alle presenti norme recante "Schede Norma.

4.2 - Durante il periodo in cui il Puc è vigente, gli interventi di NC di cui al presente articolo, sono assentibili nel limite massimo complessivo di 600 SU.

4.3 - In questo Ambito il Puc si attua con titolo abilitativo convenzionato.

4.4 - Tutti gli interventi sono altresì assentibili entro i limiti di distanza e altezza stabiliti dal comma 4.1 e dall'art.6 delle presenti norme.

Art.38.2 – Sub-Ambiti di sviluppo turistico (AT)

3 - Disciplina funzionale

3.1 - Le parti di territorio di cui al presente articolo presentano suscettività d'uso urbana, mediante edifici aggregati per distacco, rispetto alla cui localizzazione, oltre al mantenimento delle destinazioni d'uso in atto, si ritengono auspicabili funzioni turistiche di tipo alberghiero ed extraalberghiero.

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

Funzione abitativa (U1)

- (1) Abitazioni residenziali
- (2) Bed & Breakfast
- (3) Case per ferie, ostelli per la gioventù, affittacamere
- (4) Case per vacanze
- (5) Casa albergo, comunità alloggio, residenza servita, comunità educativo-assistenziale

Funzioni terziarie (U2)

- (1) EdV commerciali di prodotti alimentari (Sv fino a 150 mq)
- (2) EdV commerciali di prodotti non alimentari (Sv fino a 150 mq)
- (3) Pubblici esercizi (con esclusione di locali per il tempo libero)
- (6) Attrezzature culturali e sedi istituzionali e rappresentative
- (8) Attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo

Funzioni agricole (U4)

- (4) Ricettività agrituristica

Funzioni alberghiere (U5)

- (1) Albergo
- (2) Residenza turistico-alberghiera e villaggio-albergo
- (3) Villaggio turistico
- (4) Campeggio
- (5) Parco per vacanze
- (6) Rifugi alpini ed escursionistici
- (7) Mini aree di sosta
- (8) Aree di sosta

Servizi privati (U6)

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

3.3 - Per gli interventi di NC ed SE, le destinazioni d'uso ammissibili devono essere almeno per almeno il 50% relative a U1/3, U1/4, U1/5 e U5, da determinare senza tenere in considerazione il trasferimento dei crediti edilizi dall'Ambito Acs di cui all'art.36, comma 4.

4 - Disciplina attuativa

4.1 - Negli Ambiti di cui al presente articolo sono ammessi interventi di

a) MS, R, RC, Re, ed RU, senza alcun incremento di SU eccedente quanto ai successivi punti e nel rispetto del tipo edilizio prevalente;
b) Re con incremento volumetrico degli edifici regolarmente esistenti alla data di adozione del Puc, secondo quanto disciplinato dagli artt. 3 e 4 della lr 49/2209 come modificata dalla lr 22/2015, che abbiano luogo nel rispetto dei caratteri tipologici e costruttivi degli edifici del contesto;
c) interventi di SE degli edifici regolarmente esistenti alla data di adozione del Puc, secondo quanto disciplinato dagli artt. 6, 7 de 7 bis della lr 49/2209 come modificata dalla lr 22/2015, a condizione che la ricostruzione avvenga in unico edificio e nello stesso lotto di proprietà;
d) interventi di NC, nel rispetto del tipo edilizio prevalente senza alcun incremento volumetrico eccedente quanto ai successivi commi, a condizione che l'intervento avvenga secondo le prescrizioni dell'Allegato A alle presenti norme recante "Schede Norma".

4.2 - Per gli interventi di cui al precedente comma è prescritto il rispetto degli indici e parametri seguenti:
H < esistente, a eccezione degli edifici che alla data di adozione del Puc abbiano una SU inferiore a 150 mq
S.Acc < 30% SU
Ip > 30%
A > 2 albero/100 mq
Ar > 4 arbusti/100 mq

4.3 - Per gli interventi di NC ricompresi all'interno del subambito AT1 come identificato sulle tavole del Progetto di Piano, che dovranno conformarsi alle indicazioni e prescrizioni grafiche dell'Allegato A alle presenti norme recante "Schede Norma", è prescritto il rispetto degli indici e parametri seguenti:
IUIt = 0,070 mq/mq, di cui al massimo 0,050 mq/mq da adibire alle funzioni U1 oggetto di trasferimento dei crediti edilizi dall'Ambito Acs ai sensi dell'art.36, comma 4;
Rcf = 0,20 mq/mq
H = 7,0 ml (a eccezione dei volumi tecnici)
Ip > 25%
A > 2 albero/100 mq
Ar > 4 arbusti/100 mq
Superfici da cedere per urbanizzazioni > 30% St

4.4 - Per gli interventi di NC ricompresi all'interno del subambito AT2 come identificato sulle tavole del Progetto di Piano, che dovranno conformarsi alle indicazioni e prescrizioni grafiche dell'Allegato A alle presenti norme recante "Schede Norma", è prescritto il rispetto degli indici e parametri seguenti:
IUIt = 0,050 mq/mq, di cui al massimo 0,035 mq/mq da adibire alle funzioni U1 da adibire alle funzioni U1 oggetto di trasferimento dei crediti edilizi dall'Ambito Acs ai sensi dell'art.36, comma 4;
Rcf = 0,15 mq/mq
H = 7,0 ml (a eccezione dei volumi tecnici)
Ip > 35%
A > 2 albero/100 mq
Ar > 4 arbusti/100 mq
Superfici da cedere per urbanizzazioni > 30% St

4.5 - Per gli interventi di NC ricompresi all'interno del subambito AT3 come identificato sulle tavole del Progetto di Piano, che dovranno conformarsi alle indicazioni e prescrizioni grafiche dell'Allegato A alle presenti norme recante "Schede Norma", è prescritto il rispetto degli indici e parametri seguenti:
IUIt = 0,0035 mq/mq, solo per funzione U4, U5;
Rcf = 0,10 mq/mq
H = 4 ml (a eccezione dei volumi tecnici)
Ip > 45%
A > 2 albero/100 mq
Ar > 4 arbusti/100 mq
Superfici da cedere per urbanizzazioni > 30% St

4.6 - Durante il periodo in cui il Puc è vigente, gli interventi di NC di cui al presente articolo, senza considerare la componente oggetto del trasferimento dei crediti edilizi dall'Ambito Acs ai sensi dell'art.36, comma 4, sono assentibili nel limite massimo così articolato:
♋☽ subambito AT1 < 1.000 ma di SU.;
♌☽ subambito AT2 < 1.500 ma di SU.

4.7 - Gli interventi di NC sono incrementabili fino al 20% della SU, a condizione che allo stesso intervento venga asservito anche terreno appartenente all'ambito recante "Verde di cornice" con lo stesso IUIf di cui all'art.33, comma 5.2.7.

4.8 - In questo Ambito il Puc si attua con titolo abilitativo convenzionato in relazione agli interventi di cui al precedente comma 4.3 e in modo diretto in tutti gli altri casi.

4.9 - Tutti gli interventi sono altresì assentibili entro i limiti di distanza e altezza stabiliti dal comma 4.1 e dall'art.6 delle presenti norme.

5 - Margini di flessibilità

5.1 - Laddove gli interventi di nuova piantumazione cui all'applicazione dei parametri A e Ar non siano realizzabili, dovrà comunque essere privilegiata l'azione perequativa, spostando le dotazioni arboree e arbustive prescritte all'interno di altre aree indicate dall'AC e facenti parte dei seguenti elementi che costituiscono l'apparto protettivo:
- ❖ le aree appartenenti al sistema dei servizi, di cui all'art.33;
- ❖ le aree costituenti pertinenze o integrazioni delle infrastrutture per la viabilità.

6 - Modalità di aggiornamento periodico

6.1 - Sono suscettibili di dare corpo alle procedure di variazione di cui all'art.43 della l.r. n°36/1997 i seguenti elementi:
- le modifiche e le integrazioni alla disciplina attuativa di cui al comma 4 dello stesso articolo sono da ritenere ammissibili nei limiti di cui ai successivi punti, purché non in contrasto con la disciplina dei caratteri strutturali di cui al comma 2, con la Df e con disposizioni programmatorie o legislative emanate da enti sovraordinati;

- variazione dei parametri urbanistico-edilizi Rcf, Ip, A e Ar previsti dal comma 4.1, sia in aumento, sia in diminuzione, nella misura massima del 30%;
- l'eventuale determinazione dei criteri per la corresponsione delle compensazioni finanziarie in alternativa alla cessione gratuita di aree destinate a opere di urbanizzazione secondaria.

6.2 - Le indicazioni planimetriche delle aree di concentrazione dell'edificato e delle aree per servizi e per opere di urbanizzazione contenute nella Scheda Norma possono essere modificate quale Aggiornamento al Puc a norma dell'art.43 della lr 36/1997 e s.m.i., purché siano rispettate le quantità dell'edificazione e dei servizi, le destinazioni d'uso e, ove specificatamente indicati, la viabilità, gli allineamenti, gli assi direttori, l'inviluppo, la localizzazione delle aree per servizi e gli edifici ed immobili di pregio da salvaguardare.

Titolo VI - Parco Agricolo

Art. 39 – Disciplina generale

1 - Concorrono alla definizione del Parco agricolo del Ponente Ligure gli ambiti rurali del Comune di Castelvittorio riconducibili a un sistema unitario di interesse naturalistico, paesaggistico e storico, da tutelare e valorizzare che, grazie all'eccellenze del Sito di Importanza Comunitaria (ZSC denominato "Lecceta di Langan"), regolamentato esclusivamente dal Piano di Gestione, è da considerarsi nella sua globalità di elevato valore ambientale.

2 - Le aree comprese nel Parco Agricolo comunale sono destinate allo svolgimento dell'attività agricola e agro-silvo-pastorale, in quanto elemento di presidio ambientale e paesaggistico, e di tutela naturalistica del territorio.

3 - Le misure e gli interventi nel Parco agricolo devono perseguire i seguenti obiettivi:
- preservazione e rafforzamento delle attività agricole, anche mediante la commercializzazione locale dei prodotti, e l'indirizzo delle stesse verso coltivazioni con maggiore compatibilità ambientale, secondo il "Codice della buona pratica agricola" (Reg. 1999/1257/CE), l'agricoltura biologica, l'agricoltura bio-dinamica;
- incentivazione delle forme di conduzione agricola multifunzionale, attraverso l'offerta di servizi volti a soddisfare la domanda di fruizione sportivo-ricreativa sostenibile, didattico culturale e formativa proveniente dalla città e dalle attività presenti.
- promozione di interventi relativi ad attività atte a salvaguardare il suolo e le zone soggette a rischi di natura idrogeologica e pedologica, anche migliorando le produzioni e i servizi ambientali dell' attività agricola;
- miglioramento delle produzioni e dei servizi ambientali dell' attività agricola tali da ridurre le emissioni dannose e la dipendenza energetica dei sistemi urbani, a partire dall'incentivazione della filiera del bosco;
- tutela e valorizzazione del patrimonio naturalistico, ambientale, paesaggistico, a partire dalla valorizzazione della porzione di rete ecologica regionale che interessa il territorio di Castelvittorio;
- realizzazione di un sistema di fruizione pubblica, mediante l'acquisizione di aree a uso pubblico, la realizzazione di itinerari naturalistici con percorrenza ciclo-pedonale, l'introduzione o il potenziamento di usi ricettivi, ricreativi, sportivi, di servizio.

Capo I - Parco Agricolo

Art. 40 – Disciplina dei caratteri strutturali

1 - Il paesaggio del Parco Agricolo comunale è identificato e distinto dai seguenti tessuti agrari:
a) il tessuto agricolo degli olivi;
b) il tessuto della rinaturalizzazione;
c) il tessuto del bosco e dei serbatoi di naturalità;
d) il reticolo fluviale.

2 – I tessuti riconosciuti ai sensi del precedente comma individuano anche la suddivisione in diversi ambiti urbanistici ai sensi degli artt.35, 36 e 37 della lr 36/97 e s.m.i., a meno del reticolo fluviale di cui alla lett. e) che si sovrappone alle precedenti e viene unicamente disciplinato ai sensi del successivo art.47 (Promozione della rete ecologica) quale componente significativa della rete ecologica locale.

3 - Tessuto agricolo degli ulivi
3.a. Definizione

È composto dagli uliveti maturi ed è localizzabile nella corona attorno al centro storico di Castelvittorio e sui versanti più dolci dei rilievi collinari. Pur essendo una delle tipologie caratterizzanti il territorio, mostra negli ultimi anni una forte contrazione e ha perso parte della continuità che lo contraddistingueva in passato.
La varietà delle coltivazioni agricole e l'articolazione compositiva delle stesse, oltre che a favorire l'equilibrio idrotermico delle colture, attribuisce sostenibilità alla dimensione agraria dell'economia locale, e arricchisce il patrimonio paesaggistico dell'intero territorio comunale.
La maglia agraria del territorio comunale è razionalizzata secondo una fitta rete viaria che è formata da strade vicinali e poderali.
3.b. Interventi
Gli interventi, disciplinati dalle norme di cui agli articoli seguenti, sono subordinati al raggiungimento delle seguenti disposizioni indicate come prescrittive:
(P) conservare il tracciato e i caratteri del sistema dei principali percorsi storici dell'appoderamento rurale;
(P) conservare i piccoli fabbricati rurali anteriori al 1942, quali "caselle" e "bareghi", attraverso il mantenimento dei caratteri originari con tecniche e materiali conformi a quelli di impianto;
(P) conservare l'articolazione del mosaico delle trame agrarie e la policoltura agraria.
Le presenti disposizioni sono direttoriali:
(D) incrementare l'impianto di varietà locali;
(D) incrementare il potenziale turistico-ricettivo attraverso la realizzazione di appositi percorsi e produzioni;
(D) aumentare il valore aggiunto delle coltivazioni (es: riutilizzo degli scarti vegetali come sansa e potature);
(D) conservare per quanto è possibile, salvo moderate rarefazioni e rifacimenti con tecnologie idonee, il sistema dei muri di sostegno delle fasce.
3.c – Tutti gli interventi edilizi dovranno conformarsi alle prescrizioni e alle raccomandazioni riferite ai caratteri tipo-morfologici degli edifici di cui all'Allegato B alle presenti norme.

4 - Tessuto della rinaturalizzazione
4.a. Definizione
Corrisponde alle zone a maggiore irregolarità morfologica, dove è subentrato prima l'abbandono colturale e successivamente, da un lato, la tendenziale trasformazione in bosco delle aree con condizioni agrarie extramarginali e dall'altro, una differente presenza insediativa in ragione della compresenza di vari fattori di marginalizzazione produttiva e di competizione per l'uso dei suoli. È composto da piccoli boschi di caducifoglie, tra le quali prevale la roverella (Quercus pubescens), nonché da un tessuto edilizio a bassa densità e a maglie irregolare. Da un punto di vista ecologico-funzionale include i principali elementi della rete ecologica locale.
La maglia agraria del territorio comunale è razionalizzata secondo una fitta rete viaria che è formata da strade vicinali e poderali.
4.b. Interventi
Gli interventi, disciplinati dalle norme di cui agli articoli seguenti, sono subordinati al raggiungimento delle seguenti disposizioni indicate come prescrittive:
(P) in caso di riattivazione delle attività produttive, privilegiare assolutamente le attività colturali (a discapito di impianti fotovoltaici a terra ecc.) e specificatamente l'impianto di colture tradizionali e a basso impatto ambientale.
(P) conservare il tracciato e i caratteri del sistema dei principali percorsi storici dell'appoderamento rurale;
(P) conservare i piccoli fabbricati rurali anteriori al 1942, quali "caselle" e "bareghi", attraverso il mantenimento dei caratteri originari;
Le presenti disposizioni sono direttoriali:
(D) diffondere le reti ecologiche con siepi miste autoctone.
4.c – Tutti gli interventi edilizi dovranno conformarsi alle prescrizioni e alle raccomandazioni riferite ai caratteri tipo-morfologici degli edifici di cui all'Allegato B alle presenti norme.

5 - Tessuto del bosco e dei serbatoi di naturalità
5.a. Definizione
È il vasto tessuto che maggiormente caratterizza l'intero territorio di Castelvittorio ed è costituita da associazioni boschive fortemente accentuate, coperte anche solo da vegetazione arbustive lungo

alcuni crinali. Localmente questi tessuti costituiscono specifici ambiti ZSC che costituiscono i punti più rilevanti dei serbatoi di naturalità.
Dal punto di vista idrogeologico le aree boscate rivestono importanti funzioni di rallentamento delle acque meteoriche favorendo l'infiltrazione delle acque negli strati sottostanti ad alimentare le falde.
5.b. Interventi
Gli interventi, disciplinati dalle norme di cui agli articoli seguenti, sono subordinati al raggiungimento delle seguenti disposizioni indicate come prescrittive:
(P) mantenere integro il paesaggio boschivo e di naturalità;
(P) conservare il tracciato e i caratteri del sistema dei principali percorsi storici dell'appoderamento rurale;
(P) conservare i piccoli fabbricati rurali anteriori al 1942, quali "caselle" e "bareghi", attraverso il mantenimento dei caratteri originari;
(P) mantenere la funzione ecologica di costituzione di habitat faunistici e per specie arboree;
(P) difendere il bosco dagli incendi;
(P) limitare il restringimento delle aree boscate.
Le presenti disposizioni sono direttoriali:
(D) questi tessuti agricoli, in ragione delle limitazioni di ordine idrogeologico e del significato di quinte naturali nel paesaggio di grande scala, sono caratterizzati da suscettività d'uso connesse a forme di conduzione che implicano estese dimensioni aziendali e all'impiego del tempo libero.
(D) garantire l'accesso e la fruizione pubblica.
5.c – Tutti gli interventi edilizi dovranno conformarsi alle prescrizioni e alle raccomandazioni riferite ai caratteri tipo-morfologici degli edifici di cui all'Allegato B alle presenti norme.

6 - Reticolo fluviale
6.a. Definizione
Si sviluppa lungo l'alveo dei torrenti principali presenti nel territorio comunale di Castelvittorio. I torrenti sono caratterizzati dal disseccamento nella stagione estiva e anche in altri periodi dell'anno, ma la ricca vegetazione riparia che li incornicia lungo tutto il loro percorso fornisce l'habitat necessario alla nidificazione di numerose specie ornitologiche.
È caratterizzato dalle chiome della vegetazione arborea tipiche delle zone umide tra le quali spicca il biancore dei popolamenti di salice bianco (Salix alba). Da un punto di vista ecologico-funzionale costituisce l'asse portante della rete ecologica locale.
6.b. Interventi
Gli interventi, disciplinati dalle norme di cui agli articoli seguenti, sono subordinati al raggiungimento delle seguenti disposizioni indicate come prescrittive:
(P) limitare il taglio arboreo, anche a fini di "pulizia" delle aree di alveo;
(P) la difesa del corso d'acqua dagli scarichi inquinanti di qualsiasi origine.
Le presenti disposizioni sono direttoriali:
(D) potenziare il ruolo di "corridoio" di questi ambiti, sia da un punto di vista ecologico che ricreativo (Greenways);
(D) la diversa e promozione della naturalità dei corsi d'acqua.

Art.41 – Area di produzione agricola: Tessuto agricolo degli olivi (APA)

1 - Classificazione del suolo
Le parti di territorio di cui al presente articolo sono ambiti di conservazione destinati alle aree di produzione agricola ai sensi dell'art.35 della lr 36/97 e s.m.i. ed essendo costituite dai tessuti destinati alla produzione agricola sono classificate, ai sensi del DM 02.04.1968 n°1444, come zone E.

2 - Disciplina funzionale
Negli ambiti e sub ambiti di cui al presente articolo è ammessa la realizzazione di:
Funzioni abitative (U1)
- (1) Abitazioni residenziali
- (2) Bed & Breakfast
- (3) Case per ferie, ostelli per la gioventù, affittacamere
- (4) Case per vacanze
- (5) Casa albergo, comunità alloggio, residenza servita, comunità educativo-assistenziale

Funzioni terziarie (U2)
- (3) Pubblici esercizi (con esclusione di locali per il tempo libero)

Funzioni agricole (U4)
- (1) Abitazioni agricole
- (2) Impianti e attrezzature per la produzione agricola
- (3) Annessi agricoli
- (4) Ricettività agrituristica
- (5) Impianti produttivi agro-alimentari
- (7) Altre forme di ricettività turistica ubicabili anche in annessi aziendali

Funzioni alberghiere (U5)
- (4) Campeggio, con esclusione del villaggio turistico e dell'uso stanziale delle piazzole
- (X) Rifugi alpini ed escursionistici
- (X) Mini aree di sosta
- (X) Aree di sosta

3 - Disciplina attuativa

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

3.2 - In particolare sono ammessi:
a) opere di sistemazione dei terreni;
b) realizzazione di impianti idraulici ed energetici;
c) opere di bonifica;
d) realizzazione di annessi aziendali quali luoghi di produzione, di stoccaggio, di trasformazione del prodotto, di ricettività turistica e locale accessori, oltre a pertinenze da destinare a specifiche pratiche sportive o ricettive, nel rispetto dei seguenti criteri e con le specificazioni di cui ai successivi commi:
- ubicazione nelle pertinenze dei fabbricati;
- definizione di accorgimenti, quali collocazione di siepi e alberature, scelta di aree non percepibili alla visuale, ecc. efficaci per contenere l'impatto paesaggistico;
- previsione di forme e materiali adeguati al contesto paesistico-ambientale e quindi con esclusione di elementi standardizzati;

e) edificazione di serre, entro i limiti ed i rapporti di cui alla l.r. n°17/1976;
f) interventi di MS, R, RC e Re degli edifici esistenti, che abbiano luogo nel rispetto dei caratteri tipologici e costruttivi degli edifici
g) Re con incremento volumetrico dei villini, delle abitazioni agricole e degli altri fabbricati rurali, regolarmente esistenti alla data di adozione del Puc, secondo quanto disciplinato dagli artt. 3 e 4 della lr 49/2209 come modificata dalla lr 22/2015, che abbiano luogo nel rispetto dei caratteri tipologici e costruttivi degli edifici e nel rispetto delle eventuali limitazioni di cui al successivo art.47 (Promozione della Rete Ecologica);
h) interventi di SE dei villini, delle abitazioni agricole e degli altri fabbricati rurali, regolarmente esistenti alla data di adozione del Puc, secondo quanto disciplinato dagli artt. 6, 7 de 7 bis della lr 49/2209 come modificata dalla lr 22/2015, a condizione che la ricostruzione avvenga in unico edificio e nello stesso lotto di proprietà e nel rispetto delle eventuali limitazioni di cui al successivo art.47 (Promozione della Rete Ecologica);
i) realizzazione di NC, con le specificazioni di cui ai successivi commi;
l) opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento.

3.3 - Tutti gli interventi eccedenti quanto previsto dai precedenti commi sono incompatibili con le destinazioni d'uso delle aree di produzione agricola.

3.4 - Gli interventi di cui alla lett. d) di cui al comma 4.2 sono unicamente ammissibili laddove le coltivazioni, poste in atto sui fondi aziendali asserviti, comportino mediamente la necessità di almeno 104 giornate di lavoro ai sensi delle tabelle ettaro coltura di cui all'art.7 del D.L. 03.02.1970 n. 7, con gli indici e i parametri seguenti:
a) nel caso in cui il richiedente sia un I.A.
IT = 100 mq/ha, a condizione che almeno i 2/3 dei fondi asserviti siano accorpati;

H = 4,5 ml
Rcf = 0,06 mq/mq;
b) nel caso in cui il richiedente sia un I.A.P.
IUIf = 200 mq/ha, a condizione che almeno i 2/3 dei fondi asserviti siano accorpati;
H = 4,5 ml
Rcf = 0,10 mq/mq.

3.5 - A servizio di tali coltivazioni, poste in atto sul fondo, sono ammessi gli interventi di NC per funzioni abitative di cui alla precedente lett. i), con gli indici e i parametri seguenti:
IT = 0,01 mq/mq, a condizione che almeno i 2/3 dei fondi asserviti siano accorpati;
S.Acc max = 20% SU.
H = 7 ml
Rcf = 0,10 mq/mq.

3.6 - Il parametro riferito allo IUT di cui ai commi precedenti, può essere elevato fino a un massimo del 30%, a condizione che l'intervento di NC presenti le seguenti caratteristiche:
- se l'edificio ha finitura in pietra per almeno l'80% dei prospetti: + 4%
- se l'edificio usa il tetto verde nelle coperture per almeno 25 mq: + 2%
- se il percorso di accesso al lotto è realizzato con tecnica della "terra stabilizzata per almeno 300 mq: + 3%
- se all'interno del lotto avviene recupero dei muri a secco per almeno 100 mq: + 3%
- se si recuperano gli scoli delle acque in pietra con sviluppo di almeno 100 ml: + 3%
- se si ha messa a dimora di nuove essenze di alto fusto con apparato radicale a fittone per stabilizzare versante con densità di almeno 30 alberi/ha: + 3%
- se impermeabilizzazione del lotto di intervento inferiore al 10%: + 3%
- se edificio è realizzato in modo da riutilizzare il 100% delle acque meteoriche captate da superficie impermeabile: + 3%
- se edificio è dotato di impianto per la produzione di energia da fonte rinnovabile con potenza almeno di 6 kWp, secondo le Linee guida di cui alla Dgr n°1122 del 21.09.2012: + 3%
- se l'edificio ha un indice di prestazione energetica inferiore a 50 kWh/mq/anno: + 3%

3-7 – Sono, in ogni caso, ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), e), f), g), h) ed l) entro i limiti di distanza ed altezza stabiliti dal precedente comma e dall'art.6 delle presenti norme.

3.8 - L'attuazione diretta degli interventi riferiti alle lett. d) e i) del precedente comma 3.2, è subordinata alla stipula con il Comune e alla trascrizione nei registri immobiliari di una convenzione che preveda, a carico del concessionario e dei suoi aventi causa:
- l'impegno alla coltivazione del fondo asservito alla costruzione;
- il recupero all'attività agricola dei terreni eventualmente abbandonati, purché ciò avvenga con gli opportuni accorgimenti tesi a garantire la tutela dal rischio idrogeologico e la riduzione dell'instabilità del territorio e della copertura vegetale, così come ai sensi della L.R. n°18/1996 e L.R. n° 4/1999;
- l'impegno a ricostruire i terrazzamenti presenti sui fondi asserviti all'intervento edilizio;
- l'eventuale mantenimento della viabilità, anche pedonale, con funzioni di servizio all'attività agrosilvo-pastorale, oltre che turistico-ricreativa;
- le relative modalità e le garanzie per il suo puntuale adempimento;
- le modalità di applicazione del contributo straordinario di cui all'art.12 nei casi di aumento dello IUIf ai sensi del precedente comma 3.6.

3.9 - L'attuazione diretta degli interventi riferiti alle lett. g) e h) del precedente comma 3.2 è subordinata alla stipula con il Comune e alla trascrizione nei registri immobiliari di una convenzione che preveda, a carico del concessionario e dei suoi aventi causa:
- impegno a estendere gli impianti arborei sui terreni di pertinenza dell'intervento edilizio, inteso alla ricostituzione degli impianti olivicoli;
- impegno a ricostruire i terrazzamenti presenti sui terreni di pertinenza dell'intervento edilizio;
- presa d'atto che gli standard urbanistici di cui al DM n°1444/68 sono fissati in almeno 6 mq/ab in considerazione della ruralità dei fabbricati.

Art.42 – Area di presidio ambientale: Tessuto della rinaturalizzazione (APAm)

1 - Classificazione del suolo

Ai sensi dell'art.27, comma 3 della l.r. n°36/1997 i tessuti di cui al presente articolo sono classificati quali territori di presidio ambientale e, ai sensi del DM 02.04.1968 n°1444, come zone E.

2 - Disciplina funzionale

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

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

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

Funzioni agricole (U4)
- (1) Abitazioni agricole
- (2) Impianti e attrezzature per la produzione agricola
- (3) Annessi agricoli
- (4) Ricettività agrituristica
- (5) Impianti produttivi agro-alimentari
- (7) Altre forme di ricettività turistica ubicabili anche in annessi aziendali

Funzioni alberghiere e congressuali (U5)
- (4) Campeggio, con esclusione del villaggio turistico e dell'uso stanziale delle piazzole
- (X) Rifugi alpini ed escursionistici
- (X) Mini aree di sosta
- (X) Aree di sosta

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

3 - Disciplina attuativa

3.1 - Nei tessuti di cui al presente articolo sono ammessi:

a) opere di sistemazione dei terreni;

b) realizzazione di impianti idraulici ed energetici;

c) opere di bonifica;

d) realizzazione di annessi aziendali quali luoghi di produzione, di stoccaggio, di trasformazione del prodotto, di ricettività turistica e locale accessori e di pertinenze da destinare a specifiche pratiche sportive, quali piscine o campi da tennis, nel rispetto dei seguenti criteri:
- ubicazione nelle pertinenze dei fabbricati;
- definizione di accorgimenti, quali collocazione di siepi e alberature, scelta di aree non percepibili alla visuale, ecc. efficaci per contenere l'impatto paesaggistico;
- previsione di forme e materiali adeguati al contesto paesistico-ambientale e quindi con esclusione di elementi standardizzati;

e) edificazione di serre, entro i limiti ed i rapporti di cui alla l.r. n°17/1976;

f) interventi di MS, R, RC e Re degli edifici esistenti, che abbiano luogo nel rispetto dei caratteri tipologici e costruttivi degli edifici;

g) Re con incremento volumetrico dei villini, delle abitazioni agricole e degli altri fabbricati rurali, regolarmente esistenti alla data di adozione del Puc, secondo quanto disciplinato dagli artt. 3 e 4 della lr 49/2209 come modificata dalla lr 22/2015, che abbiano luogo nel rispetto dei caratteri tipologici e costruttivi degli edifici e nel rispetto delle eventuali limitazioni di cui al successivo art.47 (Promozione della Rete Ecologica);

h) interventi di SE dei villini, delle abitazioni agricole e degli altri fabbricati rurali, regolarmente esistenti alla data di adozione del Puc, secondo quanto disciplinato dagli artt. 6, 7 de 7 bis della lr 49/2209 come modificata dalla lr 22/2015, a condizione che la ricostruzione avvenga in unico edificio e nello stesso lotto di proprietà e nel rispetto delle eventuali limitazioni di cui al successivo art.47 (Promozione della Rete Ecologica);

i) realizzazione di NC, con le specificazioni di cui ai successivi commi;
f) opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento.

3.2 - Sono ammessi gli interventi di cui alle precedenti lett. d) e i), con gli indici e i parametri seguenti:
IT = 0,015 mq/mq, a condizione che almeno i 2/3 dei fondi asserviti siano accorpati;
S.Acc max = 20% SU.;
H = 7 ml;
Rcf = 0,10 mq/mq.

3.3 - Gli interventi di NC di cui alla precedente lett.i), in tutto il territorio comunale e nel periodo di attuazione del PUC, sono ammissibili entro la soglia massima di incremento del carico urbanistico residenziale pari a 1.500 mq di SU., al netto degli incrementi di cui al successivo comma 3.4. Una volta raggiunta tale soglia, non sono più rilasciabili titoli abilitativi per le sole NC aventi destinazione d'uso residenziale.

3.4 - Il parametro riferito allo IUIf di cui ai commi precedenti, può essere elevato fino a un massimo del 30%, a condizione che l'intervento di NC presenti le seguenti caratteristiche:
- se l'edificio ha finitura in pietra per almeno l'80% dei prospetti: + 4%
- se l'edificio usa il tetto verde nelle coperture per almeno 25 mq: + 2%
- se il percorso di accesso al lotto è realizzato con tecnica della "terra stabilizzata per almeno 300 mq: + 3%
- se all'interno del lotto avviene recupero dei muri a secco per almeno 100 mq: + 3%
- se si recuperano gli scoli delle acque in pietra con sviluppo di almeno 100 ml: + 3%
- se si ha messa a dimora di nuove essenze di alto fusto con apparato radicale a fittone per stabilizzare versante con densità di almeno 30 alberi/ha: + 3%
- se impermeabilizzazione del lotto di intervento inferiore al 10%: + 3%
- se edificio è realizzato in modo da riutilizzare il 100% delle acque meteoriche captate da superficie impermeabile: + 3%
- se edificio è dotato di impianto per la produzione di energia da fonte rinnovabile con potenza almeno di 6 kWp, secondo le Linee guida di cui alla Dgr n°1122 del 21.09.2012: + 3%
- se l'edificio ha un indice di prestazione energetica inferiore a 50 kWh/mq/anno: + 3%

3.5 - Sono, in ogni caso, ammessi gli interventi di cui alle lettere f), g) e i) entro i limiti di distanza ed altezza stabiliti dal comma 3.2 e dall'art.6 delle presenti norme.

3.6 - L'attuazione diretta degli interventi riferiti alle costruzioni residenziali è subordinata alla stipula con il Comune e alla trascrizione nei registri immobiliari di una convenzione, a carico del concessionario e dei suoi aventi causa, che preveda gli obblighi di cui al comma successivo.

3.7 - L'asservimento delle aree alle iniziative edilizie comporta l'assunzione dei seguenti obblighi:
- impegno a estendere gli impianti arborei sui fondi asserviti all'intervento edilizio, inteso alla ricostituzione degli impianti olivicoli;
- impegno a ricostruire i terrazzamenti presenti sui fondi asserviti all'intervento edilizio;
- impegno a mantenere libero l'accesso ai fondi per chicchessia, con la sola esclusione delle aree destinate a giardini privati;
- attestazione che l'intervento ricada in area non urbanizzata e che le spese connesse all'urbanizzazione primaria sono a carico del richiedente;
- presa d'atto che gli standard urbanistici di cui al DM n°1444/68 sono fissati in almeno 6 mq/ab in considerazione della ruralità dei fabbricati;
- il pagamento del contributo straordinario di cui all'art.12 nei casi di aumento dello IUIf ai sensi del precedente comma 3.6.

Art.43 – Territorio non insediabile: Tessuto del bosco (TNI)

1 - Classificazione del suolo
I tessuti agricoli di cui al presente articolo sono caratterizzati da suscettività d'uso connesse a forme di conduzione che implicano estese dimensioni aziendali e/o all'impiego del tempo libero e, di

conseguenza, sono riconducibili ad ambiti di conservazione di territori non insediabili ai sensi dell'art.37 della lr 36/97 e s.m.i..
Le parti di territorio di cui al presente articolo sono altresì classificate, ai sensi del DM 02.04.1968 n°1444, come zone E.

2 - *Disciplina funzionale*
Negli ambiti di cui al presente articolo è ammessa la realizzazione di:
Funzione abitativa (U1)
- (1) Abitazioni residenziali
- (2) Bed & Breakfast
- (3) Case per ferie, ostelli per la gioventù, affittacamere
- (4) Case per vacanze
- (5) Casa albergo, comunità alloggio, residenza servita, comunità educativo-assistenziale

Funzioni agricole (U4)
- (1) Abitazioni agricole
- (2) Impianti e attrezzature per la produzione agricola
- (3) Annessi agricoli
- (4) Ricettività agrituristica
- (5) Impianti produttivi agro-alimentari
- (6) Impianti zootecnici intensivi
- (7) Altre forme di ricettività turistica ubicabili anche in annessi aziendali

Funzioni alberghiere e congressuali (U5)
- (4) Campeggio, con esclusione del villaggio turistico e dell'uso stanziale delle piazzole
- (X) Rifugi alpini ed escursionistici
- (X) Mini aree di sosta
- (X) Aree di sosta

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

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

3.2 - In particolare sono ammessi:
a) opere di sistemazione dei terreni nei limiti di cui all'art.6 delle presenti norme
b) realizzazione di impianti idraulici ed energetici
c) opere di bonifica
d) realizzazione di annessi aziendali quali luoghi di produzione, di stoccaggio, di trasformazione del prodotto e locale accessori, nel rispetto dei seguenti criteri:
- ubicazione nelle pertinenze dei fabbricati;
- definizione di accorgimenti, quali collocazione di siepi e alberature, scelta di aree non percepibili alla visuale, ecc. efficaci per contenere l'impatto paesaggistico;
- previsione di forme e materiali adeguati al contesto paesistico-ambientale e quindi con esclusione di elementi standardizzati;

e) interventi di MS, R, RC e Re, che abbiano luogo nel rispetto dei caratteri tipologici e costruttivi degli edifici
f) Re con incremento volumetrico dei villini, delle abitazioni agricole e degli altri fabbricati rurali, regolarmente esistenti alla data di adozione del Puc, secondo quanto disciplinato dagli artt. 3 e 4 della lr 49/2209 come modificata dalla lr 22/2015, che abbiano luogo nel rispetto dei caratteri tipologici e costruttivi degli edifici e nel rispetto delle eventuali limitazioni di cui al successivo art.47 (Promozione della Rete Ecologica);
g) interventi di SE dei villini, delle abitazioni agricole e degli altri fabbricati rurali, regolarmente esistenti alla data di adozione del Puc, secondo quanto disciplinato dagli artt. 6, 7 de 7 bis della lr 49/2209 come modificata dalla lr 22/2015, a condizione che la ricostruzione avvenga in unico edificio e nello stesso lotto di proprietà e nel rispetto delle eventuali limitazioni di cui al successivo art.47 (Promozione della Rete Ecologica);
h) realizzazione di NC, con le specificazioni di cui ai successivi commi;

i) opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento.

3.3 - A servizio delle attività estensive di cui al presente articolo, poste in atto sul fondo, sono ammessi gli interventi di cui alla precedente lett.d) nel rispetto degli indici e dei parametri seguenti:
a) nel caso in cui il richiedente sia un I.A.
IT, calcolato rispetto alla sola parte accorpata dell'azienda = 40 mq/ha
H = 4,5 ml;
b) nel caso in cui il richiedente sia un I.A.P.
IT, calcolato rispetto alla sola parte accorpata dell'azienda = 50 mq/ha
H = 4,5 ml.

3.4 - Sono, in ogni caso, ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), e), f) e g), entro i limiti di distanza ed altezza stabiliti dal precedente comma e dall'art.6 delle presenti norme.

3.5 - A servizio delle attività estensive, poste in atto sul fondo, sono ammessi gli interventi di NC per funzioni abitative di cui alla precedente lett. h), con gli indici e i parametri seguenti:
IT = 0,0035 mq/mq, a condizione che almeno i 2/3 dei fondi asserviti siano accorpati;
S.Acc max = 20% SU.
H = 4,00 ml
Rcf = 0,10 mq/mq.

3.6 - Il parametro riferito allo IT di cui ai commi precedenti, può essere elevato fino a un massimo del 30%, a condizione che l'intervento di NC presenti almeno una delle seguenti caratteristiche:
- se edificio è vincolato per almeno 10 anni a struttura ricettiva extra alberghiera ai sensi della lr 2/2008 e s.m.i.: + 15%;
- se edificio è dotato di impianto per la produzione di energia da fonte rinnovabile con potenza almeno di 6 kWp, secondo le Linee guida di cui alla Dgr n°1122 del 21.09.2012: + 10%;
- se l'edificio ha una copertura a verde pensile: + 10%;
- se l'edificio ha un indice di prestazione energetica tale da essere classificato almeno in classe A: + 10%;
- se edificio è realizzato in modo da riutilizzare il 100% delle acque meteoriche captate da superficie impermeabile: + 5%.

3.7 - Sono, in ogni caso, ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), e), f), g), h) ed l) entro i limiti di distanza ed altezza stabiliti dal precedente comma e dall'art.6 delle presenti norme.

3.8 - L'attuazione diretta degli interventi riferiti alle lett. d) e i) del precedente comma 3.2, è subordinata alla stipula con il Comune e alla trascrizione nei registri immobiliari di una convenzione che preveda, a carico del concessionario e dei suoi aventi causa:
- l'impegno alla coltivazione del fondo asservito alla costruzione;
- il recupero all'attività agricola dei terreni eventualmente abbandonati, purché ciò avvenga con gli opportuni accorgimenti tesi a garantire la tutela dal rischio idrogeologico e la riduzione dell'instabilità del territorio e della copertura vegetale, così come ai sensi della L.R. n°18/1996 e L.R. n° 4/1999;
- l'impegno a ricostruire i terrazzamenti presenti sui fondi asserviti all'intervento edilizio;
- l'eventuale mantenimento della viabilità, anche pedonale, con funzioni di servizio all'attività agrosilvo-pastorale, oltre che turistico-ricreativa;
- le relative modalità e le garanzie per il suo puntuale adempimento;
- le modalità di applicazione del contributo straordinario di cui all'art.12 nei casi di aumento dello IUIf ai sensi del precedente comma 3.6.

Art.43 bis – Ambiti di pregio naturalistico: Serbatoi di naturalità (ZSC)

1 - Classificazione del suolo

I tessuti agricoli di cui al presente articolo sono caratterizzati dal Sito di Importanza Comunitaria (ZSC denominato "Lecceta di Langan" e "Monte Ceppo") e, di conseguenza, sono riconducibili ad ambiti di conservazione di territori non insediabili ai sensi dell'art.37 della lr 36/97 e s.m.i..

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

2 - Disciplina funzionale
Negli ambiti di cui al presente articolo è ammessa la realizzazione di:
Funzione abitativa (U1)
- (1) Abitazioni residenziali
- (2) Bed & Breakfast
- (3) Case per ferie, ostelli per la gioventù, affittacamere
- (4) Case per vacanze
- (5) Casa albergo, comunità alloggio, residenza servita, comunità educativo-assistenziale

Funzioni agricole (U4)
- (1) Abitazioni agricole
- (2) Impianti e attrezzature per la produzione agricola
- (3) Annessi agricoli
- (4) Ricettività agrituristica
- (5) Impianti produttivi agro-alimentari
- (6) Impianti zootecnici intensivi
- (7) Altre forme di ricettività turistica ubicabili anche in annessi aziendali

Funzioni alberghiere e congressuali (U5)
- (4) Campeggio, con esclusione del villaggio turistico e dell'uso stanziale delle piazzole
- (X) Rifugi alpini ed escursionistici
- (X) Mini aree di sosta
- (X) Aree di sosta

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

3 - Disciplina attuativa
3.1 - In questi Ambiti sono ammessi esclusivamente interventi necessari in funzione delle esigenze della conduzione agraria del fondo, nel rispetto assoluto del ZSC, e per la realizzazione di impianti ed infrastrutture di interesse pubblico.

3.2 - In particolare sono ammessi:
a) opere di sistemazione dei terreni nei limiti di cui all'art.6 delle presenti norme
b) realizzazione di impianti idraulici ed energetici
c) opere di bonifica
d) interventi di MS, R, RC e Re, che abbiano luogo nel rispetto dei caratteri tipologici e costruttivi degli edifici
e) opere di urbanizzazione primaria e di allacciamento.

3.3 - Sono, in ogni caso, ammessi gli interventi di cui alle lettere a), b), c), d), ed e), entro i limiti di distanza ed altezza stabiliti dal precedente comma e dall'art.6 delle presenti norme.

Art. 44 - Margini di flessibilità

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

2 - E' ritenuto ammissibile uno scostamento inferiore al 20% dell'altezza massima così come definita dai precedenti articoli di cui al presente Capo.

Art. 45 - Modalità di aggiornamento

1 - Sono suscettibili di dare corpo alle procedure di variazione di cui all'art.43 della l.r. n°36/1997 i seguenti elementi:
- le modifiche e integrazioni della disciplina degli interventi edilizi come definita dai precedenti articoli del presente Capo, purché non in contrasto con la disciplina dei caratteri strutturali di

cui all'art.40, con la Df e con disposizioni programmatorie o legislative emanate da enti sovraordinati;
- le modifiche e integrazioni alla disciplina dei tipi edilizi e dei caratteri costruttivi di cui all'Allegato B, nel rispetto della Df;
- l'integrazione agli obblighi stabiliti dalla convenzione per gli interventi all'interno degli ambiti di cui al presente Capo.

Capo II – Misure di qualificazione del Parco Agricolo

Art. 46 – Programmi unitari di intervento

1 - Gli obiettivi di cui al presente Titolo sono perseguiti anche mediante *Programmi unitari d'intervento*, estesi all'intero ambito del Parco agricolo oppure a sue parti organiche, da attuarsi mediante:
- interventi pubblici;
- interventi di soggetti privati;
- accordi con i proprietari o conduttori delle aziende agricole, anche riuniti secondo le diverse forme di rappresentanza;
- convenzioni con Istituti o Enti di ricerca per la sperimentazione di progetti specifici di riqualificazione ambientale e riconversione agricola.

2 - I Programmi unitari d'intervento possono prevedere, sempre per le finalità di cui al presente Titolo:
- gli indirizzi, i criteri, le regole per gli interventi e l'utilizzo antropico sulle acque, sulla flora e sulla fauna, ivi comprese prescrizioni e particolari costruttivi per la realizzazione o l'adeguamento di edifici, impianti, infrastrutture;
- i criteri e le regole per l'accesso, la circolazione, la fruizione pubblica delle aree, con particolare riguardo a quelle sottoposte a maggior tutela e alle aziende agricole;
- l'organizzazione generale del comprensorio, con riguardo all'accessibilità generale, ai percorsi veicolari e ciclo-pedonali, alla localizzazione di nuclei di servizi o impianti comuni per l'agricoltura, alla localizzazione di centri di servizio, ricettivi e di attrezzature per la fruizione pubblica;
- il progetto speciale riferito alla "porta" del Parco Agricolo;
- il progetto speciale riferito alla strada di collegamento tra le polarità turistiche del Parco Agricolo;
- il progetto speciale riferito all'implementazione dell'Albergo Diffuso nel centro storico di Castelvittorio, a norma della legislazione vigente;
- i contenuti degli accordi o convenzioni da stipulare con le aziende agricole, al fine di regolare gli incentivi finanziari, di assistenza tecnico-scientifico, per l'orientamento delle coltivazioni agricole e zootecniche, secondo gli obiettivi e i criteri, per la realizzazione degli interventi di miglioramento ambientale (ad esempio rimboschimenti, coltivazioni a perdere, oasi naturalistiche, recupero dei terreni nudi e dei pascoli degradati), per l'accesso pubblico e la fruizione ricreativa nelle aziende agricole (ad esempio fattorie didattiche);
- l'introduzione, negli edifici esistenti alla data di approvazione del presente Puc, di destinazioni d'uso di limitato impatto ambientale strettamente funzionali alla fruizione pubblica del Parco Agricolo per finalità di turismo rurale (attrezzature sportive e ricreative; foresterie e ricettività agri-turistica; punti-ristoro, produzioni artigianali tipiche o artistiche o di servizio, commercializzazione prodotti agricoli e artigianali locali, *merchandising*, servizi informativi, didattico-culturali);
- l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art.12, in funzione dell'incremento di SU consentite dalle norme del Puc;
- l'applicazione di ulteriori incentivi specifici per gli annessi aziendali di cui ai precedenti articoli, nella misura massima del 30%.

Art.47 - Promozione della rete ecologica

1 - La Rete Ecologica Regionale (RER) è formata dai seguenti elementi spaziali-funzionali riportati nell'elaborato xxx che recepisce il documento redatto dalla Regione Liguria:
a) *Aree nucleo*, aree di habitat ombrello a elevata naturalità, reciprocamente connesse mediante fasce di connettività ecologica;
b) *Corridoi*, fasce di connettività in forma lineare (corridoi) connesse con le aree nucleo.

2 - Ai sensi della presente disciplina di PUC, costituisce specifico obiettivo di qualità del PUC l'implementazione della rete ecologica regionale alla scala del territorio comunale di Castelvittorio contribuendo alla qualificazione del paesaggio, all'aumento della biodiversità, al miglioramento ambientale e alla sicurezza territoriale.

3 - Il Puc individua e delimita gli elementi della Rete Ecologica Regionale (RER), disciplinandone i rapporti con i tessuti insediativi attuali e previsti e con le forme di trasformazione, prevedendo:
- le modalità di mantenimento, riqualificazione, modificazione e azioni di compensazione e di mitigazione delle fratture, qualora gli interventi urbanistico-edilizi infrastrutturali venissero a incidere sugli assetti ecosistemici espressi tramite la RER stessa.
- gli interventi in termini di tutela e incremento della componente naturalistica, di compatibilità con le indicazioni sui territori sensibili, di garanzia su livelli di continuità e di contiguità ambientale e di mitigazione.

Nelle aree a) "Aree di nucleo" le azioni sono finalizzate alla conservazione delle aree naturali e, ove possibile, all'implementazione e al miglioramento ambientale delle stesse. Di conseguenza, non sono ammissibili trasformazioni di tipo urbanizzativo; le eventuali opere infrastrutturali di previsione dovranno essere verificate tramite VAS e prevedere le dovute misure di mitigazione degli impatti e/o di contiguità ecologica.

4 - Nelle aree b) "Corridoi" gli interventi sono finalizzati a rafforzare le connessioni ecologiche all'interno dell'agroecosistema attraverso il mantenimento dei frammenti naturali residuali e l'incremento di elementi lineari interpoderali (siepi, filari, fasce incolte); di conseguenza:
- è consentita la realizzazione di opere infrastrutturali non costituenti barriera, nonché di infrastrutture viarie purché siano previsti interventi di riambientazione;
- è vietato alterare in maniera permanente la vegetazione legnosa spontanea preesistente a seguito di interventi agricolturali e silvicolturali o per l'esecuzione di opere pubbliche e private;
- possono essere comprese aree urbanizzate oggetto di previsione edificatoria che non ne interrompano la connettività prevedendo adeguati varchi per garantire la biopermeabilità, prevedendo interventi di riambientazione.

5 - Le prestazioni minime richieste per gli interventi di implementazione della rete ecologica sono dipendenti dal tessuto paesistico che caratterizzano il sito in questione; la disciplina specifica applicabile è data dalla tabella seguente:

Prestazioni minime richieste per gli interventi di implementazione della rete ecologica

Unità di paesaggio	Direttive di controllo e qualificazione	Misure di mitigazione e ricomposizione paesaggistica	Interventi urbanistico-edilizi ammissibili sotto condizione
Tessuto agricolo degli ulivi	In tali ambiti sono tutelate: • le macchie di vegetazione per le quali sono consentite le operazioni silvo-colturali e ne è comunque vietato il completo taglio a raso; • le forme residue di alberature ad alto fusto nonché le siepi di divisione tra i campi, laddove presenti.	Qualsiasi intervento edilizio non dovrà comportare una riduzione quantitativa del patrimonio arboreo; si potranno prevedere soluzioni compensative, finalizzate alla ricostruzione della continuità dei punti critici di passaggio e al potenziamento della qualità ambientale. La realizzazione delle infrastrutture in questa area dovrà garantire un alto grado di biopermeabilità che dovrà essere confrontabile con quella esistente al momento dell'avvio dei lavori; per le grandi infrastrutture viarie, deve essere garantita, ai fini della biopermeabilità, la possibilità di attraversamenti adeguati sia per dimensioni che per frequenza; le recinzioni dovranno essere realizzate privilegiando la realizzazione di siepi con arbusti e piante autoctone rispetto a reti metalliche o altri materiali che limitano la biopermeabilità.	
Tessuto della rinaturalizzazione	In tali ambiti sono tutelate: • le macchie di vegetazione per le quali sono consentite le operazioni silvo-colturali e ne è comunque vietato il completo taglio a raso; • le forme residue di alberature ad alto fusto nonché le siepi di divisione	Gli interventi edilizi di Re con ampliamento, RU, SE e NC che interessano anche in parte tali ambiti, devono essere caratterizzati da un contestuale intervento di rimboschimento mono o plurispecifico a prevalenza arborea su superficie areale	

	tra i campi, laddove presenti.	> 1.000 mq. La realizzazione delle infrastrutture in questa area dovrà garantire un alto grado di biopermeabilità che dovrà essere confrontabile con quella esistente al momento dell'avvio dei lavori; per le grandi infrastrutture viarie, deve essere garantita, ai fini della biopermeabilità, la possibilità di attraversamenti adeguati sia per dimensioni che per frequenza; le recinzioni dovranno essere realizzate privilegiando la realizzazione di siepi con arbusti e piante autoctone rispetto a reti metalliche o altri materiali che limitano la biopermeabilità.	
Tessuto del bosco e serbatoi di naturalità	Il Puc per le aree boscate comprese in questa sottoclasse, deve tendere alla qualificazione e potenziamento del patrimonio vegetale sostenendo la trasformazione dei cedui in fustaie o cedui composti. La gestione dello spazio agricolo non può prescindere dall'applicazione dei criteri definiti dalla D.G.R. 2103 del 17 dicembre 2007		Qualsiasi intervento di trasformazione interno all'area ZSC, capace di interferire con lo stato di conservazione dell'habitat, dovrà essere sottoposto alla procedura di VINCA.
Paesaggio fluviale	All'interno di questi ambiti, quando non espressamente in contrasto con le indicazioni del Piano di Bacino, sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi di modifica dello stato dei luoghi: a) regimazione idraulica, opere di difesa del suolo e di difesa idraulica. Eventuali materiali rimossi potranno	L'asservimento delle aree a iniziative edilizie, ove ammesso, comporta l'assunzione dei seguenti obblighi: a) impegno a estendere gli impianti arborei, inteso alla ricostituzione dell'ecosistema ripariale autoctono; b) impegno a mantenere libero l'accesso ai fondi per chicchessia, con la sola esclusione delle aree	Sugli edifici esistenti sono ammessi esclusivamente gli interventi di MS, R, RC e anche Re, solo all'interno del perimetro del centro urbano, senza opere di ampliamento o incrementi della SU di qualsiasi tipo. E' inoltre consentita la SE e RU, la cui nuova localizzazione dovrà essere all'esterno

	essere resi disponibili soltanto qualora l'Autorità preposta lo ammetta espressamente; b) risagomatura delle sponde, delle aree golenali e più in generale delle aree ricomprese in tali ambiti, rivolta alla ricostruzione di un più valido rapporto fra corso d'acqua e aree circostanti; c) cura e intensificazione della compagine vegetazionale esistente; d) risistemazione e costruzione di percorsi e aree di sosta pedonali per mezzi di trasporto non motorizzati, finalizzati a una migliore fruizione per attività del tempo libero; e) eliminazione o correzione delle situazioni difformi da quanto stabilito dal TU n°523/1904; f) il taglio di quelle piante che, in riferimento allo stato vegetativo e di stabilità, possono arrecare danno alle sponde e al deflusso delle acque.	destinate a giardini privati; α) impegno a cedere gli spazi, ove necessario, finalizzati alla realizzazione degli interventi di cui al comma seguente; β) impegno a mantenere e/o ripristinare gli argini esistenti.	dei perimetri del Paesaggio fluviale. Non sono ammesse NC; la relativa potenzialità edificatorie per tali interventi dovrà obbligatoriamente trovare localizzazione all'esterno dei perimetri del Paesaggio fluviale. Qualsiasi intervento edilizio, compresa la realizzazione di opere pubbliche e di interesse pubblico, la realizzazione di infrastrutture viarie, è subordinato al rispetto delle seguenti condizioni: a) evitare la distruzione e il danneggiamento delle specie arboree; b) evitare la distruzione e il danneggiamento della vegetazione ripariale, se non per interventi di sistemazione idraulica, da eseguire, ove possibile, con tecniche di ingegneria naturalistica.

6 - Nelle aree della rete ecologica denominate "Corridoi", in aggiunta alle categorie unitarie degli interventi riguardanti le modalità di intervento su un edificio o un gruppo di edifici, il Puc definisce le seguenti opere o interventi da effettuare sullo spazio aperto:

- RP - Ripristino ambientale e paesaggistico, ovvero il complesso di interventi tesi a ristabilire le caratteristiche ecologiche e ambientali di un sito (pulitura, disinquinamento, ripristino ambientale, rinaturalizzazione dei suoli);
- MI - Mitigazione impatti ambientali e paesaggistici; ovvero il complesso di interventi volti a diminuire gli impatti ambientali di manufatti (schermature arboree, terrapieni e sistemazioni del terreno, opere di mitigazione di impatti visivi);
- VP - Recupero e riqualificazione paesaggistica: interventi volti al miglioramento e alla riqualificazione ambientale e del paesaggio, anche con la realizzazione di nuovi valori paesaggistici secondo quanto stabilito dal D.Lgs 42/04 (risistemazione di spazi aperti, creazione di parchi e giardini, sistemazione idrogeologica degli spazi vallivi e di versante);
- VA – attrezzature e sistemazione dello spazio aperto per la fruizione ambientale (opere infrastrutturali a basso impatto paesaggistico atte a migliorare la fruibilità dei luoghi, quali aree di sosta pedonale, percorsi pedonali, sistemazione spazi aperti per la fruizione ambientale).

7 - Obiettivo delle presenti norme del PUC è sensibilizzare gli interventi di NC, RU, SE e ampliamento eccedenti il 20% della SU verso una maggiore considerazione e comprensione delle fragilità locali, a partire dai Corridoi appartenenti al Reticolo fluviale principale. Di conseguenza, va effettuata la ricognizione delle problematiche inerenti la sicurezza territoriale all'interno della proprietà, con la finalità di evidenziare preventivamente le interferenze fra i fenomeni di dissesto (micro e macro), visti anche in chiave previsionale, e gli elementi sensibili del territorio quali infrastrutture, viabilità edifici, ecc.
A tal fine, oltre alle valutazioni più propriamente geologiche inerenti l'interferenza fra il dissesto (franoso e idrico) e gli elementi sensibili del territorio, è opportuna la predisposizione di una valutazione specialistica volta all'individuazione di specifiche opere di mitigazione del rischio suscettibili di essere distinte in interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

8 - Interventi di manutenzione ordinaria

• Tutela delle strade e regimazione delle acque

- non impedire il libero scolo delle acque nei fondi laterali o modificare il normale deflusso delle acque meteoriche;
- rallentare il deflusso delle acque meteoriche nei fossi stradali previo stoccaggio in apposite depressioni del terreno o laminazioni;
- non aprire canali o fossi o fare qualunque escavazione nei terreni laterali alle strade a distanza minore della profondità dei canali o scavi, partendo dal confine della strada*;
- garantire una fascia di rispetto dalle reti stradali della viabilità pubblica o di uso pubblico di larghezza non inferiore a 3 metri mantenuta a terreno saldo;
- nel caso di costruzione di passi carrai sopra il sistema scolante è d'obbligo il mantenimento della sezione effettiva del fosso evitando restringimenti che possano provocare allagamenti localizzati;
- effettuare la messa in opera del verde (siepi o reti ecologiche) tenendo in conto l'obiettivo di ridurre il dilavamento sulle reti stradali generato da intense precipitazioni;
- evitare l'interramento dei fossi longitudinali provocato da caduta o tracimatura di terreno o materiali provenienti dai terreni superiori;
- mantenere in buono stato di percorribilità le strade vicinali di uso pubblico garantendo la dovuta pendenza verso i lati in modo da far defluire velocemente le acque meteoriche;
- aprire, almeno sopra uno dei lati delle strade di cui al punto precedente, una cunetta o fosso per il rapido deflusso delle acque meteoriche, provvedendo a mantenere il fosso stesso o la cunetta costantemente spurgati;
- ripristino e pulizia degli inghiottitoi da interramento causato da terreno in frana.

• Sistemazioni idraulico agrarie

Realizzare la rete di regimazione idraulico-agraria permanente nei terreni in pendenza prestando attenzione ad evitare l'innesco di fenomeni di erosione superficiale (rill erosion):

- "fossi di guardia", da realizzarsi a monte dei terreni messi a coltura o comunque in prossimità del limite tra diversi usi del suolo, incolti, agricoli, forestali, collegati a fossi collettori naturali o artificiali, lunghezza non superiore a 50 metri e pendenza compresa tra 1 e 3%; in alternativa i fossi di guardia possono essere sostituiti da strade-fosso;
- scoline: solchi acquai realizzati a spina di pesce per la captazione e il convogliamento delle acque nei fossi livellari;
- "fossi collettori artificiali o naturali", disposti lungo le linee di massima pendenza, opportunamente dimensionati in funzione della portata idrica, vi confluiscono le acque derivanti dei fossi livellari e scoline. In relazione al rischio di erosione idrica, si consiglia la messa in opera di idonei presidi antierosivi (es: lasciare inerbita la superficie di scolo, ecc.);
- strade fosso: possono essere necessarie per interrompere i pendii troppo lunghi e sono realizzate ad andamento livellare in modo da ricevere le acque dell'appezzamento sovrastante.

• Tecniche di lavorazione agraria
- evitare la lavorazione del terreno ad una profondità maggiore di 35 cm.

9 - Interventi di manutenzione straordinaria
Per il ripristino delle condizioni di stabilità dei versanti è opportuno privilegiare, ove possibile, l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.
• Interventi di rivestimento o antierosivi:
- rivestimento vegetativo rete metallica e biostuoia.
• Interventi stabilizzanti:
- fascinata riva di versante;
- gradonata viva.
• Interventi combinati di consolidamento:
- palificata viva doppia di versante;
- grata viva di versante;
- gabbionata rinverdita di versante;
- terre rinforzate rinverdite.

10 - Per favorire la implementazione delle reti ecologiche si prevede, in aggiunta a quanto contenuto nelle norme di attuazione del presente PUC:
- Aree private disponibili per la realizzazione di interventi sugli spazi aperti appartenenti ai Corridoi della rete ecologica: 4 m2 di SU aggiuntiva ogni 1.000 m2 di rete ecologica realizzata;
- Aree private disponibili per la realizzazione di interventi sugli spazi aperti appartenenti ai Corridoi del reticolo fluviale principale: 3 m2 di SU aggiuntiva ogni 1.000 m2 di rete ecologica realizzata;
- Adeguamento del sistema di smaltimento acque nere preesistente con fitodepurazione o realizzazione ex novo sistema di fitodepurazione: 0,15 m2 di SU ogni m2 di SU servita dalla fitodepurazione.

11 - I fondi concorrenti all'implementazione delle reti ecologiche di cui al comma precedente dovranno essere oggetto di un atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere nei pubblici registri immobiliari a cura del richiedente in cui sia specificato l'avvenuto asservimento dei fondi ai nuovi manufatti. Tale atto stabilisce anche gli oneri e le obbligazioni dei soggetti attuatori in ordine alla realizzazione degli interventi nonché le modalità di applicazione del contributo straordinario di cui all'art.12.

Art.48 - Nuclei di servizi

1 - Per aziende agricole, singole o associate, con fondi contigui o prossimi di superficie di almeno 30 Ha, il Puc prevede, oltre a quanto già consentito dall'art.41, una ulteriore edificazione pari a 0,003 mq/mq, finalizzata alla realizzazione di nuclei di servizi comuni, costituiti da attrezzature non strettamente necessarie alla conduzione agricola del fondo, ma utili alla conservazione, lavorazione e commercializzazione dei prodotti agricoli e/o agroalimentari.

2 - Essi devono costituire un unico complesso integrato, con le seguenti destinazioni d'uso:
a) impianti di conservazione e lavorazione di prodotti agricoli e zootecnici;
b) mercati di prodotti agricoli e zootecnici o di prodotti artigianali connessi alla produzione del fondo;

c) attrezzature e servizi per il turismo rurale e per attività didattico-culturali;
d) punti di ristoro solo se di appoggio alle attrezzature di cui al punto b) e c);
e) strutture per il rimessaggio e l'ordinaria manutenzione delle trattrici e delle macchine agricole.

3 - I fondi concorrenti alla determinazione del bacino di servizio del nucleo e quindi al suo dimensionamento, dovranno essere oggetto di un atto d'obbligo unilaterale da registrare e trascrivere nei pubblici registri immobiliari a cura del richiedente in cui sia specificato l'avvenuto asservimento dei fondi ai nuovi manufatti. Tale atto stabilisce anche le condizioni e la localizzazione delle attrezzature, gli oneri e le obbligazioni dei soggetti attuatori in ordine alla realizzazione degli interventi e alla gestione dei servizi nonché le modalità di applicazione del contributo straordinario di cui all'art.12.

Art.49 - Ricettività per il turismo itinerante

1 - Per ricettività all'aria aperta s'intende la possibilità di destinare parte del fondo agricolo alla ricettività del turismo itinerante a completamento e a integrazione dell'attività agricola. A tal fine, è consentita la realizzazione di aree attrezzate per:
a) il soggiorno autosufficiente, destinate a mezzi itineranti - quali caravan, camper, autocaravan– non necessitanti di servizi igienici esterni;
b) agricampeggi.

2 - Fermo restante quanto consentito dagli artt.41 e 43 delle presenti norme, sono stabilite le seguenti prescrizioni:
a) Superficie territoriale massima: 30.000 mq;
b) Densità massima: 30 equipaggi/Ha, suddivisi in piazzole di superficie minima di 60 mq, capaci di accogliere l'equipaggio standard medio di 4 persone;
c) Indice di edificabilità: 0,008 mq/mq, destinati a strutture di servizio connesse e complementari (quali ricezione, uffici, piccolo ristoro, magazzini ecc.); negli agricampeggi, non si computano i servizi igienici, nella misura minima obbligatoria prevista dalle norme vigenti;
d) i manufatti devono essere realizzati preferibilmente in elementi leggeri non vincolati permanentemente al suolo ovvero su fondazioni superficiali leggere, a basso impatto ambientale. L'altezza massima deve essere pari a m. 3,50;
e) le aree destinate alle piazzole di sosta, ai parcheggi e ai servizi di cui alle lett. b), c), ivi compresi gli spazi ed i percorsi di distribuzione ed accesso, non devono superare il 50% della superficie territoriale; la restante parte deve essere destinata a verde naturalistico consono alle caratteristiche del contesto ambientale, colture agricole arboree e boschive, nonché a verde ricreativo per una superficie non superiore al 10% della St.

3 - Gli interventi sono attuati con modalità diretta corredata da convenzione o atto d'obbligo, che stabilisce le condizioni e la localizzazione delle attrezzature, anche per fasi temporali e settori territoriali, gli oneri e le obbligazioni dei soggetti attuatori in ordine alla realizzazione degli interventi e alla gestione dei servizi nonché le modalità di applicazione del contributo straordinario di cui all'art.12.

Titolo VII - Norme speciali e finali

Art.50 – Disciplina urbanistica per il recupero a fini abitativi dei sottotetti e di altri locali negli edifici esistenti al 29.11.2014

1 - Negli edifici esistenti al 29 novembre 2014, data di entrata in vigore della legge regionale 12 novembre 2014, n. 30, è consentito il recupero a fini abitativi dei sottotetti e dei locali di cui all'articolo 5 della lr 24/2001 e s.m.i. nel rispetto della definizione di sottotetto di cui all'articolo 1, comma 2, dei parametri previsti all'articolo 2, commi 2 e 6, delle condizioni stabilite all'articolo 5, nonché delle seguenti ulteriori condizioni, limiti e modalità:

a) gli interventi devono assicurare il rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici e delle relative coperture;

b) gli interventi che comportano la creazione di nuove unità immobiliari in numero superiore al doppio di quello esistente devono assicurare la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione primaria e secondaria da regolare in apposito atto convenzionale contenente gli impegni del soggetto attuatore, le modalità, i termini e le garanzie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;

c) gli interventi che comportano modificazioni delle altezze di colmo e di gronda dei sottotetti non possono riguardare immobili:

1) vincolati come beni culturali ai sensi della parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2012, n. 137) e successive modificazioni e integrazioni;

2) ricadenti in aree soggette a regime di inedificabilità assoluta in forza di normative o di atti di pianificazione territoriale oppure ricadenti in aree a pericolosità idraulica o idrogeologica in cui i piani di bacino precludono la realizzazione di interventi di ampliamento volumetrico o superficiario;

3) ricadenti in aree demaniali marittime concesse per finalità diverse da quelle turistico-ricettive;

d) fermo restando quanto previsto alla precedente lettera c), gli interventi che comportano modificazioni delle altezze di colmo e di gronda dei sottotetti sono ammessi entro i seguenti limiti dimensionali:

1) l'ampliamento non può superare il 20 per cento del volume geometrico dell'edificio esistente;

2) l'altezza massima consentita per l'innalzamento della linea di gronda e di colmo della copertura non può superare un metro.

2 - Esclusione di parti del territorio in merito all'applicazione della presente norma

2.1 - Al fine di preservare i valori naturali nonché storico- culturali delle aree del territorio comunale nelle quali detti valori sono caratterizzanti e meritevoli di tutela, sono escluse dall'applicazione del presente articolo le seguenti aree:

- Aree appartenenti alle Zona ZSC;
- Aree classificate ACs;
- Aree classificate ANI- MA ed ANI-CE in base alle indicazioni dell'assetto insediativo del vigente PTCP.

3 – Definizioni

3.1 - Definizione di sottotetto: il presente articolo recepisce integralmente l'articolo 1 comma 2 della legge regionale n. 24/2001 e s.m.e.i.

3.2 - Interventi di Recupero: il presente articolo recepisce integralmente l'articolo 2 commi 1,2,3,4,5,6,7 della legge regionale n 24/2001 e s.m.e.i.

3.3 - Estensione dell'efficacia: il presente articolo recepisce integralmente l'articolo 5 comma 1 della legge regionale n 24/2001 e s.s.m.e.i.

4 - Tipologia costruttiva e prestazione energetica

4.1 - Al fine del rispetto del rapporto aeroilluminante previsto dall'articolo 2 comma 2 ultimo capoverso della Lr n.24/2001 del 06.08.2001 e s.s.m.e.i. sono consentite le seguenti tipologie di aperture:

- aperture a filo delle falde nella percentuale massima del 15% della superficie dell'intera falda;
- realizzazione di abbaini in posizione arretrata e parallela rispetto alla linea di gronda nella misura massima pari al 15% della superficie dell'intera falda;
- aperture di finestre e portefinestre lungo le pareti perimetrali;
- terrazzi nella tipologia "a pozzetto" nella misura massima di 10% della superficie dell'intera falda.

4.2 - Le nuove coperture devono essere caratterizzate dai seguenti parametri e materiali:

- la pendenza delle falde inclinate non può superare il valore del 35% rispetto all'orizzontale passante per la linea di gronda;
- il manto di copertura delle falde inclinate deve essere realizzato in tegole o coppi di materiale laterizio.
- le coperture piane devono essere caratterizzate da ghiaia di un colore della gamma delle terre o copertura verde del tipo intensivo o estensivo;
- le gronde ed i pluviali devono essere realizzati in rame ed avere sezione rispettivamente semicircolare e circolare.

4.3 - Ove gli interventi previsti dal presente articolo siano volti alla realizzazione di nuove unità immobiliari residenziali o turistico ricettive, che non siano l'esito del cambio d'uso di edifici esistenti , gli stessi dovranno promuovere unità immobiliari il cui Attestato di Prestazione Energetica, previsto dalla Lr 22/2007 del 29.05.2007 e dal relativo Regolamento d'attuazione n.6 del 13.11.2012 e loro eventuali successive modifiche ed integrazioni , evidenzi una classe di Prestazione Energetica Globale non inferiore alla "Classe B".

5 - Standard Urbanistici

5.1 - Gli interventi di recupero dei sottotetti e dei locali indicati all'articolo 5 della Lr n.24/2001 del 06.08.2001 e s.s.m.e.i. previsti dal presente articolo partecipano alla dotazione di standard urbanistici del territorio Comunale determinando il numero dei nuovi abitanti insediati secondo il rapporto: nuova SU /25 mq.

5.2 - La dotazione minima richiesta in termini di standard urbanistici è pari a 18 mq/abitante.

5.3 - Nel caso di realizzazione diretta degli standard urbanistici l'intervento è subordinato a rilascio del pertinente titolo edilizio convenzionato. Nel caso di dimostrata impossibilità di reperimento di aree necessarie per il soddisfacimento degli standard è possibile procedere alla loro monetizzazione nei termini e modi definiti con apposito regolamento.

Art.51 – Strumenti Urbanistici Attuativi in vigore o in itinere

1 - Gli Sua approvati o adottati alla data di adozione del Puc e non decaduti ai sensi della l.r. n°24/1987, delimitati, per forma ed estensione, nelle tavole di Puc, sono classificati, ai sensi del Dm 02.04.1968 n°1444, come zone C e sono fatti salvi ancorché contrastanti con le disposizioni delle presenti norme.

Art.52 – Edifici in contrasto con il Puc

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

Art.53 - Edifici condonati

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

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

Art.54 – Trascrizione in mappa

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

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