

**PIANO URBANISTICO COMUNALE
PROGETTO DEFINITIVO**

NORME DI CONFORMITA'
ADEGUATE A
PROVVEDIMENTO DIRIGENZIALE DELLA
PROVINCIA DI GENOVA DEL 17/10/2003

L.R. n. 16 del 06/06/2008
L.R. n. 45 del 24/12/2008
L.R. n. 49 del 03/11/2009

Studio di Architettura
Arch. Giannico Cesare
Via P. Ratto 9/B – 16012 Busalla
Tel./fax: 010-9640677

NORME DI CONFORMITA'
TITOLO I°
DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Applicazioni del Piano Urbanistico Comunale

Il presente P.U.C., redatto ai sensi della Legge Regionale 04/09/1997 n. 36 e della Legge Regionale n. 16 del 06/06/2008, disciplina l'assetto e lo sviluppo urbanistico del Comune di Crocefieschi.

Ogni intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia, da realizzarsi nel territorio comunale, dovrà uniformarsi alle prescrizioni in esso contenute ed a tutte le leggi nazionali e regionali che dettano norme in materia di attività edilizia ed urbanistica.

Art. 2 – Modalità di attuazione del Piano Urbanistico Comunale

Lo sviluppo operativo del P.U.C. avviene con le modalità di cui ai capi IV e V della L.R. 36/1997 e s.m.e.i., come modificate per effetto dell'entrata in vigore del DPR 06/06/2001 n. 380 e della Legge Regionale n. 16 del 06/06/2008.

Gli interventi edilizi si attuano, ai sensi del predetto D.P.R. n. 380 del 06/06/2001, mediante Permesso di Costruire, ovvero mediante Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) o Comunicazione a seconda dei tipi di intervento, rispettivamente ai sensi degli articoli da 20 a 39 della Legge Regionale n. 16 del 06/06/2008. Ove la disciplina del P.U.C. prevede, in base al tipo di intervento, la predisposizione di un Atto Unilaterale d'Obbligo alla stipula di una Convenzione Attuativa ai sensi dell'articolo 49 della L.R. 36/1997, il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato alla stipulazione della medesima Convenzione.

Art. 3 – Tipi di intervento

La definizione degli interventi di livello edilizio ed urbanistico è stabilita dagli articoli da 6 a 15 della Legge Regionale n. 16 del 06/06/2008 che qui si riporta integralmente:

A - Manutenzione ordinaria

Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino alterazioni all'aspetto esterno del fabbricato e delle sue pertinenze.

Sono considerati di manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

- all'interno degli edifici:

riparazioni e rifacimenti di pavimentazioni;

b) rifacimenti e riparazioni di intonaci, tinteggiature, rivestimenti interni;

c) riparazione e sostituzione di serramenti interni;

d) riparazione o sostituzione di impianti idraulici, elettrici, di riscaldamento, di ventilazione, per la fornitura del gas;

e) riparazione o sostituzione di canne fumarie;

f) riparazione, rinnovamento o sostituzione di servizi igienico - tecnologici (senza alterazione delle caratteristiche distributive, volumetriche e di destinazione) dell'edificio o delle singole unità immobiliari;

g) inserimento e sostituzione di elementi di coibentazione termica, di impermeabilizzazione, di isolamento;

h) risanamento o costruzione di vespai;

rifacimento o riparazione della condotta condominiale o della braga all'interno dell'unità immobiliare;

all'esterno degli edifici:

riparazione e ripristino delle facciate in pietra con le stesse caratteristiche e materiali;

tinteggiatura e ripulitura delle facciate, con gli stessi colori di quelli originari e con eventuale ripresa degli intonaci deteriorati o mancanti senza alterazione dei materiali o delle colorazioni esistenti;

manutenzione e riparazione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi o loro sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti;

riparazione, sostituzione, rinnovamento delle decorazioni e finiture esterne (quali ad esempio lesene, frontalini, cornicioni, piattabande, spalline, mostrine), con soluzioni formali e materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti;

riparazione, sostituzione con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti: dei manti di copertura, delle pavimentazioni delle coperture piane, delle pavimentazioni di cortili o di cavedi, delle pavimentazioni di atrii condominiali, scale e ballatoi, delle pavimentazioni esterne, degli elementi di arredo esterno;

riparazione o sostituzione, con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti, di singoli elementi della piccola orditura del tetto;

riparazione o sostituzione di infissi, grondaie, pluviali, camini, canne fumarie e simili con gli stessi colori e tipologie preesistenti, e con materiali che non comportino alterazione degli aspetti estetici;

riparazione o sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti di recinzioni, parapetti, ringhiere e simili;

installazione di tende da sole, insegne, targhe, impianti tecnologici o elementi di arredo urbano non comportanti opere edilizie;

installazione di recinzioni nel terreno non comportanti l'esecuzione di opere murarie;

k) interventi di impermeabilizzazione dei cornicioni;

nuova installazione o sostituzione di antenne televisive centralizzate o singole;

inserimento di impianti tecnologici purché collocati entro la sagoma dell'edificio.

installazione di impianti di allarme, di rinforzi agli infissi comprese grate o blindature ed, in genere, le strutture relative alla sicurezza passiva dell'edificio ricadenti nella sagoma dello stesso.

Per gli edifici ed impianti adibiti ad attività industriali e artigianali o al servizio delle stesse sono compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi di seguito indicati volti ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico degli impianti produttivi esistenti, sempre che tali interventi non ne mutino le caratteristiche dimensionali, siano interni al loro perimetro e non incidano sulle loro strutture e sulla loro tipologia edilizia:

riparazione, sostituzione ed adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici, televisivi e telematici diversi da quelli disciplinati dall'articolo 27 purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;

riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche esterne dei locali né aumento delle superfici agibili;

realizzazione di passerelle o strutture in metallo per l'attraversamento aereo delle strade interne con tubazioni.

B - Manutenzione straordinaria

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

Sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

le opere necessarie per conservare la stabilità della costruzione mediante il rinnovamento o la sostituzione di alcuni degli elementi strutturali dell'edificio;

le sistemazioni di spazi aperti anche mediante modifiche alle quote del terreno preesistente e la realizzazione di muri di contenimento di natura pertinenziale o la demolizione di manufatti e costruzioni;

il rifacimento totale dei manti di copertura, con modifica del tipo di materiale esistente, compresa la struttura del tetto;

la riparazione e il ripristino delle facciate con diverse caratteristiche e materiali, il rinnovo dell'intonaco esterno con demolizione dell'esistente fino al vivo della muratura e rifacimento esteso almeno ad un intero prospetto, nonché la tinteggiatura e ripulitura delle facciate con colori diversi da quelli originari;

l'adeguamento, il rinnovo e la sostituzione dei servizi igienico - sanitari e degli impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, ventilazione, aspirazione, impianto di ascensori e di sollevamento in genere, con le opere ad essi funzionalmente complementari ed indispensabili) quando comportano alterazione delle caratteristiche distributive;

gli interventi volti al superamento delle barriere architettoniche e al risparmio energetico quando richiedano la creazione di locali tecnici esterni di cui all'articolo 81 della L.R. 16/2008 o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio o la realizzazione delle opere di cui all'articolo 67, comma 5 della L.R. 16/2008;

l'installazione di recinzioni con opere murarie fino a 50 cm.;

h) la riparazione o sostituzione degli infissi con diverso colore e tipologia.

Per gli edifici adibiti ad attività industriali e artigianali sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici agibili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi locali tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie agibile destinata all'attività produttiva;

tutte le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessarie per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento;

la realizzazione di basamenti, incasellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti.

C – Restauro

Si definiscono interventi di restauro quelli consistenti in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, quali definite all'articolo 83 della L.R. 16/2008, ne consentono la conservazione e il recupero valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche; detti interventi riguardano edifici vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modifiche e integrazioni, o dichiarati di valore storico, culturale o architettonico dallo strumento urbanistico generale e dal PTCP.

Gli interventi di restauro possono interessare l'intero organismo edilizio, parti dell'edificio o singole unità immobiliari.

Detti interventi possono comportare le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche nonché quelle per realizzare locali tecnici che si rendono indispensabili per l'installazione degli impianti tecnologici necessari agli usi previsti per gli immobili.

Sono considerati di restauro i seguenti interventi:

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

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

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

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

il consolidamento, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, dei seguenti elementi strutturali:

murature portanti sia interne che esterne;

solai e volte;

scale;

tetto con eventuale ripristino della copertura originale;

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

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

Nel caso di immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente il restauro può comprendere interventi di miglioramento strutturale ai sensi della normativa di settore.

D - Risanamento conservativo

Si definiscono interventi di risanamento conservativo quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, quali definite all'articolo 83 della L.R. 16/2008, ne consentano destinazioni d'uso con esse compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, sempreché vengano rispettati l'impianto strutturale, tipologico ed architettonico; sono altresì da ricomprendere nel risanamento conservativo gli interventi volti a realizzare nuovi servizi igienico - sanitari nonché locali per impianti tecnologici e per l'efficienza energetica dell'edificio, anche mediante modeste modifiche della conformazione delle coperture. Tali impianti devono essere realizzati all'interno dell'edificio ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità è

consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.

Nel caso di immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla disciplina vigente il risanamento conservativo può comprendere interventi di miglioramento strutturale ai sensi della normativa di settore.

E - Ristrutturazione edilizia

Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli volti, anche alternativamente, a: trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente sotto il profilo delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio preesistente, nei termini indicati all'articolo 83 della L.R. 16/2008; aumentare il carico urbanistico nei termini indicati all'articolo 38 della L.R. 16/2008.

Sono considerati di ristrutturazione edilizia gli interventi che comportino:

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

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

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

senza aumento del carico urbanistico nei termini indicati dall'articolo 38 della L.R. 16/2008, ma accompagnati da un complesso di opere tali da alterare le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui all'articolo 83 della L.R. 16/2008;

con aumento del carico urbanistico nei termini indicati dall'articolo 38 della L.R. 16/2008, anche non comportanti alterazioni delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui all'articolo 83 della L.R. 16/2008;

la trasformazione dei locali costituenti superficie accessoria nell'originario titolo abilitativo in locali costituenti superficie agibile a norma dell'articolo 67 della L.R. 16/2008;

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

gli ampliamenti diversi da quelli di nuova costruzione di cui all'articolo 15 della L.R. 16/2008 e quindi entro soglie percentuali predeterminate dallo strumento urbanistico generale in deroga ai parametri urbanistico-edilizi.

F - Requisiti igienico – sanitari negli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari

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

G - Aggiornamento elenchi

Gli elenchi degli interventi di cui ai precedenti punti A, B, C, D ed E possono essere integrati, sentita la competente Commissione consiliare, con provvedimenti della Giunta regionale.

H - Mutamento di destinazione d'uso senza opere

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

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

I - Sostituzione edilizia

Si definiscono interventi di sostituzione edilizia quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di un volume pari o inferiore a quello esistente, non riconducibili nella definizione di cui al precedente punto E, comma 2, lettera e).

Tali interventi semprechè esplicitamente ammessi dallo strumento urbanistico generale e realizzati nella stessa zona o ambito omogeneo dello strumento urbanistico generale e del PTCP in cui è localizzato l'immobile originario sono da considerare di nuova costruzione ai fini del rispetto dei parametri urbanistico - edilizi dello strumento urbanistico comunale, fatta eccezione per quello relativo all'indice di edificabilità o di utilizzazione insediativa.

Per gli edifici aventi destinazione residenziale qualora la ricostruzione del volume esistente avvenga nello stesso sedime o fino a una distanza di 10 metri, è ammessa la realizzazione della volumetria preesistente maggiorata dell'eventuale incremento "una tantum" previsto dallo strumento urbanistico vigente in caso di ristrutturazione edilizia.

L - Nuova costruzione ed interventi di trasformazione territoriale

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

la realizzazione di edifici e di manufatti edilizi fuori terra ed interrati con esclusione delle pertinenze se disciplinate dallo strumento urbanistico comunale a norma dell'articolo 17, comma 4 della L.R. 16/2008; gli ampliamenti di edifici esistenti eccedenti quelli ammessi dallo strumento urbanistico generale in deroga ai parametri urbanistico - edilizi;

l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

la realizzazione di impianti che non siano al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;

l'installazione di manufatti leggeri, di strutture di qualsiasi genere, anche prefabbricati e anche non infissi stabilmente al suolo (quali roulotte, campers, case mobili, cabine e attrezzature balneari, chioschi, bungalows), che siano utilizzati come abitazione o altre funzioni che prevedano la permanenza di persone oppure che siano utilizzati come depositi, magazzini e simili, e che siano diretti a soddisfare esigenze non meramente temporanee; non rientrano nelle esigenze meramente temporanee quelle a cadenza stagionale o periodica;

f) le occupazioni di suolo mediante deposito di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto o di manufatti funzionali all'attività cantieristica navale di cui all'articolo 21, comma 2, lettera a) della L.R. n. 16/2008 se finalizzate a soddisfare esigenze non temporalmente circoscritte e comunque di durata superiore a due anni.

M - Ristrutturazione urbanistica

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

TITOLO II°

DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 4 – Parametri urbanistici ed edilizi

A - Superficie agibile e superficie accessoria

Si definisce superficie agibile (SA) la superficie di solaio, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei muri divisorii fra unità immobiliari o interni ad esse.

Non sono da ricomprendere nella SA:

le coperture piane, le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa ed i passaggi di uso comune negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici e ad attività turistico – ricettive;

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; i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità, quali cantine e ripostigli, purché ricompresi entro il sedime della costruzione e non comportanti la realizzazione di più di un piano in sottosuolo o nel piano terra limitatamente agli edifici aventi destinazione residenziale e tipologia diversa da quella condominiale;

i sottotetti a falda inclinata privi dei requisiti richiesti per l'agibilità aventi altezza all'intradosso del colmo non superiore a metri 2,10;

le autorimesse private interrate e seminterrate con un solo lato fuori terra di cui all'articolo 19, quelle interrate o al piano terreno, di cui all'articolo 9, comma 1, della l. 122/1989 e successive modifiche ed integrazioni, nonché le autorimesse interrate, fuori terra o su coperture piane negli edifici a destinazione commerciale nelle quantità prescritte dalla vigente normativa in materia;

i porticati e gli spazi ad uso pubblico.

Costituiscono superficie accessoria (S Acc.) da non ricomprendere nella SA sempreché contenuta entro il limite massimo del 30 per cento della SA per edifici aventi SA non superiore a 160 metri quadrati ed entro il limite massimo del 20 per cento per la parte di SA eccedente la soglia di 160 metri quadrati e da misurarsi con le stesse modalità di cui al comma 1:

i porticati, le tettoie, i poggioli, i terrazzi e le logge, se ad uso privato;

i sottotetti a falda inclinata aventi altezza all'intradosso del colmo superiore a metri 2,10, ma privi dei requisiti richiesti per l'agibilità;

i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità non riconducibili nella fattispecie di cui al comma 2, lettera c);

le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici e ad attività turistico-ricettive realizzate ai sensi dell'articolo 19 della L.R. 16/2008.

Con riferimento agli strumenti urbanistici comunali vigenti, al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non sono considerati nel computo per la determinazione dell'indice edificatorio:

le strutture perimetrali portanti e non, che comportino spessori complessivi, sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali, superiori a 30 centimetri, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali nonché i solai con struttura superiore a 30 centimetri per la sola parte eccedente i 30 centimetri fino ad un massimo di 25 centimetri per gli elementi di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi, in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica;

l'incremento di spessore fino a 15 centimetri dei muri divisorii fra unità immobiliari finalizzato all'isolamento acustico.

Negli interventi di ristrutturazione urbanistica aventi ad oggetto ambiti urbani da attuarsi mediante Progetto urbanistico operativo (PUO), Strumento urbanistico attuativo (SUA) o progetti ad essi equivalenti, il limite di cui al comma 3 relativo alla superficie accessoria può essere elevato fino al 30 per cento per motivate esigenze di qualità architettonica e di efficienza energetica degli edifici.

B - Locali interrati

Si definiscono locali interrati quelli posti in sottosuolo, totalmente al di sotto del livello del terreno sistemato, come definito dall'articolo 77 della L.R. 16/2008 .

Gli strumenti urbanistici generali disciplinano la possibilità di realizzare locali interrati, individuando i casi, le zone, le destinazioni d'uso e i relativi parametri.

C - Superficie netta di vendita

Si definisce superficie netta di vendita (S.N.V.) di un esercizio commerciale l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, aree di esposizione se aperte al pubblico. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi e spazi collocati oltre le casse. La superficie di vendita di una aggregazione di esercizi singoli di un Centro Commerciale o di un Distretto Commerciale Tematico è pari alla somma delle superfici di vendita dei singoli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa che lo compongono.

D - Volume virtuale

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

E - Lotto asservibile

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

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

F - Indice di utilizzazione insediativa

Si definisce indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) il rapporto fra la S.A. dei fabbricati realizzabili e il lotto asservibile.

In caso di esistenza di fabbricati da conservare, la relativa S.A. deve essere detratta da quella complessiva.

G - Superficie asservita

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

Per area di pertinenza fondiaria degli edifici esistenti si intende quella calcolata in base agli indici volumetrici o agli altri parametri edilizi vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo. Nel caso di edifici realizzati in precedenza per i quali non esista agli atti dell'ufficio tecnico comunale il progetto approvato, si intende asservita una fascia minima di metri 5,00 attorno al perimetro dell'edificio e, comunque, non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale.

L'asservimento dei terreni alle nuove costruzioni come individuati nell'estratto di mappa del nuovo catasto terreni consegue quale effetto naturale del rilascio del relativo titolo abilitativo o al decorso dei termini per l'inizio dei lavori di cui all'articolo 26 della L.R. 16/2008 nel caso di DIA. La Civica amministrazione può prevedere nel regolamento edilizio l'obbligo di subordinare il rilascio del titolo abilitativo al preventivo asservimento dei terreni a favore del Comune mediante atto regolarmente trascritto nei registri immobiliari. In ogni caso tali asservimenti devono essere riportati in apposito repertorio, composto di planimetria e registro, tenuto dal Comune.

H - Superficie coperta

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

Non sono considerati ai fini del computo della superficie coperta gli elementi di cui al precedente punto A, comma 5, nei limiti dallo stesso indicati.

I - Rapporto di copertura

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

L – Distanze

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

La distanza è quella intercorrente fra:

filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D);

filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc);

filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds).

Il ciglio della strada è quello definito dall'articolo 2 del decreto ministeriale 1 aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'articolo 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765); il confine della strada è quello definito dal decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e successive modifiche e integrazioni.

Ai fini della determinazione della distanza non si computano gli elementi di cui al precedente punto A, comma 5, nei limiti dallo stesso indicati.

M – Altezza

L'altezza dei fabbricati si calcola a partire dal punto più basso del perimetro dell'edificio sul terreno sistemato, intendendosi per tale il profilo preesistente con uno scostamento massimo di un metro, con esclusione delle aperture di accesso ai piani interrati, fino alla linea di gronda, ovvero, per gli edifici a copertura piana, fino all'estradosso dell'ultimo solaio, posto a copertura di vani abitabili o agibili.

Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non vengono computati nell'altezza massima:

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;

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 regolamento edilizio può contenere una disposizione volta a dettare una specifica disciplina della misurazione dell'altezza per questi tipi di costruzione.

N - Altezza interna utile dei locali da destinare a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive

L'altezza interna utile degli immobili destinati a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive, non può essere inferiore a 2,70 metri per i locali abitabili riducibili a 2,40 metri per spazi accessori e di servizio. Per gli edifici posti a quota superiore a 1.000 metri sul livello del mare, tenuto conto delle condizioni climatiche e della tipologia edilizia ricorrente, possono essere consentite altezze per i locali abitabili non inferiori a 2,55 metri, riducibili a 2,40 metri per spazi accessori e di servizio.

Nel caso in cui si intervenga sul patrimonio edilizio esistente e l'immobile presenti caratteristiche tipologiche, strutturali ed architettoniche da salvaguardare oppure nel caso in cui la conformazione strutturale e formale dell'organismo edilizio non consenta senza alterazioni il raggiungimento delle soglie dimensionali fissate al comma 1, si potrà prescindere dal rispetto dei parametri dimensionali ivi indicati sempreché venga dimostrato e verificato l'effettivo miglioramento igienico e funzionale rispetto alla situazione in atto. A tal fine alla dichiarazione del progettista che attesti la conformità del progetto al regolamento edilizio e alle norme igienico-sanitarie dovrà essere allegato il parere della ASL competente.

Negli interventi di nuova costruzione, laddove il solaio sovrastante l'ultimo piano dell'edificio o una sua porzione non sia orizzontale, l'altezza media interna netta – da intendersi come distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso del solaio stesso –

non può essere inferiore a 2,30 metri per i locali destinati ad abitazione, riducibili a 2,10 metri per i locali accessori e di servizio. L'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione e 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio. Per gli edifici posti a quota superiore a 1.000 metri sul livello del mare, tenuto conto delle condizioni climatiche e della tipologia edilizia ricorrente, l'altezza media interna netta può essere ridotta a 2,10 metri per gli spazi ad uso abitazione e a 2,00 metri per gli spazi accessori e di servizio. L'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,30 metri per gli spazi ad uso abitazione e a 1,10 metri per gli spazi accessori e di servizio. Il rapporto aeroilluminante deve essere pari o superiore a un sedicesimo.

Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano alle residenze di tipo specialistico e agli immobili i cui requisiti igienico-sanitari siano fissati da specifiche disposizioni di settore.

O - Linea di gronda

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

P - Numero dei piani

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

Q - Locali tecnici

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

R – Sagoma

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

S - Caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio

Le caratteristiche dell'edificio sono individuabili dai seguenti elementi:

tipologici, intendendosi per tali quei caratteri architettonici e funzionali che ne consentono la qualificazione in base alle correnti tipologie edilizie (quali ad esempio edificio residenziale unifamiliare o plurifamiliare, fabbricato industriale, casa rurale);

formali, intendendosi per tali quei caratteri soprattutto architettonici che determinano l'immagine esterna dell'edificio ed in particolare la disposizione delle bucaure e i materiali;

strutturali, intendendosi per tali quei caratteri che compongono materialmente le parti strutturali, (portanti e non) dell'organismo edilizio, quali ad esempio strutture portanti in laterizi rispetto a quelle in cemento armato.

TITOLO III°

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO

Art. 5 – Zone inedificabili e zone edificabili

Ai fini dell'attuazione del P.U.C. tutto il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti zone:

Zone inedificabili che comprendono:

Viabilità

Zone di rispetto stradale

Corsi e specchi d'acqua.

Zone edificabili che comprendono:

Ambiti di conservazione

Ambiti di riqualificazione

Ambiti di presidio ambientale

Ambiti di salvaguardia

Ambiti T.N.I.

L'entità di ogni singola zona è quella che risulta dalla seguente tabella (Ex P.U.C. preliminare) debitamente corretta nelle quantità di ogni singola zona:

N° AREA	DEST.	LOCALITA'	SUPERF.
A	Ex Z.A.C.	Capoluogo	16.700
B	Ex Z.A.C.	Costa S. Martino	1.800
C	Ex Z.A.C.	Preria	2.100
D	Ex Z.A.C.	Vallemara	4.200
E	Ex Z.A.C.	Strasserra	4.600
F	Ex Z.A.C.	Crosi	5.200
	Ex Z.A.C.	Totale	34.600

32	Ex Z.A.U.	Via Roma	9.060
33	Ex Z.A.U.	Via Busalla	7.700
34	Ex Z.A.U.	Via alpe	22.000
	Ex Z.A.U.	Totale	38.760

35	Ex Z.B.	Vallemara	13.311
36	Ex Z.B.	Braia	4.768
37	Ex Z.B.	Piazza Mazzini	3.525
37/a	Ex Z.B.	Braia	750
38	Ex Z.B.	via Roma	7.755
39	Ex Z.B.	S. Rocco	80.780
40	Ex Z.B.	Via Busalla	34.795
44	Ex Z.B.	Via alla Chiesa	9.150
45	Ex Z.B.	Lambaià	8.275
46	Ex Z.B.	Via Crosi	7.970
47	Ex Z.B.	Bufalora	18.050
48	Ex Z.B.	Crebaia	14.190
49	Ex Z.B.	Piazza della Chiesa	5.200
50	Ex Z.B.	Martellone	23.204
52	Ex Z.B.	Crocefieschi	397
56	Ex Z.B.	Gurnascin	2.950
74	Ex Z.B.	Vallemara	2.300
91	Ex Z.B.	Martellone	2.132
116	Ex Z.B.	Preria	4.100
117	Ex Z.B.	Via Camarza	32.500
125	Ex Z.B.	Crosi	1.800
131	Ex Z.B.	Preria	2.150
	Ex Z.B.	Totale	280.052

6	Ex Z.C.	Vallemara	7.910
10	Ex Z.C.	via V. Veneto	4.535
11	Ex Z.C.	S. Rocco	2.900
12	Ex Z.C.	Buffalora	5.731
14	Ex Z.C.	Martellone	4.945
15	Ex Z.C.	Crebaia	17.700
16	Ex Z.C.	Crosi	3.010
17	Ex Z.C.	S. Martino	3.240
18	Ex Z.C.	Strassera	2.120
59	Ex Z.C.	Crebaia	1.250
102	Ex Z.C.	Lambaià	5.025
	Ex Z.C.	Totale	58.366

8	Ex Z.C.	Braia	8.300
83	Ex Z.F.	Braia	1.245

	Totale	9.545
--	---------------	--------------

19	Ex Z.E.	Costa/Saverghini	221.675
20	Ex Z.E.	Castello	92.100
21	Ex Z.E.	Crosi	148.350
22	Ex Z.E.	Crebaia	301.925
23	Ex Z.E.	Sottoprè/Cascinetta	221.483
24	Ex Z.E.	Gournascin	143.716
25	Ex Z.E.	Vallemara	205.400
26	Ex Z.E.	Borgasso	47.360
27	Ex Z.E.	Pian Trio	32.990
28	Ex Z.E.	Strassera	176.755
31	Ex Z.E.	Martellone	29.545
	Ex Z.E.	Totale	1.621.299

3	Ex Z.E.A.	Martellone	7.500
4	Ex Z.E.A.	versante Busalla	88.275
5	Ex Z.E.A.	M. Castello	278.472
29	Ex Z.E.A.	Buffalora	2.707
30	Ex Z.E.A.	Buffalora	1.520
41	Ex Z.E.A.	Campetti	8.950
54	Ex Z.E.A.	Vallegge	4.170
57	Ex Z.E.A.	Rio Cascinotto	25.990
58	Ex Z.E.A.	Rio Cascinotto	21.370
93	Ex Z.E.A.	Strassera	46.200
126	Ex Z.E.A.	Lambaià	46.400
127	Ex Z.E.A.	Martellone	32.700
	Ex Z.E.A.	Totale	564.254

100	Ex Z.E.B.	Braia	-
103	Ex Z.E.B.	Martellone	-
104	Ex Z.E.B.	Braia	-
105	Ex Z.E.B.	Reopasso	-
106	Ex Z.E.B.	Campo della Fame	-
107	Ex Z.E.B.	Cascinetta	-
	Ex Z.E.B.	Totale	8.013.200

1	Ex Z.E.T.	Vallegge	128.189
2	Ex Z.E.T.	Serri	171.048
55	Ex Z.E.T.	Braia (I.C.)	41.750
	Ex Z.E.T.	Totale	340.987

7	Ex Z.F.	Braia (I.C.)	3.660
42	Ex Z.F.	Ex Asilo ora casa protetta (I.C.)	960
43	Ex Z.F.	Via Roma (P)	2.000
51	Ex Z.F.	Crocefieschi (V.P.)	820
53	Ex Z.F.	Crebaia (P)	2.430
60	Ex Z.F.	Martellone (V.P.)	8.500
61	Ex Z.F.	N.S. Guardia (I.C.)	2.040
62	Ex Z.F.	Gurnascin (I.C.)	2.260
63	Ex Z.F.	Centro (P)	230
64	Ex Z.F.	Centro (P)	2.000
65	Ex Z.F.	Cimitero vecchio (I.C.)	451
66	Ex Z.F.	Cimitero vecchio (I.C.)	700
67	Ex Z.F.	Via Camarza (P)	350

68	Ex Z.F.	Ex Macello (P)	595
69	Ex Z.F.	Colonia (I.C.)	10.800
70	Ex Z.F.	Castello (V.P.)	6.350
71	Ex Z.F.	Braia (V.P.)	59.640
72	Ex Z.F.	Braia (I.C.)	2.900
73	Ex Z.F.	Braia (P)	2.930
75	Ex Z.F.	Vallegge (I.C.)	1.680
76	Ex Z.F.	Cimitero vecchio (P)	520
77	Ex Z.F.	Crebaia (I.C.)	475
78	Ex Z.F.	Centro (P)	350
79	Ex Z.F.	Strassera (P)	150
80	Ex Z.F.	Strassera (I.C.)	270
82	Ex Z.F.	Vallemara (P)	560
84	Ex Z.F.	Scuole el. (I)	1.880
85	Ex Z.F.	Braia (P)	1.625
87	Ex Z.F.	Croce Chiesa (serv. soc. rel.) (I.C.)	3060
86	Ex Z.F.	Parcheggio Cappella Guardia (P)	600
88	Ex Z.F.	Costa S. Martino	280
89	Ex Z.F.	Chiesa di Vallemara (I.C.)	260
90	Ex Z.F.	Cappella Guardia (I.C.)	700
92	Ex Z.F.	Crosi (P)	770
94	Ex Z.F.	Incrocio Busalla-Savignone	375
99	Ex Z.F.	Uccelliera (Cimitero di previsione)	22.725
101	Ex Z.F.	San. Martino (P)	405
108	Ex Z.F.	Serra (V.P.)	1.860
109	Ex Z.F.	Centro (I.C.)	640
111	Ex Z.F.	Palazzo gemello (I.C.)	225
112	Ex Z.F.	Palazzo Comunale (I.C.)	340
114	Ex Z.F.	Strasserra (I.C.)	100
115	Ex Z.F.	Crosi (I.C.)	130
118	Ex Z.F.	Via Camarza (I.C.)	100
119	Ex Z.F.	Crocefieschi (I.C.)	110
120	Ex Z.F.	Crocefieschi (I.C.)	100
121	Ex Z.F.	Crebaia (I.C.)	180
122	Ex Z.F.	Vallemara (I.C.)	200
123	Ex Z.F.	Chiesa Strasserra (I.C.)	400
124	Ex Z.F.	Giardino del cavallo (V.P)	300
128	Ex Z.F.	Comune (nuovo giardino)	780
129	Ex Z.F.	Preria (nuovo parcheggio)	800
130	Ex Z.F.	Via Rocca (nuovo belvedere)	450
	Ex Z.F.	Totale	153.116

95	Ex Z.I.C.	Cimitero vecchio: zona di rispetto	2.580
95 a	Ex Z.I.C.	Cimitero vecchio: zona di rispetto	2.845
96	Ex Z.I.C.	Cimitero vecchio: zona di rispetto	2.275
97	Ex Z.I.C.	Cimitero vecchio: zona di rispetto	3.700
98	Ex Z.I.C.	Cimitero vecchio: zona di rispetto	650
	Ex Z.I.C.	Totale	12.050

13	Ex Z.R.	Fontanin-Preria	37.500
	Ex Z.R.	Totale	37.500

TOTALE GENERALE	11.163.729
------------------------	-------------------

Tutte le zone elencate nella precedente tabella relativa al P.U.C. Preliminare sono state inserite nella seguente **Tabella di Conversione** elaborata nei termini voluti dalla L.R. 36/97 (vedi struttura del P.U.C.).

AMBITI TERRITORIALI

<i>DENOMINAZIONE</i>	<i>RIF. AREA</i>	<i>RIF. NORM.</i>	<i>MOD. DI ATTUAZIONE</i>	<i>RIF. PREL.</i>
AMBITI DI CONSERVAZIONE				
Porzioni di territorio edificate e completamente urbanizzate dove non sono consentiti nuovi insediamenti, ma solo interventi di recupero e riqualificazione.				
Di Completamento	35 36 37 37/a 38 39 40 44 45 46 47 48 49 50 52 56 74 91 116 117 125 131	Art.21	Concessione Edilizia Convenzionata nel caso di Ristrutturazione urbanistica Nella parte della zona 39, a monte della S.P. Crocefieschi -Savignone, Concessione Edilizia Convenzionata con obbligo di miglioramento della viabilità nel tratto fronteggiante o in corrispondenza del lotto di intervento.	Ex Z.B. Ex Z.B. Ex Z.B. Ex Z.B. Ex Z.B. Ex Z.B. Ex Z.B. Ex Z.B. Ex Z.B. Ex Z.B. Ex Z.B. Ex Z.B. Ex Z.B. Ex Z.B. Ex Z.B. Ex Z.B. Ex Z.B. Ex Z.B. Ex Z.B.
Di Pregio ambientale urbano	32 33 34	Art.20	Concessione Edilizia Convenzionata	Ex Z.A.U. Ex Z.A.U. Ex Z.A.U.
<u>Di Rispetto area vecchio Cimitero</u>	95 95 a 96 97 98	Art.22		Ex Z.I.C. Ex Z.I.C. Ex Z.I.C. Ex Z.I.C.

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE				
----------------------------	--	--	--	--

<u>di Conservazione</u> Centri Storici Crocefieschi S. Martino Preria Vallemara Strassera Crosi	A B C D E F	Art.19	Concessione Edilizia Convenzionata	Ex Z.A.C. Ex Z.A.C. Ex Z.A.C. Ex Z.A.C. Ex Z.A.C. Ex Z.A.C.
<u>di Completamento</u>	6 10 11 12 14 15 16 17 18 59 102	Art.23	Concessione Edilizia Convenzionata Nella zona n 12 l'insediamento delle nuove costruzioni è limitato alla parte retinata	Ex Z.C. Ex Z.C. Ex Z.C. Ex Z.C. Ex Z.C. Ex Z.C. Ex Z.C. Ex Z.C. Ex Z.C. Ex Z.C. Ex Z.C.
strutture alberghiere esistenti strutture alberghiere di previsione	83 8	Art.25	Concessione Edilizia Convenzionata	Ex Z.F. Ex Z.C.
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PER SERVIZI PUBBLICI				
verde pubblico	51 60 70 71 94 108 124 128 130	Art.30		Ex Z.F. Ex Z.F. Ex Z.F. Ex Z.F. Ex Z.F. Ex Z.F. Ex Z.F. Ex Z.F. Ex Z.F.
parcheggi	7 43 53 63 64 67 68 73 76 78 79 82 85 92 101 129	Art.30		Ex Z.F. Ex Z.F. Ex Z.F. Ex Z.F. Ex Z.F. Ex Z.F. Ex Z.F. Ex Z.F. Ex Z.F. Ex Z.F. Ex Z.F. Ex Z.F. Ex Z.F. Ex Z.F. Ex Z.F.
interesse comune	42 61 65	Art.30		Ex Z.F. Ex Z.F. Ex Z.F.

	66 69 80 84 86 87 88 89 90 99 109 111 112 114 115 118 119 120 121 122 123			Ex Z.F. Ex Z.F.
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PER IMPIANTI PUBBLICI TECNOLOGICI		Art.31		
depuratori	75 62			Ex Z.F. Ex Z.F.
serbatoi idrici	77			Ex Z.F.
impianti ecologici (discariche)	72			Ex Z.F.
linee elettriche, radiofoniche, telefoniche				
AMBITI DI PRESIDIO AMBIENTALE				
aree agricole	19 20 21 22 23 24 25 26 27 28 31	Art.26	Concessione Edilizia Convenzionata	Ex Z.E. Ex Z.E. Ex Z.E. Ex Z.E. Ex Z.E. Ex Z.E. Ex Z.E. Ex Z.E. Ex Z.E. Ex Z.E. Ex Z.E.
aree di interesse agriturismo	1 2 55	Art.29	Concessione Edilizia Convenzionata	Ex Z.E.T. Ex Z.E.T. Ex Z.E.T.
AMBITI DI SALVAGUARDIA				
aree di tutela paesistica	3 4 5 29 30 41	Art.28	Concessione Edilizia Convenzionata	Ex Z.E.A. Ex Z.E.A. Ex Z.E.A. Ex Z.E.A. Ex Z.E.A. Ex Z.E.A.

	54 57 58 93 126 127			Ex Z.E.A. Ex Z.E.A. Ex Z.E.A. Ex Z.E.A. Ex Z.E.A. Ex Z.E.A.
aree di tutela geologica	13	Art.33	Zona ad alto rischio di franosità	Ex Z.R.
AMBITI NON INSEDIATI				
T.N.I.	100 103 104 105 106 107	Art.27	Concessione Edilizia Convenzionata	Ex Z.E.B. Ex Z.E.B. Ex Z.E.B. Ex Z.E.B. Ex Z.E.B. Ex Z.E.B.

Art. 6 – Zone inedificabili

Nelle zone di cui al presente articolo non sono consentite nuove costruzioni, mentre sugli eventuali manufatti e fabbricati esistenti sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a) b) c) dell'art. 31 della Legge 457/1978, nonché gli interventi consentiti dalle Leggi regionali n° 24/2001 e n° 29/2002.

Nelle zone di cui alle lettere dei punti a) e b) del precedente art. 5 è consentita l'installazione di chioschi per la vendita al dettaglio, di distributori di carburanti, nonché di strutture di propaganda pubblicitaria a condizione che siano a carattere temporaneo e con Convenzione con l'ente proprietario delle strade o col Comune, che non compromettano la funzionalità e la fruibilità delle relative aree e che, per le zone distinte con la lettera b), non siano in contrasto con le norme in materia di distanze di rispetto stradale. In dette zone è altresì consentita la realizzazione di aree destinate a verde pubblico attrezzato ed a parcheggio pubblico, nonché l'installazione di impianti tecnologici pubblici.

A maggior chiarimento delle definizioni di cui al precedente art. 5 comma 1, si specifica quanto segue:

Le zone di cui alla lettera a) del precedente art. 5 comprendono le vie di comunicazione esistenti e le aree destinate a futuri tracciati di ogni tipo di collegamento, nonché all'ampliamento o alla costruzione di spazi pubblici accessori della viabilità.

Le zone di cui alla lettera b) del precedente art. 5 comprendono le aree destinate a costituire le fasce di rispetto laterali delle strade pubbliche o di uso pubblico. La normativa di rispetto per dette zone è quella stabilita da vigenti leggi in materia con particolare riguardo al D.M. 01/04/1968 e D.L. 30/04/1992 n. 285 (Nuovo Codice della strada e relativo Regolamento). Dette aree dovranno essere mantenute con l'attuale destinazione o sistemate e mantenute in condizioni decorose con adeguata pavimentazione, con divieto di utilizzarle per deposito di materiali all'aperto, scarico di rifiuti o di materiali inerti.

Le zone di cui alla lettera c) del precedente art. 5 comprendono i corsi d'acqua inclusi negli elenchi delle acque pubbliche e la loro configurazione geometrica è quella naturale od artificiale degli alvei rilevabile alla data di adozione del presente P.U.C.

TITOLO IV°

NORME COMUNI A TUTTE LE ZONE EDIFICABILI

Art. 7 – Parcheggi privati

1. Negli edifici di nuova realizzazione aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile e ad uffici è prescritta ai sensi dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche e integrazioni la realizzazione di parcheggi privati, nella misura minima di 35 mq ogni 100 mq di superficie agibile (SA) come definita dal precedente articolo 4.

2. La realizzazione dei parcheggi di cui al comma 1, anche eccedenti la dotazione minima ivi prescritta, non è assoggettata alla corresponsione del contributo di costruzione purchè entro la data di ultimazione dei lavori

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

3. Sono altresì esclusi dalla corresponsione del contributo di costruzione:

- a) i parcheggi realizzabili ai sensi dell'articolo 9, comma 1, della l. 122/1989 e successive modifiche;
- b) i parcheggi realizzabili in sottosuolo, nelle zone e nei casi espressamente previsti dallo strumento urbanistico generale, purché assoggettati a vincolo di pertinenzialità con le modalità di cui al comma 2.

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

5. I Comuni possono individuare nello strumento urbanistico generale le aree di particolare complessità in cui è obbligatorio realizzare parcheggi pertinenziali legati all'unità immobiliare dal vincolo di cui al comma 2.

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

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

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

9. La dotazione di parcheggi privati al servizio delle attività produttive è determinata dallo strumento urbanistico comunale.

Art. 8 – Locali interrati

E' consentito ricavare locali nei piani fondi e nel sottosuolo dei distacchi a condizione che siano pertinenziali e che siano esclusivamente adibiti a:

- gallerie di accesso ai locali stessi;
- intercapedini;
- cisterne per acqua;
- box per auto;
- cantine;
- macchinari;
- lavanderia;
- centrale termica.

La superficie soprastante i locali interrati dovrà essere sistemata a giardino pensile formato da almeno 30 cm di terra.

Art. 9 – Copertura a tetto

Il tetto di copertura non potrà avere le singole falde inclinate oltre i 35° sull'orizzonte, tranne i casi di edifici speciali. L'imposta delle falde deve essere contenuta sino alla quota di 30 cm dall'estradosso dell'ultima soletta di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Sul piano inclinato di gronda e sui muri perimetrali potrà essere costruito un parapetto attico di altezza non superiore a metri 1.00 e in armonia con la restante facciata.

Su ciascuna falda potranno essere ricavati degli abbaini o lucernai che non potranno occupare una superficie di falda, misurata parallelamente alla stessa, superiore al 10% della superficie di tutta la falda.

Art. 10 – Volumi tecnici

Si definiscono locali tecnici tutti i locali come descritti al precedente art. 4 lettera Q. Nel caso di fabbricati con copertura piana è consentita, sopra il lastrico solare, la costruzione di una difesa costituita da un parapetto o

ringhiera di metri 1.00 di altezza dal piano di calpestio del terrazzo. I volumi di accesso al terrazzo dovranno avere altezza massima di metri 2.40 se coperti con soletta piana e di metri 2.00, misurati alla gronda, se coperti a tetto con falde inclinate. Le suddette disposizioni valgono per i lucernai di copertura e illuminazione delle scale, per i locali serbatoi acqua, ecc.

Il locale macchine ascensori avrà invece le dimensioni minime prescritte dalla normativa vigente in materia. Tutte le soprastrutture, nel loro complesso, non potranno avere una superficie coperta superiore a 1/5 della superficie dell'ultimo piano.

Art. 11 – Pannelli solari

Gli ingombri costituiti da pannelli solari dovranno essere ubicati nelle adiacenze dei fabbricati e si dovrà provvedere ad opportune sistemazioni del terreno in modo da ottenere la massima mimetizzazione possibile.

Art. 12 – Balconi chiusi

E' vietato costruire balconi chiusi che sporgono sul suolo pubblico. Quelli sporgenti su suolo privato sono da considerarsi costruzioni ai fini sia del computo del volume che della misurazione delle distanze dai confini, dagli altri edifici e dalle strade.

Art. 13 – Balconi e poggioli

I balconi e i poggioli che sporgono sul suolo pubblico o su strade private carrabili non possono avere sporgenza maggiore di metri 1.20 dal filo della muratura e la loro altezza minima dal suolo, misurata a livello stradale non può essere minore di metri 4.50.

Art. 14 – Ampliamenti

Nelle zone ove risulti un volume residuo edificabile è consentito l'ampliamento degli edifici esistenti purché la parte ampliata rispetti tutte le norme del P.U.C. e del Regolamento edilizio ed a condizione che l'opera nel suo complesso rappresenti una miglioria estetica, igienica e tecnologica anche per la parte del fabbricato esistente.

Art. 15 – Strade private

Le strade e le piazze private, per quanto riguarda l'edificabilità, la manutenzione, lo smaltimento delle acque piovane e la segnaletica sono soggette alle norme riguardanti le strade ed aree pubbliche.

Le strade private dovranno avere larghezza massima di metri 2.50, raggio di curvatura non inferiore a metri 7.50 e pendenza inferiore al 14%.

Le nuove costruzioni che dovessero sorgere lungo le strade private sono soggette alle disposizioni di legge che regolano le costruzioni che prospettano le strade pubbliche.

Nel caso di una strada a fondo cieco, dovrà essere previsto lo sbocco in uno slargo che consenta una facile manovra di inversione di marcia dei veicoli.

L'approvazione dei progetti di strade private è subordinata alla stipula di una convenzione nella quale risulti l'obbligo per il richiedente di realizzare l'opera con i criteri canonici e di mantenerla in buon stato.

Art. 16 – Divieti

Nel territorio comunale è vietato, salvo autorizzazione del Sindaco o di altri Enti od Autorità preposte al rilascio della stessa:

l'abbattimento di alberi ad alto e medio fusto;

la discarica di rifiuti liquidi e di materiali comunque inquinanti;

la discarica di materiali inerti;

l'apertura di cave.

Le eventuali specifiche autorizzazioni dovranno essere corredate da convenzione, nella quale saranno stabiliti modi di esecuzione dei lavori, tempi di esecuzione ed idonee garanzie.

Art. 17 – Destinazione delle zone residenziali

Le zone residenziali devono essere destinate alle abitazioni.

All'interno di dette zone sono inoltre consentiti: negozi; studi professionali e commerciali; magazzini e depositi limitati ai piani seminterrati e piani terra; botteghe artigiane che non necessitino di appositi od autonomi fabbricati ed a condizione che non siano causa di inquinamenti e molestie di ogni genere; locali ad uso

autorimessa limitatamente ai piani seminterrati e piani terra e destinati agli usi residenziali; ristoranti; alberghi; cinema – teatri; locali di svago; edifici ed uffici pubblici o di uso pubblico.

All'interno di dette zone sono invece escluse: le industrie, le attività artigianali che producano fumi, esalazioni, rumori o altro che arrechi danno o molestia all'abitato oltre i limiti di tollerabilità dettati dalle norme vigenti sulle varie materie; i macelli; le stalle; le scuderie; l'allevamento degli animali da cortile e tutte quelle attività che risultino in contrasto con la destinazione residenziale.

Art. 18 – Deroghe

Solo per edifici ed impianti pubblici ed in casi eccezionali per quelli di interesse pubblico, il Sindaco può concedere deroghe alle Norme di conformità del P.U.C. relative ai seguenti parametri:

altezza massima degli edifici;

distanza minima tra i fabbricati;

distanza minima dei fabbricati dai cigli stradali.

Al fine di cui sopra il Sindaco dovrà richiedere il Nulla Osta al competente Organo regionale, secondo la procedura di cui all'art.3 della Legge 21/12/1955 n. 1357 e dell'art. 41 quater della L.U. n. 1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni. Inoltre, per attività edilizie delle pubbliche amministrazioni e dei soggetti privati, si applicano le Norme di cui all'Art. 20 della L.R. 16/2008.

TITOLO V°

NORME RELATIVE ALLE SINGOLE ZONE EDIFICABILI

Art. 19 – Ambiti di Riqualificazione per conservazione

Descrizione

Le zone comprendono le parti di territorio comunale che sono state interessate, anche in epoche diverse, da una edificazione intensiva mantenuta nei limiti dell'impianto urbanistico originario dei nuclei antichi ed ancora oggi individuabile per i suoi elementi architettonici, urbani, ed ambientali che la caratterizzano.

Prescrizioni

Negli Ambiti di Riqualificazione per conservazione, oltre che con le modalità previste dalla L.R. 24/2001, dalla L.R. 29/2002, dal DPR 380/2001 e L.R. 16/2008, si interviene a mezzo di diretta concessione edilizia od autorizzazione edilizia, salvo il caso in cui l'intervento si configuri come ristrutturazione urbanistica (ex art. 31 Legge 457/1978) per il quale è previsto il rilascio della Concessione edilizia con annessa convenzione.

Per le operazioni di risanamento conservativo, i limiti di densità edilizia, di altezza degli edifici e di distanza tra i fabbricati sono quelli stabiliti dal paragrafo 1) degli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 02/04/1968 con lo stato di fatto esistente al momento dell'adozione del presente P.U.C.

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica, il rilascio della Concessione edilizia deve riguardare operazioni inerenti i seguenti requisiti:

Superfettazioni e sovrastrutture esterne:

i servizi igienici, gli incrementi volumetrici ed i volumi precari considerati incongrui con la configurazione tipologica complessiva del fabbricato devono essere eliminati, riproponendo le funzioni svolte in essi all'interno del fabbricato.

Vedute, prese di luce ed aria:

gli ampliamenti volumetrici, la ridistribuzione interna dei fabbricati o dei singoli alloggi, la ricostruzione di edifici demoliti devono garantire vedute, prese di luce ed aria ai fabbricati circostanti, solo nel caso in cui questi elementi siano conformi ai caratteri tipologici dell'edificio di appartenenza.

Materiali e forme:

devono avere caratteristiche che si integrano con le tipologie delle finiture esistenti nella zona; il loro comportamento statico deve essere omogeneo con quello della restante costruzione; quelli impiegati all'esterno devono inserirsi in modo armonico sia per la forma che per l'effetto cromatico.

Preesistenze di valore storico ed architettonico:

gli elementi di valore storico ed architettonico, appartenenti alla cultura edilizia locale, devono essere conservati, sia nell'aspetto che nella posizione in cui si trovano, garantendone l'eventuale ruolo strutturale e statico.

Elementi strutturali:

le murature, i solai, le volte e le strutture di copertura (capriate, travature, travi, ecc.) devono essere conservati integralmente; nel caso in cui ne venga modificata la posizione, devono essere reimpiegati mantenendone il loro ruolo statico e costruttivo.

Impianti distributivi:

gli impianti distributivi esistenti all'interno dei fabbricati, se conformi alle tipologie dei fabbricati stessi, devono essere mantenuti.

Demolizione con obbligo di ricostruzione:

nei casi di ristrutturazione edilizia, per edifici parzialmente demoliti, per quelli dichiarati inagibili o inabitabili e per quelli estranei alle tipologie del tessuto edilizio nel quale sono inseriti ovvero realizzati in epoca recente, è consentita la demolizione con obbligo di ricostruzione con adeguamento a tipologie ricorrenti e significative della zona. Non è ammessa la demolizione degli edifici e delle loro pertinenze vincolati ai sensi della Legge 1089/1939 e della Legge 1497/1939. Nei casi di ristrutturazione urbanistica è ammessa sia la demolizione senza ricostruzione che la demolizione con ricostruzione di edifici o parti di essi ritenuti privi di valori edilizi ed architettonici e per i quali si dimostri che l'obiettivo da raggiungere è quello di una ricomposizione del tessuto edilizio utilizzando tipologie appartenenti alla cultura edilizia ed architettonica della zona. In questi casi è consentito, ove ciò sia possibile e compatibile con l'edificazione al contorno, una diversa superficie coperta ed un aumento di volume pari al 20% di quello preesistente.

Ridistribuzione interna dei fabbricati:

La redistribuzione interna deve realizzarsi con il mantenimento dei seguenti elementi:

struttura muraria portante;

impianto distributivo modificato solo per la parte non congrua con la tipologia edilizia della zona;

numero dei piani;

schema delle bucaure congruo con la tipologia edilizia della zona;

posizione dell'ingresso del fabbricato su spazi pubblici.

Taglio minimo degli alloggi:

non può essere inferiore a mq 50 lordi, ovvero a mq 50 comprensivi dei muri perimetrali e del 50% di quelli di separazione interna.

Allineamenti:

sono consentiti nuovi allineamenti nel caso in cui al punto precedente g) solo sui fronti principali prospettanti su spazi pubblici ed in generale nei casi di ristrutturazione urbanistica. In ogni caso i nuovi allineamenti saranno consentiti solo se da essi ne deriva una miglioria di utilizzo degli spazi pubblici od un migliore assetto del tessuto edilizio.

Modifica dei prospetti:

in generale è consentita nei casi di ristrutturazione urbanistica adottando i criteri di cui alla precedente lettera g). E' consentita inoltre per gli interventi di ristrutturazione edilizia solo nei casi di cui alle precedenti lettere g) ed h).

Adeguamenti igienico-sanitari:

sono solo quelli rientranti nei seguenti tipi:

Adeguamento volumetrico-sanitario.

Allo scopo di adeguare la cubatura d'aria dei locali alle minime condizioni di benessere sono consentiti limitati incrementi dell'altezza interna, necessari per ottenere la misura minima di metri 2.40.

Adeguamento igienico-sanitario.

Nelle unità immobiliari abitative prive o carenti di adeguati servizi igienici, così come previsti dal D.M.

05/07/1975, è consentito intervenire al fine di dotare dette unità abitative di un servizio igienico completo, a condizione che la posizione e le dimensioni delle bucaure esterne non vengano modificate in modo incongruo con la configurazione tipologica dei prospetti e che l'incremento della superficie utile dell'alloggio sia contenuta entro mq 7.00.

Maggiore utilizzazione dei fabbricati ad uso abitativo:

può essere realizzata utilizzando le soffitte ed i sottotetti esclusivamente nei casi in cui sia dimostrata una effettiva necessità familiare, ovvero per migliorare la funzionalità ed igienicità delle unità abitative.

Quando ciò comporti la modifica della copertura esistente, l'aumento in altezza della stessa dovrà essere realizzato in modo da contenere l'altezza netta interna entro un massimo di metri 2.20 misurati dal piano di calpestio all'imposta delle falde del tetto. I nuovi locali ricavati potranno essere destinati ad abitazione qualora risultassero conformi ai parametri igienico-edilizi stabiliti dalle vigenti norme in materia di altezza interna, superficie minima di pavimento, misure minime dei locali e parametri ed illuminamento e di ricambio d'aria. In ogni caso la nuova altezza massima del fabbricato non dovrà essere superiore a mt 15.00 (quattro piani oltre il piano terra) nel centro storico del Capoluogo ed a mt 9.00 in tutti gli altri centri storici (tre piani compreso il piano terra).

Art. 20 – Ambiti di Conservazione: Zone di pregio ambientale urbano

Descrizione

Le zone comprendono quelle parti del territorio comunale che sono state interessate, tra la fine del XIX secolo e l'inizio del XX, da una espansione residenziale che comprende un insediamento edilizio caratterizzato da ville che rivestono un particolare pregio o interesse sia per gli aspetti architettonici che per le sistemazioni a giardino.
Prescrizioni

In dette zone sono consentiti interventi conservativi sul patrimonio edilizio esistente come descritti al precedente Art. 3 punti A, B, C, D, E, F, H e I a condizione che detti interventi non modifichino la tipologia architettonica ed ambientale esistente.

Sono ammesse altresì trasformazioni non conservative, ampliamenti e nuove costruzioni, a condizione che interessino il comparto nella loro totalità e comportino operazioni organiche ed unitarie di omogenea fisionomia ambientale, con la salvaguardia e l'integrazione del patrimonio arboreo. A miglior interpretazione di quanto sopra descritto si specifica che per comparto si intende la totalità del terreno di proprietà compreso nell'ambito interessato ed esistente al momento dell'approvazione del PUC.

I parametri edilizi da rispettare sono i seguenti:

indice di utilizzazione insediativa: 0.10 mq/mq;

altezza massima dell'edificio: mt 8.50;

numero massimo dei piani abitabili: n.2;

distanza minima dai confini: mt 15.00;

distanza minima dai fabbricati: mt 30.00;

distanza minima da asse strada: mt 15.00.

In questo caso il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla stipula di una Convenzione con la quale sono pattuite le prestazioni di servizi di urbanizzazione da porre a carico dei soggetti attuatori, in rapporto al numero di abitanti da insediare e da localizzare secondo le indicazioni della tabella che segue.

N° AREA	LOCALITA'	SERVIZI DI AMBITO	SERVIZI FUORI AMBITO
32	Via Roma	51 – 94 – 65 – 76 – 43- 119	71 - 108
33	Via Busalla	51 – 94 – 65 – 76 – 43- 119	71 – 108
34	Via Alpe	51 – 94 – 65 – 76 – 43- 119	71 - 108

Art. 21 – Ambiti di Conservazione: Zone di completamento

Descrizione

Le zone comprendono le parti del territorio comunale completamente urbanizzate e nelle quali la densità edilizia esistente ha pressoché raggiunto un limite di ammissibilità, per cui non sono consentiti nuovi insediamenti.

Prescrizioni

Nelle zone di completamento sono consentiti interventi di recupero e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente così come definiti all'Art. 3 punti A, B, C, D, E, F, H e I delle presenti Norme.

Sono inoltre consentiti dei contenuti ampliamenti necessari per migliorare la funzionalità dell'edificio o dell'unità immobiliare abitativa, rispettando la seguente normativa:

la superficie utile di ampliamento per le parti comuni di un edificio non può superare la misura di 30 mq., non deve interessare i prospetti principali e deve essere collocata entro spazi di pertinenza esclusiva del fabbricato; la superficie utile di ampliamento di ogni singola unità immobiliare abitativa non può superare la misura di 25 mq., non deve interessare i prospetti principali e deve essere collocata entro spazi di pertinenza esclusiva del fabbricato;

l'ampliamento della superficie utile può avvenire sia in pianta che in altezza; in quest'ultimo caso l'ampliamento deve essere tale da ricostruire la sagoma della copertura esistente;

gli ampliamenti di cui alle precedenti lettere a), b), c) si possono realizzare nel rispetto dei seguenti parametri :

distanza dai confini liberi: mt. 1.50

distanza dai fabbricati esistenti:

mt 10.00 tra pareti finestrate di progetto e pareti di edifici antistanti;

mt 3.00 in tutti gli altri casi;

distanza dal confine stradale: mt. 3.00

altezza massima: mt. 9.00 (tre piani compreso il piano terra e il sottotetto abitabile).

per gli interventi di cui ai precedenti primo e secondo comma è consentita anche la demolizione e ricostruzione del volume preesistente aumentato dell'incremento ammesso con spostamento della superficie coperta all'interno del lotto di proprietà nel rispetto dei parametri stabiliti alla lettera d) del secondo comma.

Condizioni particolari:

Nella zona n. 39/A posta a monte della S.P. Crocefieschi – Savignone, non sono ammessi gli interventi di ampliamento degli edifici precedentemente descritti ed in luogo di questi, oltre agli interventi di ristrutturazione edilizia come definiti dall'Art. 3 punto E delle presenti Norme di Conformità è consentita la totale demolizione con ricostruzione diversa dalla preesistenza a parità di volume e superficie, con obbligo di stipulare apposita Convenzione con il Comune nell'ambito della quale vengano indicati gli interventi di riassetto della viabilità esistente da porre a carico dei soggetto attuatori.

Art. 22 – Ambiti di Conservazione: Aree di rispetto cimiteriale

Descrizione

Le aree di rispetto cimiteriale sono quelle comprese tra la cinta cimiteriale ed il limite della distanza di rispetto dalle costruzioni. Nella planimetria del progetto definitivo del P.U.C. sono distinte coi n. 95, 95a, 96, 97, 65 e 76.

Prescrizioni

Nelle aree di cui al presente articolo e distinte nella planimetria del progetto definitivo del P.U.C. con i n. 95, 95a, 96 e 97 non sono consentite nuove costruzioni.

Sono invece ammessi sui manufatti e fabbricati esistenti gli interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art. 31 della Legge 457/1978, nonché quelli previsti dall'art. 338 del T.U. delle Leggi sanitarie – R.D. 27/07/1934 n. 1265 modificato dall'art. 28 della Legge 01/08/2002 n. 166.

Nelle aree n. 65 e 76 è consentita la realizzazione di parcheggi pubblici nonché l'installazione di impianti e depositi pubblici a servizio del Cimitero esistente.

Art. 23 – Ambiti di Riqualificazione di Completamento

Descrizione

Gli Ambiti di Riqualificazione per completamento comprendono quelle parti di territorio comunale per la maggior parte già urbanizzate ma in generale non edificate. Lo sviluppo edilizio di dette aree viene proposto come completamento del tessuto edilizio esistente in modo da ottenere una maggiore omogeneità dei caratteri edilizi e quindi una immagine complessiva più compatta e definita dei nuclei abitati.

Prescrizioni

In detti ambiti sono consentiti interventi di nuova edificazione che dovranno rispettare i parametri urbanistici ed edilizi della sottostante tabella riassuntiva.

I nuovi insediamenti dovranno essere localizzati entro le “aree di concentrazione” come indicate nelle tavole del progetto definitivo.

I tipi edilizi consentiti in ogni singola area dovranno conformarsi a quelli richiamati sulla tabella sottostante e specificati nella planimetria riassuntiva dei tessuti edilizi e nell'elenco inserito nell'art. 41 delle presenti Norme di Conformità.

N° AREA	LOCALITA'	SUP. mq	INDICE UTILIZZ. INSED. mq/mq	DISTANZE			H MAX mt	N. PIANI	N. TESSUTO EDILIZIO
				Asse str. mt	Confini mt	Fabbr. mt			
6	Vallemara	7.910	0.135	15	7.00	14.00	8.00	2	7
10	Via V. Veneto	4.535	0.135	10	6.00	12.00	8.00	2	3
11	S. Rocco	2.900	0.135	12	6.00	12.00	8.00	2	3
12	Buffalora	4.125	0.135	8	6.00	12.00	8.00	2	3
12A	Buffalora	3.300	0.135	8	6.00	12.00	8.00	2	3
14	Martellone	4.945	0.135	6	6.00	12.00	8.00	2	3
15	Crebaia	17.700	0.135	8	6.00	12.00	8.00	2	6
16	Crosi	3.010	0.135	6	5.00	10.00	8.00	2	9
17	S. Martino	3.240	0.135	6	6.00	12.00	8.00	2	4
18	Strassera	2.120	0.135	6	5.00	10.00	8.00	2	8
59	Crebaia	1.250	0.135	8	6.00	12.00	8.00	2	6
102	Lambaià	5.025	0.135	6	6.00	12.00	8.00	2	3
Totale		60.060							

Il linguaggio architettonico utilizzato nei progetti deve privilegiare i caratteri stilistici delle tradizioni edilizie locali con interventi che, evitando l'inserimento di nuovi elementi eterogenei rispetto a quelli già esistenti, cerchino di mediare le diverse realtà storico-architettoniche.

Il rilascio dei titoli abilitativi è subordinato alla stipula di una Convenzione con la quale sono pattuite le prestazioni di servizi di urbanizzazione da porre a carico dei soggetti attuatori, in rapporto al numero di abitanti da insediare e da localizzare secondo le indicazioni della tabella che segue.

N° AREA	LOCALITA'	SERVIZI DI AMBITO	SERVIZI FUORI AMBITO
6	Vallemara	7 - 82 - 73 - 71	43 - 119 - 108
10	Via V. Veneto	108 - 99	51 - 94
11	S. Rocco	108 - 99	51 - 94
12	Buffalora		108 - 43 - 51 - 94
12A	Buffalora		108 - 43 - 51 - 94
14	Martellone	108 - 60	
15	Crebaia	53 - 121	65 - 76 - 51 - 94 - 108
16	Crosi	92 - 115	65 - 76 - 108
17	S. Martino	101 - 129	108
18	Strassera	79 - 114	71 - 108
59	Crebaia	53 - 121	65 - 76 - 51 - 94 - 108
102	Lambaia	65 - 76 - 51 - 94	108

Prescrizioni particolari

Gli interventi da attuarsi negli ambiti 12 e 12A dovranno prevedere l'accesso ed il collegamento viario con le strade pubbliche esclusivamente dalla strada comunale dell'Alpe e detti accessi e collegamenti dovranno essere tra loro indipendenti e completamente separati.

Art. 24 – Disciplina del Commercio

All'interno delle zone residenziali è consentito l'insediamento di attività commerciali nel rispetto delle disposizioni stabilite dalla Deliberazione del Consiglio Regionale n. 29/1999.

Art. 25 – Ambiti di Riqualificazione: Strutture Alberghiere

Descrizione

Le aree destinate alle strutture alberghiere sono quelle distinte coi n. 83 e 8 sulla planimetria di progetto definitivo del P.U.C.

Più precisamente:

l'area n. 83 è relativa ad un insediamento alberghiero esistente;

l'area n. 8 è relativa alla previsione di nuovi insediamenti alberghieri.

Prescrizioni

Per quanto attiene l'area n. 83 sono consentiti gli interventi regolamentati dalle seguenti normative:

art. 26 della Legge 47/1985;

art. 2 comma 60 della Legge 662/1996;

art. 31 lettere a) b) c) d) della Legge 457/1978;

Legge Regionale 24/2001;

Legge Regionale 29/2002;

Normative speciali specifiche del settore, riguardanti la funzionalità e sicurezza degli impianti e delle attrezzature.

E' altresì consentita la realizzazione di parcheggi privati a raso terreno o in sottosuolo sino al raggiungimento di una superficie massima pari all'80% della superficie adibita a ristorazione.

I nuovi insediamenti previsti invece sull'area n. 8 dovranno rispettare i seguenti parametri:

indice di utilizzazione insediativa: 0,17 mq/mq;

distanza da asse strada: 9,00 mt;

distanza da confini liberi: 5,00 mt;

distanza da fabbricati: 10,00 mt;

H massima: 8,00 mt;

N° piani: n. 2 .

Gli interventi per nuovi insediamenti sono autorizzati con Concessione Edilizia Convenzionata che prescriva: l'obbligo di mantenere l'uso alberghiero della costruzione per un periodo non inferiore a 20 anni, la realizzazione di parcheggi privati nella misura dell'80% delle superfici nette della zona di ristorazione e di quella adibita a camere da letto ed una particolare cura nella sistemazione a verde dell'area di pertinenza. Oltre a ciò la convenzione potrà prevedere accordi di altra natura.

Art. 26 – Ambiti di presidio ambientale: aree agricole

Descrizione

Le aree agricole comprendono quelle parti di territorio comunale dove prevalgono delle necessità ed interessi di presidio e salvaguardia dell'ambiente connessi alle potenzialità di tipo agricolo e boschivo.

L'edilizia privata abitativa consentita in tali ambiti riguarda, oltre all'abitazione del proprietario o del conduttore, anche i fabbricati per il ricovero degli attrezzi, del bestiame, per la produzione, conservazione e smercio dei prodotti della terra e magazzini.

Prescrizioni

Gli edifici dovranno essere improntati alla massima semplicità con caratteristiche architettoniche congrue con la cultura contadina della zona evitando forme, colori e materiali estranei all'ambiente.

Sono consentite le costruzioni in aderenza solo nel caso in cui si tratti di costruzioni non abitabili adiacenti all'abitazione del coltivatore.

Sono consentite edificazioni sulla base di un indice di utilizzazione insediativa pari a 0.01 mq/mq per funzioni abitative e pari a 0.035 mq/mq per costruzioni di servizio non abitabili adibite a ricovero attrezzi, del bestiame e per la produzione, conservazione e smercio dei prodotti della terra e per magazzini in genere. Le nuove costruzioni dovranno inoltre essere conformi alle seguenti prescrizioni:

altezza massima: mt 6.00;

n. massimo dei piani: n. 2 compreso il piano terra;

distanza minima dai confini: mt 20.00;

distanza minima dai fabbricati: mt 40.00;

distanza da asse strada: quella prescritta dal D.M. 01/04/68 n. 1404.

Nel caso in cui il richiedente non appartenga alla categoria dei coltivatori diretti, la Concessione edilizia sarà rilasciata a titolo oneroso e previa la stipula di una Convenzione con la quale l'interessato si impegni a presidiare il lotto asservito alla nuova costruzione sistemandolo e mantenendolo libero e sgombero da sterpaglie in modo che sia sempre leggibile l'assetto naturale di tipo agricolo.

In dette aree sono altresì consentiti insediamenti con finalità agroturistiche nel rispetto della normativa della L.R. n° 39 del 28/08/89 e dei parametri urbanistici del presente articolo.

Art. 27 – Ambiti non insediati

Descrizione

Gli ambiti non insediati comprendono quelle parti di territorio comunale dove prevale la potenzialità boschiva, con l'interesse di una sua conservazione e salvaguardia.

Prescrizioni

Sono consentite, oltre ad interventi conservativi sul patrimonio edilizio esistente come descritti al precedente Art. 3 punti A, B, C, D, E, G, F, H ed I delle presenti norme a condizione che detti interventi non modifichino la tipologia architettonica ed ambientale esistente, nuove costruzioni nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

la destinazione dei nuovi volumi dovrà essere esclusivamente riservata al servizio dell'utilizzo del territorio (capanni, ricovero attrezzi, ricovero animali, conservazione dei prodotti) e non abitabili in alcuna parte;

le costruzioni dovranno essere improntate alla massima semplicità con l'utilizzo di materiali confacenti all'ambiente (muri in pietrame o legno, coperture in paglia) e di dimensioni molto ridotte;

rispettare i seguenti parametri urbanistico-edilizi:

indice di utilizzazione insediativa: 0.0035 mq/mq;

altezza massima: mt 4.50;

numero massimo dei piani: n.1;

distanza minima dai confini: mt 25.00;

distanza minima dai fabbricati: mt 40.00;

lunghezze massime dei lati della costruzione: mt 6.00 x mt 3.00.

Il rilascio della Concessione Edilizia è condizionato alla stipula di una Convenzione con la quale l'interessato, oltre al pagamento degli oneri di Concessione Edilizia, si assume l'onere di mantenere o migliorare le caratteristiche naturalistiche esistenti del paesaggio.

Art. 28 – Ambiti di salvaguardia: aree di tutela paesistica

Descrizione

Le aree di tutela paesistica comprendono quelle parti di territorio comunale che mantengono inalterati i caratteri tipici vegetazionali della zona e che consentono una lettura più completa dell'ambiente che contorna i nuclei storici.

Per questa motivazione vanno mantenute e salvaguardate e per quanto possibile migliorate al fine di ottenere una visione globale del paesaggio potenziata nelle caratterizzazioni che già oggi la distinguono:

Prescrizioni

Sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente come descritti al precedente Art. 3 punti A, B, C, D, E, F, H ed I delle presenti norme.

Sono inoltre consentite nuove costruzioni fuori terra nel rispetto dei seguenti parametri e normativa: la destinazione d'uso dovrà essere esclusivamente congrua con le funzioni legate all'utilizzo del suolo escludendo l'abitazione; potranno quindi realizzarsi locali ad uso stalla, fienile, ricovero attrezzi, magazzino prodotti, legnaia ed altri similari;

la superficie coperta non potrà superare in pianta le dimensioni di mt 3.00 x mt 6.00;

l'altezza massima non potrà superare i mt 2.50 all'imposta delle falde del tetto e i mt 4.00 al colmo, misurata dalla quota del pavimento;

l'indice di utilizzazione insediativa non potrà superare i 0.007 mq/mq;

la distanza delle nuove costruzioni non potrà essere inferiore a mt 20.00 dai confini, a mt 40.00 dalle costruzioni esistenti ed alla distanza disposta dal vigente Codice della Strada dal confine delle strade;

la tipologia consentita è quella caratteristica della zona per le costruzioni similari; è quindi consentito l'utilizzo di pietre e mattoni faccia a vista con eventuale intonacatura del tipo rustico (strollata o granigliata) ed almeno una facciata dovrà essere tamponata in legno;

i serramenti dovranno essere esclusivamente di legno.

E' infine ammessa la realizzazione di locali interrati da adibire ad uso esclusivo di ricovero bestiame, deposito attrezzi o prodotti agricoli e magazzini in genere, a condizione che l'altezza interna non superi i mt 3.00 e che siano interrati su tre lati rispetto alle quote naturali del terreno prima dell'intervento, e che la fronte a vista sia inserita quanto più possibile nell'ambiente circostante con limitazione delle bucatore e finitura con scarpata erbosa e/o muro in pietrame di altezza massima mt 2.00; con copertura finita a prato pensile con spessore di terra di almeno cm 30. In questo caso le nuove costruzioni sono considerate prive di volume.

Per quanto riguarda l'utilizzo del suolo sono consentiti interventi di sistemazione per una migliore utilizzazione dello stesso ma che nel complesso risultino migliorativi rispetto alla situazione preesistente.

Il rilascio della Concessione Edilizia è condizionato alla stipula di una Convenzione con la quale l'interessato, oltre al pagamento degli oneri di Concessione Edilizia, si assume l'onere di mantenere o migliorare le caratteristiche naturalistiche esistenti del paesaggio.

Art. 29 – Ambiti di presidio ambientale: aree di interesse agriturismo

Descrizione

Appartengono a questo specifico ambito di presidio ambientale quelle parti di territorio comunale a destinazione agricola e nelle quali insistono insediamenti edilizi facilmente recuperabili ed infrastrutture primarie necessarie per sviluppare l'attività agriturismo a sostegno di una migliore conservazione e tutela dell'ambiente.

Per queste ragioni sono state individuate due zone: sul versante Sud la zona di Vallegge e Costa S. Martino e sul versante Nord la zona dei Serri.

Prescrizioni

Sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio regolamentati dalla Legge Regionale n. 39 del 28/08/1989 e successive modificazioni ed integrazioni.

Sono altresì ammesse nuove costruzioni a condizione che:

vengano realizzate, per quanto possibile, in vicinanza degli edifici già esistenti nel medesimo ambito;

i richiedenti siano proprietari coltivatori diretti od imprenditori agricoli anche sotto forma di cooperative;

i nuovi insediamenti rispettino i seguenti parametri:

indice di utilizzazione insediativa: 0.01 mq/mq per funzioni abitative e 0.035 mq/mq per costruzioni di servizio non abitabili;

altezza massima mt 8.50;

numero massimo dei piani: n. 2;

distanza minima dai confini: mt 10.00;

distanza minima dai fabbricati: mt 20.00;

distanza da asse strada: mt 6.00;

alla Concessione edilizia sia collegata una Convenzione nella quale si stabilisca la modalità di utilizzo del suolo appartenente al lotto oggetto dell'intervento ed ogni altra finalità definita all'Art. 1 della L.R. n. 39/1989.

In dette aree non è consentito l'insediamento di nuove edificazioni ai soli fini residenziali.

Art. 30 – Ambiti di riqualificazione: Servizi Pubblici

In queste aree sono ammessi esclusivamente edifici ed attrezzature riguardanti la destinazione specifica della zona.

Le aree riportate sulla Tavola di progetto sono indicative e possono essere variate nella forma e consistenza in sede di progettazione, al momento della realizzazione dell'opera di previsione, ferma restando la loro ubicazione.

Le zone adibite a Servizi Pubblici sono distinte come segue:

IC – Interesse Comune, comprendenti: centri ricreativi, culturali e sociali; chiese ed attrezzature parrocchiali; servizi collettivi; attrezzature ospedaliere e sanitarie; cimiteri; impianti sportivi.

P – Parcheggi pubblici, comprendenti: parcheggi in superficie ed in sottosuolo.

I – Istruzione, che comprende: asilo nido; scuola materna; scuole elementari, medie, secondarie e superiori.

VP – Verde pubblico ed attrezzature sportive e ricreative, che comprende: parchi; giardini; attrezzature sportive e ricreative.

Gli interventi edilizi nelle zone suddette devono rispettare i seguenti parametri urbanistico-edilizi:

altezza massima mt 8.50;

distanza minima dai confini liberi: mt 4.00;

distanza minima dai fabbricati: mt 6.00;

distanza da asse strada: mt 5.00;

Per quanto attiene la zona n. 120 (Distributore di carburanti di previsione) dovranno essere rispettati i criteri fissati dalla Regione per la localizzazione dei nuovi distributori.

Gli insediamenti delle zone di Interesse Comune denominate Centro di raccolta rifiuti ingombranti (area n. 72) ed Isole ecologiche (aree n. 114, 115, 118, 119, 121) dovranno essere realizzati con minimo impatto ambientale, adottando metodi costruttivi e sistemazioni che privilegino l'inserimento di essenze arboree, nel rispetto delle vigenti normative di settore. A maggior chiarimento si specifica che per Isole ecologiche si intendono i punti di raccolta giornaliera dei rifiuti urbani e che la raccolta dei rifiuti ingombranti ha carattere temporaneo con smaltimento periodico a discariche autorizzate.

Nell'ambito del territorio comunale non esistono siti da adibire a discariche.

Esiste un riempimento di inerti dell'area contigua al Parco Braia, in corso di formazione, debitamente approvata, che non appena realizzato sarà utilizzato in ampliamento del parco stesso.

Tutte le zone individuate nel presente Art. 30 (sia esistenti che di previsione), nelle quali sono consentiti gli interventi sopracitati, sono quelle risultanti dalla seguente tabella.

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

SERVIZI PUBBLICI ED IMPIANTI TECNOLOGICI

RIF. AREA	DESCRIZIONE	SUP. (mq)	RIF.TO D.M. 1444/68
7	Località Braia – Parcheggio pubblico di previsione	3.660	P
42	Capoluogo, Via Rocca - Residenza per anziani di previsione (ex Scuola Materna)	960	IC
43	Capoluogo, Via Roma - Parcheggio pubblico di previsione	2.000	P
51	Capoluogo, Via Roma – Verde pubblico di previsione	820	VP
53	Località Crebaia - Parcheggio pubblico di previsione	2.430	P
60	Località Martellone – Campeggio per tende di previsione	8.500	VP
61	Capoluogo, N.S. della Guardia – Piazzale esistente	2.040	IC
62	Località Gurnascin – Depuratore nord esistente	2.260	IC
63	Capoluogo, Via Roma – Parcheggio pubblico esistente	230	P
64	Capoluogo, Lambaià - Parcheggio pubblico esistente	2.000	P
65	Capoluogo, Cimitero vecchio – Deposito attrezzi di previsione	451	IC
66	Capoluogo, Cimitero vecchio – Area cimiteriale esistente	700	IC
67	Capoluogo, Via Camarza - Parcheggio pubblico di previsione	350	P
68	Capoluogo, Via Roma - Parcheggio pubblico esistente	595	P
69	Capoluogo, Via Crosi - Centro assistenza disabili esistente	10.800	IC
70	Località Castello – Verde pubblico di previsione	6.350	VP
71	Località Braia – Parco Braia esistente	59.640	VP
72	Località Braia – Centro raccolta rifiuti ingombranti esistente	2.900	IC
73	Località Braia - Parcheggio pubblico di previsione	2.930	P

75	Località Vallegge – Depuratore sud esistente	1.680	IC
76	Capoluogo, Cimitero vecchio - Parcheggio pubblico di previsione	520	P
77	Località Crebaia – Cisterna acquedotto comunale esistente	475	IC
78	Capoluogo, Via Busalla - Parcheggio pubblico di previsione	350	P
79	Località Strassera - Parcheggio pubblico di previsione	150	P
80	Località Strassera – Depuratore di previsione	270	IC
82	Località Vallemara - Parcheggio pubblico di previsione	560	P
84	Capoluogo, Via Chiesa – Scuola materna di previsione ed elementare esistente	1.880	I
85	Località Braia - Parcheggio pubblico di previsione	1.625	P
86	Capoluogo, N.S. della Guardia - Parcheggio pubblico di previsione	600	P
87	Capoluogo, Chiesa Parrocchiale ed Oratorio esistenti	3.060	IC
88	Località Costa S. Martino – Cappelletta di S. Martino esistente	280	IC
89	Località Vallemara – Chiesa di S. Bartolomeo esistente	260	IC
90	Capoluogo, Cappella N.S. della Guardia esistente	700	IC
92	Località Crosi - Parcheggio pubblico di previsione	770	P
94	Capoluogo, Via Busalla – Verde pubblico di previsione	375	VP
99	Capoluogo, Località Uccelliera – Area cimiteriale di previsione	22.725	IC
101	Località Costa S. Martino – Parcheggio pubblico di previsione	405	P
108	Capoluogo, SP Crocefieschi/Nenno – percorrenza pedonale di previsione	1.860	VP
109	Capoluogo, Via Borgonuovo – Magazzino comunale esistente	640	IC
111	Capoluogo, Piazza IV Novembre – Centro Culturale di previsione	225	IC
112	Capoluogo, Piazza IV Novembre – Palazzo Comunale esistente	340	IC
114	Località Strassera – Isola ecologica di previsione	100	IC
115	Località Crosi – Isola ecologica di previsione	130	IC
118	Capoluogo, Via Camarza - Isola ecologica di previsione	100	IC
119	Capoluogo, Via Roma - Isola ecologica di previsione	110	IC
120	Capoluogo, Via Busalla – Distributore carburanti di previsione	100	IC
121	Località Crebaia - Isola ecologica di previsione	180	IC
122	Località Vallemara, SP Crocefieschi/Vobbia - Parcheggio pubblico esistente	200	P
123	Località Strassera – Chiesa S. Bernardo esistente	400	IC
124	Capoluogo, Piazza IV novembre - Giardino del Cavallo esistente	300	VP
128	Capoluogo, Via IV Novembre – Giardino pubblico di previsione	780	VP
129	Località Preria - Parcheggio pubblico di previsione	800	P
130	Capoluogo, Via Rocca - Verde pubblico di previsione	450	VP

LEGENDA:

I =AREE PER ISTRUZIONE: asili nido, scuole materne e scuole dell'obbligo

IC = AREE DI INTERESSE COMUNE: religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi ed altre

VP = AREE PER SPAZI DI VERDE PUBBLICO: aree attrezzate a parco, per il gioco e lo sport

P =AREE PER PARCHEGGI: parcheggi pubblici

Art. 31 – Ambiti di riqualificazione: Impianti tecnologici

In queste aree sono ammessi esclusivamente attrezzature ed impianti riguardanti la destinazione specifica della zona.

Le aree riportate sulla Tavola di progetto sono indicative e possono essere variate nella forma e consistenza in sede di progettazione, al momento della realizzazione dell'opera di previsione, ferma restando la loro ubicazione. Le zone adibite ad Impianti tecnologici riguardano la realizzazione di Depuratori, Serbatoi idrici, Impianti ecologici, Linee elettriche radiofoniche e telefoniche.

La realizzazione di detti impianti deve conformarsi ai principi di salvaguardia del paesaggio con applicazione di metodi costruttivi improntati alla massima mimetizzazione.

Sono consentiti altresì impianti nel rispetto delle Norme di cui agli Art. 27, 28 e 29 della L.R. 16/2008.

Art. 32 – Ambiti di salvaguardia di tutela ambientale: Parco Regionale del Monte Antola

Descrizione

Comprende quella parte di territorio comunale perimetrata e normata dalla Legge Regionale n. 52 del 27/12/1989 e dalla Deliberazione del Consiglio Regionale n° 42 del 2001.

Prescrizioni

Le prescrizioni sono quelle definite dalla citata L.R. n. 52/1989.

Gli interventi finalizzati all'uso agricolo-forestale della zona od alla sua fruizione ambientale devono rispettare gli indici ed i parametri urbanistico-edilizi degli ambiti non insediabili di cui all'Art. 27 delle presenti norme.

Art. 33 – Ambiti di salvaguardia: aree di tutela geologica

Descrizione

Comprende sia quelle parti del territorio comunale perimetrata come frana nel *Piano Stralcio per l'assetto idrogeologico per il bacino idrografico di rilievo nazionale del Fiume Po (P.A.I.)* dall'Autorità di bacino del Fiume Po con deliberazione n. 18/2001 del 26 Aprile 2001 ed approvate con D.P.C.M. 24 Maggio 2001, (aggiornata con deliberazione 1/2002 del 13 Marzo 2002), sia quelle perimetrata (ai sensi della delibera della Giunta Regionale n. 1182 del 18/10/2002 che detta le disposizioni riguardanti l'attuazione di detto P.A.I. nel settore urbanistico) negli elaborati geologici facenti parte integrante del presente P.U.C..

Prescrizioni

Le prescrizioni sono quelle definite dalle Norme di Attuazione del P.A.I., art. 9, per le frane, per le esondazioni ed i dissesti morfologici di carattere torrentizio come meglio specificato dalla deliberazione della Giunta Regionale n. 1182 del 18/10/2002.

In particolare:

nelle zone a pericolosità molto elevata (Fa o Ee), sono esclusivamente consentiti gli interventi previsti dal comma 2 del citato art.9 delle Norme di Attuazione del P.A.I.;

nelle zone a pericolosità elevata (Fq ed Ee) oltre agli interventi ammessi dal punto precedente, sono consentiti quelli elencati nel comma 3 di detto art.9 delle Norme di Attuazione del P.A.I.;

nelle aree a pericolosità media o moderata si applica la normativa geologica del presente P.U.C.;

La norma di attuazione del P.A.I. e le indicazioni della Regione Liguria sono recepite puntualmente nella Normativa Geologica che fa parte integrante del presente P.U.C.

TITOLO VI°

NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 34 – Viabilità

La rete delle principali vie di comunicazione stradale è indicata in apposita cartografia del P.U.C.

Nei casi di interventi edilizi per nuove costruzioni o interventi di ristrutturazione di edifici esistenti, il Comune può chiedere la rettifica degli allineamenti, al fine di eliminare tortuosità e strettoie, con arretramenti sino a mt 3.00 dalla linea del fabbricato preesistente o del confine stradale.

Le distanze minime di rispetto dalle strade di diversa tipologia sono quelle stabilite dalle disposizioni del vigente Codice della Strada e Regolamento.

Nelle zone agricole le nuove costruzioni dovranno rispettare le distanze dalle strade prescritte dal D.M. 01/04/1968.

Nei casi di ampliamenti di fabbricati esistenti potrà essere mantenuta dal ciglio e dall'asse strada la distanza preesistente senza che la stessa venga diminuita.

Gli interventi sulla viabilità dovranno attenersi alle disposizioni degli artt. 19 e 20 della disciplina paesistica di cui all'Allegato "A" delle presenti Norme.

Negli interventi di recupero e più in generale di miglioramento funzionale del sistema viario minore finalizzato al raggiungimento di siti escursionistici in territori non insediati di valenza paesaggistica si dovranno applicare

metodi costruttivi di tipo tradizionale o di ingegneria naturalistica per il ripristino del fondo stradale e delle opere d'arte.

Art. 35 – Mantenimento delle fronti stradali

Nel caso in cui in una fronte stradale di 100 mt di lunghezza esista un allineamento formato almeno da quattro edifici, è possibile derogare alle distanze minime di rispetto stradale per mantenere detto allineamento.

Art. 36 – Edificazioni in aderenza

In tutte le zone è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni in aderenza sul confine di due lotti contigui a condizione che siano edificate con progetto unitario e che il nuovo corpo in aderenza non prospetti sulla pubblica viabilità.

Qualora una delle due costruzioni fosse già esistente, per progetto unitario si intende adottare per la nuova costruzione delle caratteristiche costruttive simili a quelle dell'edificio esistente.

Art. 37 – Asservimenti

La richiesta di Concessione edilizia è presentata dal proprietario o da chi ha titolo per disporre delle aree necessarie a soddisfare la volumetria da realizzare. Dette aree sono asservite a favore del Comune mediante atto pubblico trascritto.

Le aree da asservire devono essere contigue al lotto sul quale insiste la nuova costruzione. Alle eventuali costruzioni preesistenti all'interno del lotto oggetto dell'intervento o delle aree da asservire dovrà essere riservata una superficie delimitata da un perimetro posto a mt 6.00 dai muri perimetrali delle stesse. Detta superficie non potrà essere asservita a nuove costruzioni.

Gli aumenti di volume consentiti dalle presenti Norme di conformità, qualora siano motivati da necessità di tipo igienico, tecnologico e funzionale, non necessitano di asservimento di aree.

Le aree da asservire devono essere comprese nella stessa zona omogenea del P.U.C. ove insiste la nuova volumetria alla quale sono assegnate.

Negli Ambiti di presidio ambientale: aree agricole e di interesse agrituristico, nonché negli Ambiti di salvaguardia: aree di tutela paesistica e territori non insediabili, oltre a quanto sopra specificato, le aree da asservire devono essere distribuite per il 50% assommate e contigue al lotto sul quale insiste la nuova costruzione e per il restante 50% entro un raggio di 500 metri dalla nuova edificazione.

Art. 38 – Precedenti concessioni ed autorizzazioni edilizie

L'entrata in vigore del presente P.U.C. comporta la decadenza delle Concessioni ed Autorizzazioni ad edificare precedentemente rilasciate e che risultino in contrasto con lo stesso P.U.C., salvo quanto previsto dal successivo Art. 39 o salvo che i relativi lavori siano già iniziati a quella data e che vengano ultimati entro i termini prescritti nei titoli abilitativi. Eventuali varianti in corso d'opera potranno essere approvate nel rispetto della normativa del vigente P.R.G.

Art. 39 – Titoli abilitativi in deroga

Per i progetti presentati in conformità al vigente Strumento Urbanistico Generale e già esaminati con parere favorevole dalla Commissione Edilizia o Commissione Edilizia Integrata prima dell'adozione del progetto preliminare del presente P.U.C., possono essere rilasciati i relativi titoli abilitativi entro 6 (sei) mesi dalla data di entrata in vigore del presente P.U.C. e delle relative Norme di Conformità.

Art. 40 – Entrata in vigore

Il presente P.U.C. e le relative Norme di Conformità entrano in vigore a norma dell'Art. 44 della Legge Urbanistica Regionale n. 36 del 04/09/1997.

TITOLO VII°

DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE (ALLEGATO "A")

Art. 41 – Disciplina paesistica di livello puntuale

La Disciplina paesistica di livello puntuale è quella normata nell'Allegato "A" del presente P.U.C. che fa parte integrante e sostanziale delle presenti Norme di conformità e che si intende qui totalmente riprodotta (cartografia e Norme).

Pertanto, ogni intervento di trasformazione da attuarsi nell'ambito del territorio comunale potrà essere assentito nel totale rispetto delle concomitanti Norme di conformità e della Disciplina paesistica.

In particolare si fa rilevare che le tipologie edilizie delle nuove edificazioni compatibili con quelle esistenti sono quelle che risultano nei prospetti seguenti:

TESSUTO EDILIZIO N. 1

RICOVERO AGRICOLO	A2
BOX AUTO	A2 - INTERRATO
RESIDENZA	D1 - D2 -D3 -D4

TESSUTO EDILIZIO N. 2

RICOVERO AGRICOLO	A2
BOX AUTO	A2 - INTERRATO
RESIDENZA	C2 - E1 -E2

TESSUTO EDILIZIO N. 3

RICOVERO AGRICOLO	A2
BOX AUTO	A2 - INTERRATO
RESIDENZA	D1 (in aggregazione) - E2

TESSUTO EDILIZIO N. 4

RICOVERO AGRICOLO	A1 - A2
BOX AUTO	A1 - A2 - INTERRATO
EDIFICIO RURALE/AGRICOLO	B1 - B3 - B4
RESIDENZA	C1 - C2 - D1 (P.T. + 1° P. - in aggregazione)

TESSUTO EDILIZIO N. 5

RICOVERO AGRICOLO	A2 - A3 (anche in aggregazione) - A4
BOX AUTO	A2 - A3 - INTERRATO
EDIFICIO RURALE/AGRICOLO	B1 - B3 - B4
RESIDENZA	C1-D1 (P.T. + 1° P. - in aggregazione)

TESSUTO EDILIZIO N. 6

RICOVERO AGRICOLO	A2 - A3 (anche in aggregazione) - A4
BOX AUTO	A2 - A3 - INTERRATO
EDIFICIO RURALE/AGRICOLO	B1 - B3 - B4
RESIDENZA	C2 - D1 (in aggregazione)

TESSUTO EDILIZIO N. 7

RICOVERO AGRICOLO	A1-A2-A3 (anche in aggregazione)-A4
BOX AUTO	A2 - A3 - INTERRATO (al di fuori dell'area agricola di pregio)
EDIFICIO RURALE/AGRICOLO	B1 - B3 - B4
RESIDENZA	D1 - D4

TESSUTO EDILIZIO N. 8

RICOVERO AGRICOLO	A2 - A3 (anche in aggregazione) - A4
BOX AUTO	A2 - A3 - INTERRATO
EDIFICIO RURALE/AGRICOLO	B1 - B3 - B4
RESIDENZA	C1-D1 (P.T. + 1° P. - in aggregazione)

TESSUTO EDILIZIO N. 9

RICOVERO AGRICOLO	A2 - A3 - A4
BOX AUTO	A2 - A3 - INTERRATO
EDIFICIO RURALE/AGRICOLO	B1 - B2 - B3 - B4
RESIDENZA	C1 - D1 (P.T. + 1° P. - aggregato)

TITOLO VIII°

NORMATIVA GEOLOGICA (ALLEGATO "B")

Art. 42 – Disciplina geologica

La disciplina geologica è quella normata nell'allegato "B" del presente P.U.C.; fa parte integrante e sostanziale delle presenti Norme di Conformità e si intende qui totalmente riprodotta (cartografia e Norme).

Pertanto ogni intervento di trasformazione da attuarsi nell'ambito del territorio comunale potrà essere assentito nel totale rispetto della Normativa geologica.

TITOLO IX°

AMBITI S.I.C. (ALLEGATO "C")

Art. 43 – Ambiti S.I.C.: Incidenza degli interventi

La relazione di incidenza degli interventi previsti dal P.U.C. sulle specie ed habitat presenti negli ambiti del S.I.C. è quella normata nell'allegato "C" del presente P.U.C.; fa parte integrante e sostanziale delle presenti Norme di Conformità e si intende qui totalmente riprodotta (cartografia e Norme).

Pertanto ogni intervento di trasformazione da attuarsi nell'ambito del territorio comunale potrà essere assentito nel totale rispetto della Normativa di cui alla "Relazione di incidenza sui siti S.I.C.

TITOLO X°

ZONIZZAZIONE ACUSTICA (ALLEGATO "D")

Art. 44 – Zonizzazione Acustica

Il Piano di Zonizzazione Acustica approvato dal Consiglio Comunale con sua Deliberazione n° 13 del 19/07/2002 è quello normato nell'allegato "D" del presente P.U.C.; fa parte integrante e sostanziale delle presenti Norme di Conformità e si intende qui totalmente riprodotto (cartografia e Norme).

Pertanto ogni intervento di trasformazione ed ogni attività da attuarsi nell'ambito del territorio comunale potrà essere assentito nel totale rispetto delle Norme del Piano di Zonizzazione Acustica.