

# TITOLO I DISPOSIZIONI A CARATTERE GENERALE

## CAPO I PRINCIPI GENERALI

### ART. 1 Oggetto del piano.

Le presenti Norme disciplinano l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Montoggio in accordo con gli elaborati grafici, descrittivi e disciplinari di cui agli artt. seguenti in conformità alle vigenti disposizioni in materia Nazionali e Regionali

### ART. 2 Obiettivi

Gli obiettivi perseguiti dal Piano sono quelli di garantire un ordinato livello di pianificazione delle attività di utilizzo del territorio, in relazione alle esigenze espresse dalla Comunità locale, nel quadro degli indirizzi e dei coordinamenti territoriali disposti dalla Regione, con specifico riferimento ai processi di sviluppo economico e sociale della zona ed alla salvaguardia e tutela delle caratteristiche peculiari del paesaggio e dell'ambiente di riferimento. In particolare, il Piano mediante gli elaborati che lo costituiscono:

- ripartisce il territorio comunale in zone omogenee nei riguardi urbanistico-edilizi, con riferimento alla suddivisione prescritta dal D.M. 2 aprile 1968, ed in ambiti e distretti secondo la ripartizione indicata nella L.R. 36/97.
- determina le destinazioni d'uso consentite nelle singole ripartizioni di ambiti e distretti
- disciplina, relativamente a ciascuna ripartizione, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e quelli per nuova edificazione e per nuovo impianto, fissando tutti i pertinenti parametri urbanistico-edilizi.
- localizza e disciplina la realizzazione delle infrastrutture e dei servizi pubblici, di rete e puntuali;
- stabilisce, determina e definisce i criteri di progettazione ed esecuzione degli interventi trasformativi nei riguardi della tutela geologica e della difesa del territorio;

### ART. 3 Elementi costitutivi del P.U.C.

#### 1. Elaborati costitutivi

Costituiscono elementi di riferimento normativo per l'attuazione del P.U.C. i seguenti documenti concorrenti alla definizione della "Struttura del Piano" previsti all'art. 27 della Legge Regionale 4.9.97 n° 36 oltre alle presenti norme di attuazione

Elaborati grafici di azionamento

Str -Tav. 1 Ambiti –Distretti e settori su CTR - Avosso scala 1: 5000

Str -Tav. 2 Ambiti –Distretti e settori su CTR - Frassineto scala 1: 5000

Str -Tav. 3 Ambiti –Distretti e settori su CTR - Carsi scala 1: 5000

Str -Tav. 4	Ambiti –Distretti e settori su CTR -Casalino	scala 1: 5000
Str -Tav. 5	Ambiti –Distretti e settori su CTR -Montoggio	scala 1: 5000
Str -Tav. 6	Ambiti –Distretti e settori su CTR -Fallarosa	scala 1: 5000
Str -Tav. 7	Ambiti –Distretti e settori su CTR -Acquafredda	scala 1: 5000
Str -Tav. 8	Ambiti –Distretti e settori su CTR -Camponevoso	scala 1: 5000
Str -Tav. 9	Ambiti –Distretti e settori su CTR P.sso della Scoffera	scala 1: 5000
Str -Tav. 10	Ambiti – Distretti uniti di tutto il territorio comunale su CTR	Scala 1:10.000
Str -Tav. 11	Fruibilità del territorio su CTR	Scala 1:10.000
Str – Tav. 12	Zonizzazione geologica su CTR	scala 1:10.000
Str – Tav. 13	Zonizzazione sismica su CTR	scala 1:10.000
Str – Tav. 14	Sistema degli standard urbanistici su CTR -Fascicolo a schede	scala 1: 1.000

- Le Norme di conformità per gli Ambiti di Conservazione e Riquilificazione, di Congruenza per gli Ambiti di Trasformazione e per gli aspetti geologici – Fascicolo Str.16
- Elaborati costitutivi della Disciplina Paesistica, contenente la disciplina generale, quella relativa agli Ambiti e Distretti, l'abaco delle tipologie edilizie congrue e incongrue, le schede degli schemi grafici delle tipologie individuate – Fascicolo Str. 17

## ART. 4 Articolazione delle norme

Le Norme sono articolate su quattro titoli rispettivamente contenenti:

Titolo I -Le disposizioni a carattere generale e di inquadramento del sistema gestionale della pianificazione locale, le definizioni di riferimento, le norme specifiche per i sistemi di pubblico utilizzo come le infrastrutture ed i servizi collettivi, e la presenza di vincoli specifici.

Titolo II-Le disposizioni applicative relative agli ambiti territoriali definiti di conservazione e di riquilificazione, costituenti Norme di Conformità

Titolo III -Le disposizioni applicative relative ai distretti definiti di trasformazione costituenti Norme di Congruenza

Titolo IV -Le disposizioni finali e di raccordo con gli atti di pianificazione previgenti ed i procedimenti in corso

Titolo V -Norme di carattere Geologico

Titolo VI -Norme di disciplina paesistica – Fascicolo della struttura del PUC Str 17

## ART. 5 Modalità di applicazione delle presenti disposizioni per la attuazione del

P.U.C.

La attuazione di qualsiasi intervento per la quale sia richiesto, sulla base delle vigenti disposizioni di legge, il conseguimento di un titolo abilitativo edilizio, resta subordinata alla osservanza delle disposizioni derivabili dai documenti costituenti la "Struttura del Piano" formati in conformità a quanto disposto dalla L.R. N° 36/97. Il Piano, al fine del raggiungimento degli obiettivi proposti, ripartisce il territorio comunale in Ambiti di Conservazione e Riquilificazione e Distretti di Trasformazione, riferiti agli Organismi Territoriali in cui il territorio stesso viene suddiviso in ragione dei suoi caratteri organizzativi, fisiografici e funzionali. Gli ambiti, sono raggruppati secondo categorie analogiche riferite alla situazione originaria ed alle evoluzioni previste con indicazione dei codici che seguono. Ai fini applicativi, sia in

cartografia che nel seguito delle presenti disposizioni, ciascun sub-ambito viene poi identificato con l'aggiunta di un codice di riferimento riferito alla funzione specifica che svolge. Ai fini delle presenti Norme il territorio e la disciplina ad esso applicabile va letto secondo le suddette divisioni di Conservazione, Riquilificazione o Trasformazione associate alla funzione assegnata.

### ART. 5.1 Ambiti di Conservazione (AC)

Gli ambiti di Conservazione individuano quelle parti del territorio alle quali si riconosce un assetto compiuto dell'assetto urbanistico che non necessita di interventi modificativi significativi per conservare il suo stato soddisfacente e per le caratteristiche emerse dalle indagini del livello puntuale del PUC, risultano meritevoli di interventi mirati alla conferma sostanziale dell'assetto urbanistico in atto. L'indicazione di Conservazione è individuata sia per il mantenimento degli aspetti di assetto della porzione di territorio a cui è assegnata, sia per il mantenimento della funzione che detta porzione assolve ovvero per entrambi gli aspetti. Nella indicazione della funzione di sub-ambito le presenti norme, attraverso l'indicazione di obiettivo specifico indicano quale tra le funzioni "conservative" sia prevalente per gli interventi specifici ammessi nell'ambito. Negli Ambiti di Conservazione sono quindi individuati i seguenti sub-ambiti:

ACBA:	AMBITI FORMATI DA TESSUTI SATURI DI INTERESSE STORICO-AMBIENTALE;
ACDARCH:	AMBITI DI AREE ED EDIFICI DELLA ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE
ACFRLG:	AMBITI DI AREE ED EDIFICI PER IL CULTO CATTOLICO CON VALENZA DI STANDARD URBANISTICO
ACME:	AMBITI DI AREE ED EDIFICI CON VALENZA DI EMERGENZA CARATTERE STORICO E/O AMBIENTALE;
ACVLO:	AMBITI DI AREE O EDIFICI DI VALORE STORICO LOCALE
ACTR:	AMBITI DI AREE ED EDIFICI PER LA RICETTIVITA' TURISTICA

ACBC:	AMBITI FORMATI DA TESSUTI SATURI DI RECENTE INSEDIAMENTO
ACVLL:	AMBITI FORMATI DA VILLE O COMPLESSI ASSIMILABILI
ACE1*:	AMBITI DI AREE DI EFFETTIVA PRODUZIONE AGRICOLA A PIENO CAMPO DI PREGIO AMBIENTALE;
TNIACE4:	AMBITI DI CONSERVAZIONE DELLE AREE DI ANTICO PRESIDIO;
TNIACE5:	AMBITI DI COLTURE BOSCHIVE STORICAMENTE PRATICATE;
TNIACE6:	AMBITI DI COLTURE FORAGGERE E DEI PRATI-PASCOLI MONTANI;
TNIACE7:	AMBITI DELLE AREE BOScate GENERICHE;
ACSUA:	AMBITI CON STRUMENTI URBANISTI ATTUATIVI VIGENTI;

Rientrano tra gli ambiti di Conservazione anche aree e funzioni del Sistema delle Infrastrutture e servizi e del Sistema della Protezione e Vincoli riportati nell'apposito paragrafo.

#### ART. 5.2 Ambiti di Riqualficazione (AR)

Gli ambiti di Riqualficazione individuano quelle parti del territorio che, per le loro caratteristiche strutturali e di tessuto, necessitano di interventi modificativi o integrativi dell'assetto urbanistico finalizzato alla riqualficazione complessiva, al potenziamento della funzione esistente sia per integrazione edilizia che rappresenti o il naturale completamento del sistema edilizio urbano e dei nuclei o l'insediamento e lo sviluppo di funzioni speciali quali l'artigianato, il commercio, il turismo ricettivo. Appartengono a tali ambiti a quelle parti di territorio prive di elementi di criticita' sotto il profilo geologico, idrogeologico, vegetazionale e ambientale pertanto idonee a sostenere interventi edilizi.

Sotto il profilo strategico, come emerge dal documento degli obiettivi, tali ambiti sono quelli individuati per uno sviluppo da attuarsi mediante la riqualficazione per integrazione edilizia del sistema insediato, tramite titoli edilizi di tipo convenzionato solo nei casi in cui cio' e' espressamente indicato nelle norme relative agli ambiti, cioe' nei casi in cui si configurano tipologie di intervento tra quelle indicate all'Art.49 della L.U.R. 36/97. Anche per tali ambiti sono definiti sub-ambiti relativi a specifiche funzioni assegnate e la indicazione di "Riqualficazione" è individuata sia per il mantenimento degli aspetti di assetto della porzione di territorio a cui è assegnata, sia per il mantenimento della funzione che detta porzione assolve ovvero per entrambi gli aspetti. Nella indicazione della funzione di sub-ambito le presenti norme, attraverso l'indicazione di obiettivo specifico indicano quale tra le funzioni "Riqualficative" sia prevalente per gli interventi specifici ammessi nell'ambito. Appartengono all'ambito della Riqualficazione il sistema dei Nuclei Frazionali per il quale il PUC individua uno specifico sottosistema articolato in microinterventi specifici di ogni nucleo riferiti allo stato di fatto di ogni singolo fabbricato o insieme di fabbricati e alla funzione da questi svolta, riuniti in apposito fascicolo (Str 15) Negli Ambiti di Riqualficazione sono quindi individuati i seguenti sub-ambiti:

ARE1 :	AMBITI DI EFFETTIVA PRODUZIONE AGRICOLA A PIENO CAMPO
ARE2:	AMBITI DI AREE DI EFFETTIVA PRODUZIONE AGRICOLA A COLTURA FORAGGERA (COLTURE ERBACEE AVVICENDATE);
ARE3:	AMBITI DI AREE DI EFFETTIVA PRODUZIONE AGRICOLA DI TIPO ZOOTECNICO A COLTURA FORAGGERA O SIMILI;
AREA:	AMBITI DEGLI INSEDIAMENTI PUNTUALI SPARSI DI PRESIDIO AMBIENTALE
TPAARE4:	AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO ESTESO ANTROPIZZATO
ARBN:	AMBITI DEI NUCLEI FRAZIONALI;
ARB1:	AMBITI DEI TESSUTI SATURI;
ARBC:	AMBITI DEI TESSUTI NON SATURI A PREVALENZA RESIDENZIALE;
ARD1:	AMBITI DI AREE O TESSUTI A CARATTERE ARTIGIANALE-INDUSTRIALE;
ARD2:	AMBITI DI AREE O TESSUTI A CARATTERE ARTIGIANALE-COMMERCIALE;
ARTA:	AMBITI DI AREE PER IL TURISMO ALL'AREA APERTA – CAMPEGGI-VILLAGGI;
ARCVA:	AMBITI DI CAVE ATTIVE;
ARDSTR:	AMBITI DI AREE PER LA DISTRIBUZIONE DEL CARBURANTE PER AUTOTRAZIONE;

Rientrano altresì tra gli ambiti di Riqualficazione anche aree e funzioni del Sistema delle Infrastrutture e servizi e del Sistema della Protezione e Vincoli riportati nell'apposito paragrafo.

### ART. 5.3 – Distretti di trasformazione (TRZ)

Costituiscono distretti di trasformazione le parti del territorio comunale, così come indicate all'Art.29 della L.U.R. 36/97, ambiti per i quali il PUC configura precise iniziative strategiche che si concretizzano in un sistema complesso di interventi, il cui obiettivo è l'innovazione e la trasformazione sostanziale dell'assetto urbanistico e funzionale presente con conseguente definizione di un nuovo assetto di trasformazione del territorio dell'ambito rivolto o a un incremento del carico insediativo, nel caso di funzione residenziale, o all'insediamento di nuove attività di tipo artigianale, industriale per il commercio e il turismo. Anche per i distretti di trasformazione il PUC individua la specifica funzione a cui sono indirizzati. I distretti di trasformazione sono attuati tramite PUO (Piano Urbanistico Operativo). Per i distretti di trasformazione Il PUC definisce:

- Il perimetro del distretto;
- La configurazione di massima delle trasformazioni in termini funzionali, di dotazione infrastrutturale e di servizi, nonché di prestazioni ambientali attraverso uno specifico Progetto Norma (PN), che concorre a determinare la sostenibilità ambientale dell'intervento e integra le Norme di Congruenza di cui all'art. 31 della LUR.

Attraverso i suddetti Progetti Norma, le Norme di Congruenza per ogni singolo distretto sono dettate le modalità attuative, i parametri prestazionali e temporali richiesti. I distretti di trasformazione individuati dal PUC sono i seguenti:

TRZDPN:	DISTRETTO PER GLI INSEDIAMENTI ARTIGIANALI-INDUSTRIALI DI PRATOGRADE-RIVE'
TRZTRPN:	DISTRETTO PER L'INSEDIAMENTO LUDICO-SPORTIVO NELL'AREA TR DI PTCP (EX. DISACRICA) DI CRETO;
TRZC(n)PN:	DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE. C1: Creto – C2:Montoggio centro
TRZFSCQPN:	DISTRETTO DELL'INSEDIAMENTO DEL NUOVO EDIFICIO SCOLASTICO POLIFUNZIONALE DEL CAPOLUOGO;

### ART. 5.4 – Sistema delle infrastrutture e dei servizi con valenza di standard urbanistico

Le tavole grafiche costituenti la struttura del PUC, nella suddivisione del territorio in ambiti e distretti, contengono altresì la identificazione degli ambiti e le superfici destinati/e a servizi di standard urbanistico secondo la classificazione operata dal D.M 02.04.68 n° 1444, e del sistema infrastrutturale viario principale esistente e di nuova previsione. Detto sistema è articolato in Infrastrutture e servizi, vale a dire in tutte quelle funzioni svolte dalla P.A. come funzioni obbligatorie o derivate e in servizi con valenza di standard urbanistico, cioè quelle funzioni che la pianificazione individua a sostegno della struttura insediativa territoriale che trova riscontri parametrici nel suddetto D.M. 1444/68. Nel sistema delle infrastrutture e servizi sono individuate le zone:

ARPP:	PARCHEGGI PUBBLICI;
ARF4(n):	SISTEMA PER IMPIANTI TECNOLOGICI DI SERVIZI GENERALI PER LA RETE IDRICA, LA DEPURAZIONE,PER LA PRODUZIONE O DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA; ARFTLCM: AREE DI IMPIANTI PER LA TELECOMUNICAZIONE;
ACVCMT:	AREE CIMITERIALI;
ACRSU:	AREE PER LA RACCOLTA E/O IL CONFERIMENTO E SMALTIMENTO DIFFERENZIATO DEGLI R.S.U.;
RVB:	FASCIA DI RISPETTO DELLA VIABILITA' VEICOLARE;
VVP:	SISTEMA DELLA VIABILITA' SUDDIVISO IN VIABILITA' PRINCIPALE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE, DI INTERESSE URBANO LOCALE, A CARATTERE AGRICOLOFORESTALE, A CARATTERE STORICO-AMBIENTALE E/O SENTIERISTICA DI RILIEVO AMBIENTALE, DI PREVISIONE.

Nel sistema delle infrastrutture e servizi con valenza di standard urbanistico sono individuati i seguenti ambiti e zone:

ARF1(n):	AREE ED EDIFICI CON FUNZIONI DI SERVIZI DI INTERESSE COMUNE (SCUOLE, TEATRI, ASILI,..);
ARF2:	AREE PER LO SPORT DI LIVELLO TERRITORIALE O LOCALE;

Anche per tale sistema trattandosi di aree dove in parte già esiste la destinazione funzionale indicata, è mantenuta la caratteristica d'ambito in AC o AR, nel caso sia prevalente o il mantenimento della funzione o la riqualificazione dell'ambito.


VIABILITA'

Il Piano individua il sistema viario infrastrutturale a rete del comune suddividendolo in:

- Strade principali di interesse sovracomunale e comunali in ambiti urbani;
- Strade extraurbane di interesse locale – Strade frazionali;
- Strade a carattere agricolo/forestale;
- Strade a carattere storico-ambientale e/o sentieristica di rilievo ambientale;
- Viabilità di previsione

#### ART. 5.5 – Sistema della protezione e dei vincoli

Le tavole grafiche costituenti la struttura del PUC, nella suddivisione del territorio in ambiti e distretti, contengono altresì la identificazione degli ambiti soggetti a protezione per effetto di normative igienico-sanitarie, ambientali, di polizia idraulica, e le relative aree d'ambito soggette ai conseguenti vincoli, ovvero a particolari disposizioni significative nell'ambito della pianificazione, tutela e trasformazione dell'assetto urbanistico del territorio. Nel sistema delle della protezione e dei vincoli ricadono i seguenti ambiti:

ACVCMT:	AREA DI VINCOLO DI RISPETTO CIMITERIALE; ACAV: AREA DI RISPETTO DELLO SPARTIACQUE APPENNINICO O SENTIERO DELL'ALTA VIA DEI MONTI LIGURI (AV);
ACFLV:	AREE DI RISPETTO FLUVIALE E LIMITI FASCE DI ESONDABILITA';
ACES50:	FASCE DI ESONDABILITA' FLUVIALE CON TEMPO DI RITORNO CINQUANTENNALE – Aree Ee del PAI;
ACRIDR:	AMBITI DI PROTEZIONE DI RISORSE IDRICHE DI INTERESSE SOVRACOMUNALE;
SIC:	AMBITI NATURALISTICI DI INTERESSE COMUNITARIO (S.I.C.);
RVB	FASCIA DI RISPETTO DELLA VIABILITA'
XX	FRONTI DI EDIFICI SU PUBBLICA VIA DI VALORE STORICO-AMBIENTALE E/O VALORE DI IMMAGINE;
*	EDIFICI TIPOLOGICAMENTE INCONGRUI RISPETTO AL TESSUTO EDILIZIO IN CUI SI COLLOCANO NELL'ASPETTO STEREOMETRICO E NEI CARATTERI FORMALI DI FINITURA;
	EDIFICI CON CARATTERI ARCHITETTONICI TIPOLOGICAMENTE INCONGRUI RISPETTO AL TESSUTO EDILIZIO IN CUI SI COLLOCANO (Coloriture, Intonaci, coperture, elementi aggettanti ecc.)
DPA	FASCIA O CORRIDOIO DI RISPETTO E INEDIFICABILITA' DEGLI ELETTRODOTTI CON TENSIONE NOMINALE > DI 15 kV – Distanze di Prima Approssimazione.
AC-PZZ	AREA DI RISPETTO DAI PUNTI DI CAPTAZIONE ACQUE PER USO UMANO – Art. 94 D.Lgs 152/96 e s.m.i.

ART. 5.6 – Rapporto di comparazione tra gli Ambiti definiti dal P.U.C. e la suddivisione delle zone territoriali omogenee di cui all'art. 2 del D.M.1444/68

Gli ambiti del P.U.C. ai fini della applicazione delle disposizioni di cui agli artt. 3 – 7 e 9 del D.M. 2/4/1968 N° 1444 sono equiparati alle indicazioni dell'art. 2 del decreto 1444/68 medesimo come nella seguente suddivisione:

-Sono equiparti alle zone territoriali omogenee di tipo A) dell'art. 2 del D.M. 1444/68 gli ambiti: ACBA, ARBN, ARB1, AREA, ACDARCH, ACVLO, ACTR, ACVLL, ACME;

Sono equiparti alle zone territoriali omogenee di tipo B) dell'art. 2 del D.M. 1444/68 gli ambiti: ARBC, ACBC, ARTA.

Sono equiparti alle zone territoriali omogenee di tipo C) dell'art. 2 del D.M. 1444/68 gli ambiti: TRZC1PN, TRZ – TRPN, TRZC2PN. ACSUA;

Sono equiparti alle zone territoriali omogenee di tipo D) dell'art. 2 del D.M. 1444/68 gli ambiti: TRZDPN, ARD1,

ARD2, ARE3, ARCA, ARDSTR.

Sono equiparti alle zone territoriali omogenee di tipo E) dell'art. 2 del D.M. 1444/68 gli ambiti: ARE1, ACE1\*, ARE2, TPAARE4, TNIACE4, TNIACE5, TNIACE6, TNIACE7, ACAV.

Sono equiparti alle zone territoriali omogenee di tipo F) dell'art. 2 del D.M. 1444/68 gli ambiti: TRZFSCQPN, ACFRLG, ARPP, ARF1, ARF2, ARF3, ARF4, ARFTLCM, ACRSU.

Gli ambiti non classificabili nella precedente suddivisione appartengono al sistema della protezione e/o dei vincoli ed assumono la caratteristica dell'ambito a cui sono eventualmente sovrapposti.

## CAPO II

### ART. 6 Parametri urbanistici e edilizi

Ai fini dell'applicazione del Piano, vengono assunte, in raccordo alle disposizioni di cui alla parte I titolo II e alla parte II della L.R. 16/2008, le cui definizioni prevalgono sulle presenti definizioni in caso di precisazioni applicative, le seguenti definizioni fondamentali:

#### 6.1. Superficie Territoriale (ST)

Per superficie territoriale si intende l'area riferita all'intervento, non inferiore alla superficie minima di intervento se richiesta, comprensiva delle aree destinate alla urbanizzazione primaria e secondaria pubblica, nonché alla edificazione sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale, con la sola esclusione delle aree interessate dalla rete principale della viabilità (strade pubbliche, comunali, provinciali, nazionali).

#### 6.2. Superficie Fondiaria (SF)

La superficie fondiaria comprende l'area riferita all'intervento con esclusione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in misura non inferiore a quella richiesta dal PUC, ovvero quella minima stabilita dal D.M. 1444/68, nonché della rete principale della viabilità e comprensiva degli spazi e le aree destinati alla viabilità, al verde ed ai parcheggi di esclusivo uso privato.

#### 6.3. Superficie Minima Intervento (SMI)

Per superficie minima di intervento si intende l'area minima richiesta dalle norme del PUC per gli ambiti di riferimento, per gli interventi attuati per diretta concessione ad edificare, convenzionata o soggetti a P.U.O..

#### 6.4. Superficie Agibile (SA) e Superficie Accessoria (S.Acc.)

È la superficie di solaio di locali strutturalmente e funzionalmente idonei allo svolgimento di attività comportanti la sistematica e continuativa permanenza di persone al loro interno, misurata al filo interno dei muri perimetrali, è comprensiva dell'intero spessore dei muri interni all'unità immobiliare, e della metà dello spessore dei muri divisorii tra unità immobiliari e le parti comuni. Non sono computabili nella superficie agibile, ma costituiscono superficie accessoria (S.Acc.) sempreché contenute nel limite max. del 30% della superficie agibile:

- a) I locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità, ivi compresi i sottotetti non abitabili;
- b) Gli spazi e gli impianti condominiali (scale, atri, pianerottoli, rampe, sottorampa, ascensori, montacarichi, i passaggi comuni ad esclusione di quelli a destinazione commerciale);
- c) I locali per impianti tecnologici quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici di lavanderie e simili;
- d) I porticati, le tettoie, i poggioli e le logge;
- e) Le autorimesse private fuori terra di tipo pertinenziale realizzate ai sensi dell'art. 19 della L.R. 16/2008;
- f) Le autorimesse, realizzate ai sensi dell'art. 19 della L.R. 16/2008, se interrate;
- g) Le autorimesse private di cui all'art. 9 c.1 della Legge 122/1989 e s.m.i.

Sono da computare nella Superficie Agibile degli immobili da destinare a residenza o a funzione ad essa assimilabile, uffici e attività turistico-ricettive:

- a) Gli spazi accessori di cui ai punti a), b), c), d), e), dell'elenco del comma precedente del presente articolo, eccedenti la percentuale del 30% della S.A. a cui sono riferiti;

- b) I locali che abbiano l'altezza minima prescritta dall'art. 78 della L.R. 16/2008;

#### 6.5. Superficie Netta di Vendita (SNV)

Si definisce Superficie Netta di Vendita di un esercizio commerciale l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, aree di esposizioni 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.

#### 6.6. Superficie Coperta (SC)

La superficie coperta di una costruzione è l'area delimitata dalla proiezione orizzontale delle sole parti fuori terra dell'edificio, compresa la proiezione di tettoie e porticati. Non sono da considerarsi ai fini del computo della Superficie Coperta gli elementi di cui all'art. 67 c. 5 della L.R. 16/2008 nei limiti dallo stesso indicati.

#### 6.7. Lotto Asservibile o Lotto Asservito (LS)

Si definisce lotto asservibile la porzione di terreno nella disponibilità del proponente destinata e necessaria a soddisfare i parametri della edificazione stabiliti dal PUC. Non è consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni, salvi i casi in cui il PUC attribuisca all'area un'edificabilità maggiore di quella per cui il lotto è stato già asservito. Le norme di Conformità del presente articolato stabiliscono i casi in cui è ammesso l'asservimento di lotti non contigui.

Si definisce lotto asservibile contiguo minimo (LSC) la quota del lotto asservibile corrispondente ad una unica particella catastale o da più particelle catastali contigue entro cui viene prevista la edificazione e la cui dimensione complessiva è sufficiente a soddisfare il requisito dimensionale eventualmente disposto dalle Norme di Conformità. A questi fini non costituisce interruzione della continuità la presenza di viabilità, ad esclusione delle strade provinciali e dei corsi d'acqua principali (T. Scriva, Pentemina, Laccio e Creto).

Si definisce lotto asservibile remoto (LSR) la quota del lotto asservibile posta non in contiguità con il lotto entro cui viene realizzata la edificazione, ma avente in ciascun punto distanza minore di quella in merito determinata dalle Norme di Conformità dal più vicino punto di sedime dell'edificio rispetto al quale viene formato asservimento. La superficie territoriale dei P.U.O deve essere asservita e costituita solo da lotti contigui.

#### 6.8. Indice di Utilizzazione Insediativa (IUI)

E' il rapporto tra la Superficie Agibile dei fabbricati da realizzabili ed il lotto asservibile:  $IUI = SA/LS$ . In caso di esistenza di fabbricati da conservare, la relativa S.A. deve essere detratta da quella complessiva.

#### 6.9. Superficie Asservita (SAS).

E' la superficie sulla quale si applica l'indice di utilizzazione insediativa per la realizzazione di interventi di nuova costruzione. Le aree asservite ad un edificio possono essere svincolate dalla di proprietà diversa del proponente e/o dell'edificio stesso, fermo restando l'obbligo della loro assoluta inedificabilità, definita attraverso atto pubblico trascritto, fatta eccezione per gli ambiti ove diversamente disposto dal PUC dove la proprietà è d'obbligo. Per le costruzioni esistenti, la superficie asservita è quella stabilita dalla normativa vigente al momento dell'edificazione. Per le costruzioni esistenti, non ricadenti in ambiti nei quali gli interventi edilizi sono sottoposti all'obbligo di P.U.O., la superficie asservita e' quella stabilita dalla normativa vigente al momento dell'edificazione: nel caso di costruzioni assentite prima del 01/09/1967, ove non esista agli atti regolare asservimento, costituito a favore del Comune con atto notarile debitamente registrato, s'intende asservita una fascia di mt. 5.00 attorno al perimetro dell'edificio e comunque non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale esistente all'atto dell'adozione del PUC. E' sempre consentita, per motivate esigenze di razionalità della progettazione, la sostituzione dell'area asservita con altra area, a condizione che l'asservimento sostitutivo sia equivalente ai fini del rispetto delle Norme vigenti all'atto dell'asservimento, anche dal punto di vista della sua localizzazione, e si riferisca a terreni compresi nello stesso ambito. Qualora il Piano attribuisca a terreni già asserviti un indice maggiore di quello precedentemente vigente, l'indice differenziale sarà sempre utilizzabile, in conformità alle Norme. Tutte le superfici sulle quali viene applicato l'Indice di Utilizzazione Insediativa, devono

essere asservite con atto notarile da registrare e trascrivere alla Conservatoria dei Registri Immobiliari a cura del soggetto attuatore prima del rilascio del permesso di costruire o prima dell'efficacia di altro titolo abilitativi. Deve essere altresì iscritto in un apposito repertorio, corredato di una o più planimetrie, conservato presso il Servizio Edilizia e Urbanistica del Comune. Ai fini di determinare le superfici delle aree da asservire a nuovi interventi edilizi si assumono le superfici catastali come risultano agli atti del N.C.T.. Qualora venissero riscontrati errori nelle risultanze degli atti del N.C.T., per far valere superfici maggiori, dovranno previamente essere introdotte negli stessi atti del N.C.T. le necessarie rettifiche. Per le aree non coincidenti con i confini catastali, la superficie da asservire dovrà coincidere con le risultanze delle elaborazioni grafiche ed analitiche sviluppate dagli Uffici Comunali attraverso il sistema informatico.

#### 6.10. Rapporto di copertura (RC)

Per rapporto di copertura si intende il rapporto espresso in percentuale tra la superficie coperta e il lotto asservibile. Per rapporto massimo di copertura (RCM) si intende il rapporto espresso in percentuale tra la superficie coperta la ST.

#### 6.11. Altezza di un fabbricato (HF)

E' la dimensione verticale di un fabbricato misurata perpendicolarmente dal punto più basso del perimetro dell'edificio sul terreno sistemato, intendendosi per tale il profilo preesistente con uno scostamento massimo di 1 (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. Non sono computabili nell'altezza massima, al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici:

- a) I tamponamenti orizzontali di copertura e i solai intermedi che comportino spessori complessivi superiori a 30 cm., fino ad un massimo di 25 cm. per i tamponamenti orizzontali di copertura e di 15 cm., per i solai intermedi;
- b) I tamponamenti orizzontali di copertura funzionali alla realizzazione di manti di copertura vegetale con essenze di medio e alto fusto.

Non è consentita la misurazione per singoli corpi di fabbrica in caso di edifici a gradoni. Nel caso di costruzione impostata su terreno in declivio, è consentita la misurazione separata dell'altezza massima, purché ciascun corpo sia sfalsato di un solo piano rispetto a quello contiguo e purché l'altezza massima complessiva del fabbricato, non superi oltre il 40% l'altezza massima di zona.

#### 6.12. 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.

#### 6.13. Volume virtuale di un fabbricato (Vv)

Il volume virtuale di un fabbricato è il prodotto della S.A. per un'altezza virtuale di mt. 3,50.

#### 6.14. Quota di riferimento di un fabbricato o corpo di fabbrica per le disposizioni delle disposizioni del PAI

Il piano di riferimento di un fabbricato o corpo di fabbrica e' il piano orizzontale passante punto piu' basso della giacitura del terreno sul perimetro della costruzione. La quota del piano di riferimento deve essere documentata negli elaborati di progetto e i caposaldi per la sua individuazione sono indicati e consegnati all'Ufficio comunale preposto al controllo della attività edilizia unitamente alla dichiarazione di inizio lavori, nonché mantenuti in cantiere per la loro immediata verifica.

**DEROGHE: RAPPORTI CON LE DISCIPLINE DEI PIANI 183/89 E 180/98.** Nelle aree inondabili con tempo di ritorno cinquantennale, per gli interventi previsti dal PUC per la messa in sicurezza dei fabbricati eventualmente presenti, la quota di riferimento e' data dalla quota della lama d'acqua riferita al tempo di ritorno calcolato per l'ambito, incrementata di cm. 50.



## 6.15. Distanze

Le distanze sono misurate in metri e riferite al filo di fabbricazione della costruzione. Il filo di fabbricazione, è dato dal perimetro esterno delle pareti perimetrali della costruzione con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e altre opere analoghe, aggettanti per non più di 1,50 m.; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bowwindows", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori. Per i locali interrati le distanze sono riferite esclusivamente al lato entro cui sono praticate le aperture per l'accesso. Nel caso di nuovi muri di sostegno le distanze sono riferite alla linea di intersezione tra il suolo e il paramento in elevazione.

## 6.16. Distanza tra i Fabbricati (DF)

Si definisce distanza tra due fabbricati il minimo spazio compreso tra il filo di fabbricazione di una costruzione e il filo di fabbricazione di un'altra costruzione, misurato in linea retta perpendicolarmente tra i due fronti che si intersecano. Qualora non vi sia intersezione tra le fronti la distanza minima tra fabbricati misurata tra spigoli contermini ponendo un cerchio con centro su ogni spigolo non può essere inferiore a mt. 3,00. La distanza tra i fabbricati è sempre intesa come minimo inderogabile, assunta ai fini igienicosanitari per la salubrità e il decoro dei fabbricati.

## 6.17. Distanza dai Confini (DC)

E' lo spazio intercorrente tra il filo di fabbricazione di una costruzione e la linea di confine del lotto o del terreno di altrui proprietà rispetto al proprietario del fabbricato stesso. La distanza minima dai confini imposta dal PUC per l'edificazione nei vari ambiti è derogabile tramite atto pubblico, trascritto a carico della particella dal cui confine il nuovo fabbricato risulta a distanza minore da quella di zona, nel quale risulti l'impegno da parte della proprietà della particella derogante di edificare, se consentito, computando la distanza a partire da un limite virtuale pari alla misura di cui si è concesso deroga.

## 6.18. Distanza dalle Strade Carrabili (DSC) e dalle Strade Pedonali (DSP)

E' lo spazio intercorrente tra il filo di fabbricazione di una costruzione ed il confine catastale della strada o, in mancanza di questo, il ciglio della strada, come definito dall'articolo 2 del D.M. 01/04/1968 N° 1404. Il confine della strada è quello definito dal D.L. 30/04/1992 N° 285 (Nuovo Codice della Strada). Ai fini della determinazione della distanza non si computano gli elementi di cui all'art. 67 c.5 della L.R. 16/2008 nei limiti dallo stesso indicati. Per le strade di carattere agricolo/forestale, o locali pubbliche, qualora il ciglio esterno della strada non risulti perfettamente identificabile, lo stesso è identificato a mt. 2,50 dalla mezzeria.

## 6.19. Distanza dai Corsi d'Acqua e dai limiti di fascia cinquantennale (DACQ)

E' lo spazio minimo intercorrente tra il filo di fabbricazione di una costruzione ed il limite catastale del corso d'acqua, ovvero dalla sponda o argine effettivo del corso d'acqua. Per i corsi d'acqua privi di specifica indicazione di doppio limite catastale la distanza è assunta dall'asse e aumentata di 1 mt. Il limite di fascia di esondabilità cinquantennale è assunto tramite la trasposizione su carta catastale delle indicazioni di tale limite tramite georeferenziazioni della cartografia, capisaldi, punti fiduciali.

## 6.20. Unita' Minima di Intervento (UMI).

E' costituita da fabbricati, porzioni di fabbricato, spazi ed aree scoperti da risolvere unitariamente in sede di progettazione, da assentirsi con un unico titolo abilitativo.

## 6.21. Altezza interna utili dei locali da destinare a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turisticoricettiva (Hi).

L'altezza interna utile, misurabile tra pavimento e soffitto di copertura degli immobili con destinazione residenziale o funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive non può essere inferiore a 2,70 mt. per i locali abitabili, riducibili a 2,40 mt. per spazi ed accessori di servizio. Per gli edifici posti a quota superiore a mt. 1.000 (mille/00) s.l.m., tenuto conto delle condizioni climatiche e della tipologia edilizia ricorrente, possono essere

consentite altezze per i locali abitabili non inferiori a 2,55 mt., riducibili a 2,40 mt. per spazi e accessori 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 precedentemente definite, si potrà prescindere dal rispetto dei parametri dimensionali ivi indicati, semprechè 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 e il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso del solaio stesso – non può essere inferiore a mt. 2,30 per i locali destinati ad abitazione, riducibili a 2,10 mt. per i locali accessori di servizio. L'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 mt. per gli spazi ad uso abitazione e 1,30 mt. per gli spazi accessori e di servizio. Per gli edifici posti a quota superiore a mt. 1.000 (mille/00) s.l.m., tenuto conto delle condizioni climatiche e della tipologia edilizia ricorrente, l'altezza media interna netta può essere ridotta a 2,10 mt. per gli spazi ad uso abitazione e a 2,00 mt. per spazi e accessori di servizio. L'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,30 mt. per gli spazi ad uso abitazione e 1,10 mt. per gli spazi accessori e di servizio. Il rapporto aeroilluminante deve essere pari o superiore a 1/16 (un sedicesimo) della SA del locale a cui è riferito. Rientrano tra le caratteristiche tipologiche, strutturali ed architettoniche da salvaguardare, negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, la circostanza che l'immobile sia elemento di palazzata continua la cui unitarietà di altezze, bucatore ed elementi architettonici vari rappresenta un valore d'insieme. Le disposizioni del 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.

#### 6.22. Numero di Piani (NPI).

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

#### 6.23. Stereometria di un fabbricato

Si definisce Stereometria di un fabbricato la rappresentazione o sviluppo tridimensionale di pianta ed elevazione dell'edificio comprensivo di tutti gli elementi aggettanti.

### ART. 7 DEFINIZIONI

#### 7.1 Progetto Norma (PN)

Il Progetto Norma è un elaborato facente parte degli atti dispositivi del Piano rappresentante in forma grafica e descrittiva le condizioni compositive, quantitative, tipologiche e prestazionali dello sviluppo attuativo di un singolo "settore" di territorio identificato nelle tavole di Piano. Esso costituisce altresì, limitatamente al settore considerato, specifica disciplina paesistica di livello puntuale costituendo integrazione di dettaglio delle indicazioni generali di tale normativa.

#### 7.2 Settore

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

#### 7.3 Soppalchi

Si definisce soppalco un solaio orizzontale realizzato con elementi durevoli, e non rimuovibili senza opere murarie, posto ad una altezza intermedia tra il pavimento e la copertura di un locale ed avente superficie inferiore a quella del locale stesso. Il soppalco dovrà essere aperto sul locale sottostante e non potrà essere suddiviso in locali

autonomamente utilizzabili ad eccezione di servizi igienici.

La realizzazione di soppalchi nei locali a destinazione abitativa, turistico-ricettiva, studi professionali, uffici e assimilabili è ammessa, con l'ottemperanza di quanto di seguito disposto:

- il soppalco deve avere una superficie non superiore al 50% rispetto a quella del locale.
- Il locale deve avere altezza media non inferiore a mt. 4,50.
- lo spazio sottostante il soppalco deve avere altezza netta mt. 2,40.

La realizzazione di soppalchi nei locali a destinazione commerciale, per pubblici esercizi, strutture collettive a pubblico accesso è ammessa, con l'ottemperanza di quanto di seguito disposto:

- il soppalco deve avere una superficie non superiore al 30% rispetto a quella del locale.
- Il locale deve avere altezza media non inferiore a mt. 4,50.
- lo spazio sottostante il soppalco deve avere altezza netta mt. 2,40.

La realizzazione di soppalchi nei locali a destinazione produttiva industriale ed artigianale è ammessa, con l'ottemperanza di quanto di seguito disposto:

- il soppalco deve avere una superficie non superiore al 70% rispetto a quella del locale.
- Il locale deve avere altezza media non inferiore a mt. 6,00.
- lo spazio sottostante il soppalco deve avere altezza netta mt. 3,00.

La realizzazione di soppalchi nei locali destinati a magazzino e deposito è ammessa, con l'ottemperanza di quanto di seguito disposto

- il soppalco deve avere una superficie non superiore al 70% rispetto a quella del locale.
- Il locale deve avere altezza media non inferiore a mt. 4,00.
- lo spazio sottostante il soppalco deve avere altezza netta mt. 2,00

#### 7.4 Area di pertinenza di un fabbricato

Si definisce area di pertinenza di un fabbricato una porzione di area scoperta all'intorno del fabbricato stesso, della stessa proprietà del fabbricato, normalmente delimitata da recinzione, muretti o elementi naturali del terreno e/o della vegetazione su cui il fabbricato prospetta con accessi luce e vedute . Detta area coincide nella maggioranza dei casi con i limiti catastali della particella contenente il fabbricato.

#### 7.5 Pertinenze

Costituiscono pertinenze i manufatti adibiti al servizio di un fabbricato aventi sedime distinto da esso e non destinati all permanenza continuativa che, come tali, non rientrano nel calcolo della S.A. e sono caratterizzati da:

- -Mancata incidenza sul carico urbanistico;
- -Ridotta dimensione sia in senso assoluto, sia in relazione a quella dell'immobile principale, sia in relazione alla superficie su cui insistono;
- -Individualità fisica e strutturale propria;
- -Non utilizzabilità giuridica ed economica in modo autonomo;

Le pertinenze possono risultare al servizio di una singola unità immobiliare, o di un fabbricato in condominio sono destinate al servizio od all'ornamento di un fabbricato, e comprendono autorimesse, parcheggi coperti ed a cielo aperto, cantine, centrali termiche, locali comunque destinati a impianti tecnologici, giardini, cortili e simili. Sono da considerarsi pertinenze gli elementi tecnici di servizio quali i serbatoi privati (acqua, gas liquido e simili). Alla categoria appartengono altresì gli elementi di arredo degli spazi privati scoperti quali i manufatti da giardino, le vasche, pergolati, panchine, forni e barbecue ed elementi ornamentali in genere e le piscine scoperte con i relativi vani di servizio essenziali, nei limiti di una superficie di specchio d'acqua sino ad 1/3 della S.A. con uso abitativo dell'edificio principale con un massimo di mq. 60 e di una S.U. max di mq. 10 per i relativi servizi

Il PUC, ai sensi dell'art. 17 c. 4 della L.R. 16/2008, disciplina, in via generale e particolare le modalità, le condizioni e i parametri in cui possono essere realizzate le pertinenze:

- a) Sono pertinenze costituenti nuova costruzione, ai fini di quanto disposto all'art. 17, comma 4 della L.R. 16/2008, quelle aventi superficie agibile (SA) maggiore del 20% rispetto a quella della S.A. dell'edificio principale servito, e comunque quelle poste all'interno delle zone vincolate ai sensi del D.P.R. 490/1999 laddove il loro volume Vv risulti superiore al 10% rispetto a quello dell'edificio principale.
- b) Sono pertinenze non costituenti nuova costruzione, ai fini di quanto disposto all'art. 17, comma 4 della L.R. 16/2008, quelle poste all'interno del fabbricato principale o poste interamente all'interno dell'area di pertinenza del fabbricato, o entro un perimetro omotetico costruito a distanza di m. 20 dall'area di pertinenza stessa la cui superficie agibile (SA) sia inferiore o eguale al 20% rispetto a quella della S.A. dell'edificio principale servito, e comunque nel caso di pertinenze poste all'interno delle zone vincolate ai sensi del D.P.R. 490/1999 laddove il loro volume Vv risulti inferiore o eguale al 10% di quello dell'edificio principale stesso.

Non costituisce altresì nuova costruzione altresì la formazione di manufatti pertinenziali non a carattere volumetrico e destinati a ospitare impianti tecnici del tipo indicato al precedente punto b) completamente interrati e di qualsiasi elemento comportante la creazione di un volume interno accessibile alle persone. L'altezza massima interna (Hi) dei manufatti pertinenziali, salvo i casi di quelli ospitanti impianti tecnologici che richiedano specifiche altezze di legge, non potrà superare i mt. 2,40, quella esterna HF i mt. 3,00. L'asservimento di costruzioni pertinenziali ad una unità immobiliare principale dovrà essere garantito, antecedentemente all'acquisizione del relativo titolo abilitativo, con atto notarile di impegno alla costituzione del vincolo di pertinenzialità, registrato e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari.

I fabbricati, manufatti anche a carattere incongruo posti nelle aree di pertinenza dei fabbricati, o nel raggio di mt. 50,00 dallo stesso, esistenti alla data del 01/01/1977, ovvero legittimati attraverso le sanatorie sin qui succedutesi, che rivestano carattere di pertinenza ad un fabbricato, con l'esclusione degli ambiti, ACBA, ACDARCH, ACFRLG, ACME, ACVLO, ACVCM, ACAV, ACFLV, ACES50, possono essere ristrutturati e conglobati in un unico fabbricato anche di diverso sedime, sino alla concorrenza massima del 20% della S.A. del fabbricato o della U.I. di cui rappresentano pertinenza, e nel limite di mq. 20 di SA in caso di fabbricato o manufatto autonomo, con altezza max. interna di mt. 2,40 e HF di mt. 2,70, eseguito secondo le indicazioni tipologiche e di materiali di cui alla disciplina paesistica del presente PUC, a condizione che l'intervento riguardi tutti i manufatti presenti e/o di proprietà, le aree di sedime dei manufatti siano sistemate a verde, e resti fermo l'utilizzo non residenziale del manufatto. Maggiori dimensioni di S.A., concorrono all'asservimento di SF secondo l'U.I.I. dell'ambito in cui ricadono. Tali fabbricati, mantengono le distanze degli allineamenti precostituiti o esistenti da confini di altrui proprietà, ovvero le distanze di cui all'art. 873 del Codice Civile e la distanza di mt. 3,0 dai fabbricati sia di pertinenza che vicini, ancorché non siano edificati in aderenza. I fabbricati o manufatti con caratteristiche di pertinenza di cui al presente articolo, posti ai limiti o a confine di strade pedonali o carrabili locali non possono mantenere tale allineamento, ma nell'intervento di ristrutturazione devono essere arretrati rispetto al ciglio della strada di mt. 1,00 per strade pedonali, di mt. 1,50 per strade carrabili locali di mt. 2,00 per tutte le altre strade. I fabbricati o manufatti con caratteristiche di pertinenza di cui al presente articolo, che a seguito dell'entrata in vigore del PUC dovessero ricadere nelle aree e ambiti del sistema delle infrastrutture e servizi, possono essere demoliti e ricostruiti nelle aree di pertinenza di fabbricati della stessa proprietà del fondo su cui ricadono alle condizioni parametriche del presente articolo. Negli ambiti AR-BN, e negli altri ambiti ove sono presenti, possono essere ricostruiti come pertinenze di fabbricati, o a se stanti, secondo le indicazioni tipologiche della disciplina paesistica del PUC, i particolari manufatti a struttura mista detti "Barchi" di cui è individuabile nelle planimetrie catastali d'impianto il sedime anche se questi risultino totalmente diruti. La S.A., la HF, e il Vv di detti manufatti saranno quelli definibili dalle misurazioni catastali o quella ricavabile dagli elementi di definizione ancora esistenti. La ricostruzione o ristrutturazione di detti "Barchi" va eseguita sull'impronta del sedime esistente, o ricavabile dalla carta catastale, seguendone precisamente i contorni, ed è fatto divieto dello spostamento di detto sedime, anche per eventuali adeguamenti di distanze. Nella normativa riguardante gli ambiti AR-BN, sono dettate ulteriori disposizioni per il recupero di tali particolari manufatti.

## 7.5 Costruzioni Interrate

Si definisce interrata una costruzione in sottosuolo, totalmente al di sotto del livello del terreno sistemato, intendendosi per tale il profilo preesistente con uno scostamento massimo di 1 (un) metro, (art. 77 L.R. 16/2008). Tra il profilo preesistente del terreno naturale rientrano i terrazzamenti a fascia all'intorno della quale viene ricostituita l'originaria configurazione del suolo, qualora si tratti di un intervento a se stante limitato alla realizzazione della sola costruzione interrata. E' consentito non ricostituire l'originaria configurazione del suolo in corrispondenza del lato da utilizzare per l'accesso; entro tale lato possono essere praticate solamente le aperture

degli accessi carrabili o pedonali strettamente necessari a consentire l'utilizzazione dei locali, nonché le aperture necessarie per adempiere alle norme di sicurezza. Compatibilmente con le disposizioni della disciplina paesistica, la quota di sistemazione finita della copertura può essere incrementata di mt 0,50. L'altezza interna dei locali interrati deve essere inferiore a mt 2,40; maggiori altezze sono consentite per l'osservanza di specifiche disposizioni in materia di sicurezza o per ridurre fino a mt 0,50 l'altezza della coltre del terreno soprastante. Analoghi caratteri sono definiti per l'identificazione di porzioni interrate di edifici sviluppati prevalentemente fuori terra.

#### 7.6 Posto Auto

È costituito da uno spazio accessibile carrabilmente avente superficie non inferiore a mq. 12,00 entro cui può essere inserito un rettangolo libero di dimensioni minime di mt. 2,30 x 4,80. Il posto a stallo per "mezzi pesanti" è costituito da uno spazio avente superficie non inferiore a mq. 30,00 entro cui può essere inserito un rettangolo libero di dimensioni minime di mt. 2,80 x 10,00. Nei casi in cui l'asservimento di un posto auto è prescritto in connessione a interventi di trasformazione edilizia, qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire spazi idonei ad assolvere tale obbligo, è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore di mercato di un posto auto ubicato nel medesimo ambito.

#### 7.7 Chiosco

È una costruzione isolata, ubicata su area pubblica, destinata a ospitare pubblici esercizi, esercizi di vicinato (es. rivendita di giornali o fiori) o servizi di pubblico interesse, la cui formazione non richiede utilizzo di disponibilità di I.U.I.

#### 7.8 Veranda di Pubblico Esercizio

È una costruzione posta su suolo privato o in concessione su pubblico demanio, prevalentemente realizzata con elementi rimovibili, esclusivamente destinata a ospitare attività connesse ad un pubblico esercizio, isolata o addossata ad un edificio entro cui è localizzata l'attività principale del pubblico esercizio, la cui formazione non richiede utilizzo di disponibilità di I.U.I.

#### 7.9 Tettoia o pergolato

È una struttura di protezione sostenuta da modesti elementi verticali di sostegno priva di tamponamenti laterali di qualsiasi tipo, ubicata in posizione isolata o addossata ad un muro.

#### 7.10 Serra

È la struttura volta alla creazione di un ambiente artificiale per l'esercizio intensivo di attività agricole, stabilmente ancorata al suolo od a altra costruzione esistente. La serra non può avere altra destinazione se non quella agricola.

#### 7.11 Manufatto incongruo o superfetazioni

È costituito da una costruzione, di limitata dimensione, realizzata con materiali in tutto od in parte precari, costruttivamente anomala rispetto alle consuete tipologie costruttive proprie della buona tradizione locale per la funzione d'uso prevista, che per intrinseci caratteri presenta evidenti distonie con il contesto d'ambito. Tale manufatto può essere isolato o aderente a edificio principale. Sono ascritte alla categoria le superfetazioni sia murarie che vetrate (es. verande) che compositivamente risultano non solo stilisticamente anomale rispetto all'edificio originario, ma che confliggono dal punto di vista compositivo con la stereometria dell'edificio stesso e con le sue corrette modalità di accrescimento.

#### 7.13 Azienda Agricola Produttiva (AGP)

È una impresa agricola che occupa una o più persone a tempo pieno che prevede un impiego di manodopera nel numero minimo di giornate lavorative annue, definite secondo le tipologie culturali dalla normativa comunitaria di settore delle U.L.U. (Unità Lavorativa Uomo)

## 7.14 Sagoma di un edificio

Si definisce 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.

## 7.15 Caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio

Gli elementi caratterizzanti un edificio sono individuabili in: a) Tipologici, intendendosi per tali quei caratteri architettonici, funzionali, dimensionali di utilizzo che ne consentono la qualificazione in base alle correnti tipologie edilizie quali edifici residenziale aggregato o isolato a schiera, in linea unifamiliare o plurifamigliare, fabbricato industriale, fabbricato specialistico per funzioni speciali (scuole, teatri, chiese, ecc.), fabbricato rurale di particolare ricorrenza in un contesto areale significativo (vallata, aree d'uso speciale) b) Formali, intendendosi per tali quei caratteri soprattutto architettonici che determinano l'immagine esterna dell'edificio ed in particolare la disposizione delle bucatore e dei materiali. c) 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, pietre, cemento armato, legno.

## 7.16. 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.

## Art. 8 Destinazioni D'uso

Per destinazione d'uso attuale di un immobile o di una singola unita' immobiliare si intende quella stabilita dal pertinente titolo edilizio. In difetto la destinazione d'uso in atto deve desumersi da altra documentazione amministrativa (licenze commerciali e di P.S., risultanze anagrafiche, atti del N.C.T. e del N.C.E.U., ogni altro atto del Comune o di altre Pubbliche Amministrazioni). Ove manchino anche tali riscontri potranno farsi valere le dichiarazioni fiscali dell'interessato ed, in ultimo, prove testimoniali. La preesistenza e la consistenza residenziale-abitativa di un immobile o di una singola unita' immobiliare al fine del suo recupero funzionale in mancanza del titolo abilitativo, dovrà essere dimostrata a mezzo di idonea documentazione in possesso anche di altra Amministrazione (atti del N.C.T. e del N.C.E.U., risultanze anagrafiche, documentazione fotografica storica). In mancanza potranno essere fatte valere le dichiarazioni fiscali del richiedente ed, in ultimo, prove testimoniali.

### 8.1. Funzioni d'uso

Il Piano considera all'interno delle proprie determinazioni le seguenti destinazioni funzionali articolate secondo i sistemi di appartenenza. Ai fini applicativi resta inteso che all'interno delle definizioni proprie di ciascun sistema sono comunque comprese le funzioni tecniche di supporto alle attività del sistema quali locali tecnici per caldaie e cisterne, intercapedini, locali per la sicurezza ecc.

#### 8.A.1. Sistema della residenza (RE)

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

#### 8.A.2. Destinazioni funzionali

- a) vani direttamente utilizzati per funzioni abitative (RE-A)
- b) vani o superfici servili o pertinenti alle funzioni abitative ed alle funzioni consentite nel sistema quali cantine, vani sanitari e simili (RE-P)
- c) vani destinati alle altre funzioni principali comprese nel sistema (RE-C)

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

#### 8.B.1. Sistema delle funzioni connesse alla residenza (FU)

appartengono al sistema tutte quelle attività di limitata o minuta superficie impegnata, connesse strettamente al sistema urbano ed a esso pertinenti, di cui costituiscono l'indispensabile corollario. Esse comprendono tutte le attività di distribuzione di livello locale (Esercizi di vicinato con riferimento a quanto disposto negli indirizzi e criteri di programmazione commerciale ed urbanistica disposti in applicazione del D.Lvo 31/3/98 n° 114 – (BURL anno XXX n° 22), i distributori di carburante, i pubblici esercizi, le attività artigianali di servizio impegnati superfici non superiori a mq. 250, fatti salvi gli esistenti, e giudicate compatibili con la residenza dal servizio di igiene pubblica, i locali per attività ricreative e di spettacolo di livello locale, i servizi privati, e tutte le altre attività assimilabili a quelle descritte;

#### 8.B.2. Destinazioni funzionali

- a) locali per attività commerciali o artigianali di servizio comprese nel sistema, magazzini o depositi aventi caratteri compatibili con le funzioni citate e di superficie non superiore a mq. 250 (FU-AC), fatti salvi gli esistenti,
- b) pubblici esercizi e loro servizi (FU-P)
- c) locali per attività ricreative e di pubblico spettacolo e locali pertinenti (FU-R)
- d) locali destinati a svolgimento di servizi a gestione privata (FU-S)

#### 8.C.1. Sistema turistico e ricettivo (TU)

Al sistema appartengono tutte le strutture e gli impianti destinati alla ricettività turistica, nelle sue diverse categorie rubricate alla Legge Regionale N° 02/2008 Per analogia sono comprese nel sistema le case di riposo per anziani, i convitti e le attività assimilabili. Sono comprese nel sistema per le loro connessioni funzionali tutte le strutture destinate ad assolvere compiti accessori alle funzioni ricettive, quali le attrezzature ricreative e di svago per gli ospiti, i parcheggi auto, e le strutture tecniche di pertinenza all'attività.

#### 8.C.2. Destinazioni funzionali

- a) alberghi tradizionali (TU-A)
- b) residenze turistico alberghiere (TU-R)
- c) strutture a campeggio -ricettività all'aria aperta (TU-V)
- d) case di riposo, convitti, e assimilati (TU-S)
- e) attività ricettive turistiche extralberghiere non agrituristiche (TU-C)
- f) strutture leggere non ricettive per il sostegno alle attività escursionistiche (TU-E)

#### 8.D.1 Sistema delle attività produttive (artigianali, industriali, grande distribuzione) (PR)

Comprende tutte le attività inerenti la produzione di beni con procedimenti artigianali e/o industriali eccedenti la categoria del connettivo urbano, e che presentano scarsa o nulla compatibilità con il sistema residenziale, sia per le modalità di produzione che per la prevalenza di accessi ed uscita delle merci con autoveicoli pesanti.

Comprende altresì i medi esercizi di vendita con riferimento alle vigenti disposizioni, ed i depositi commerciali di superficie utile eccedente i mq. 250

#### 8.D.2. Destinazioni funzionali

- a) attività industriali ed artigianali eccedenti la categoria delle funzioni connesse alla residenza, e attività direzionali aziendali tipologicamente non compatibili con gli edifici residenziali (PR-D)
- b) depositi commerciali di superficie maggiore di mq. 250 (PR-C)
- c) medi esercizi di vendita di generi non alimentari (PR-N)
- d) medi esercizi di vendita di generi alimentari (PR-A)

#### 8.E.1. Sistema delle attività agricole (AG)

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

#### 8.E.2. Destinazioni funzionali

- a) superfici coperte e scoperte di servizio all'attività per deposito mezzi d'opera, materiali di consumo, scorte vive e morte, irrigazione e impianti tecnici di servizio. (AG-E)
- b) abitazione dei conduttori del fondo agricolo (AG-A)
- c) attività agrituristiche in conformità alle leggi vigenti in materia (AG-T)
- d) Attività di trasformazione di prodotti agricoli e lattiero caseari (AG-P)

#### 8.F.1. Sistema dei servizi collettivi (F)

Costituiscono componenti del sistema oltre a tutte le superfici destinate alle funzioni definite quale "standard urbanistico" dal D.M. 02.04,1968 n° 1444, le infrastrutture viarie aperte al pubblico transito, le reti ed impianti tecnologici per l'erogazione di servizi alla collettività Il sistema comprende altresì le dotazioni per servizi religiosi come identificate dalla L. R. 4/85. Possono far parte del sistema anche le strutture e dotazioni di proprietà e gestione privata a condizione che ne sia garantita la pubblica fruizione senza discriminazioni, attraverso appositi atti a rilevanza pubblica.

#### F.2. Destinazioni funzionali

La suddivisione per destinazione funzionale viene rubricata al successivo articolo 13 delle presenti Norme.

### ART. 9 Categorie di intervento sul patrimonio edilizio esistente

Il P.U.C. assume dal Titolo II° della L.R. 16/2008 le tipologie che definiscono funzionalmente, formalmente e strutturalmente gli interventi di conservazione e recupero del patrimonio edilizio esistente. Disposizioni di dettaglio sui contenuti necessari dei singoli progetti sono dettate nella Disciplina Paesistica e dal Regolamento Edilizio. Ferma restando la prevalenza delle definizioni contenute nella disposizione legislativa sopra richiamata, ai soli fini illustrativi ed esemplificativi delle categorie di intervento considerate, vengono nel seguito illustrate le più comuni modalità d'intervento riferibili a ciascuna categoria considerando incluse nel capoverso tutte le opere segnalate in precedenza.

#### a) Manutenzione ordinaria ed opere interne

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, purchè non comportino alterazioni all'aspetto esterno del fabbricato e delle sue pertinenze. Sono considerati di manutenzione ordinaria i seguenti interventi: -All'interno e all'esterno degli edifici: Gli interventi di cui all'elenco del c.2 dell'art. 6 della L.R. 16/2008. Per gli edifici ed impianti adibiti ad attività industriali e artigianali o al servizio delle stesse sono compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi 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 quali:

1. Riparazione, sostituzione ed adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché l'installazione di impianti telefonici, televisivi e telematici diversi da quelli dell'art. 27 L.R. 16/2008, purchè tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;
2. Riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché realizzazione delle necessarie opere edilizie, semprechè non comportino modifiche esterne dei locali né aumento delle superfici agibili;
3. 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 gli interventi di cui all'elenco del c. 2 dell'art. 7 della L.R. 16/2008. Per gli edifici adibiti ad attività industriali e artigianali sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

1. 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 destinazione 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;
2. 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;
3. La realizzazione di basamenti, incastellature 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 quelle definite dall'art. 7.15 delle presenti norme, ne consentono la conservazione e il recupero valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche: detti interventi riguardano edifici vincolati ai sensi del D.Lgs. 22/01/2004 N° 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della Legge 06/07/2002 N° 137 e s.m.i.), o dichiarati di valore storico, culturale o architettonico dal PUC e dal PTCP. Rientrano tra gli edifici dichiarati di valore storico dal PUC, se non già iscritti in elenchi di salvaguardia o diversamente vincolati quelli ricadenti negli ambiti di AC-ME, AC-VLO, AC-DARCH, AC-F-RLG, AC-VLL. 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 gli interventi di cui all'elenco del c.4 dell'art. 8 della L.R. 16/2008. L'intervento di restauro può comprendere interventi di miglioramento strutturale ai sensi della normativa sul rischio sismico.

## 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 quelle definite dall'art. 7.15 delle presenti norme, ne consentano destinazioni d'uso con esse compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, sempreché vengano rispettati l'impianto strutturale, tipologico ed architettonico: sono altresì da ricomprendere nel risanamento conservativo gli interventi volti a realizzare nuovi servizi igienico-sanitari nonché locali per impianti tecnologici e per l'efficienza energetica dell'edificio, anche mediante modeste modifiche della conformazione delle coperture. Tali impianti devono essere realizzati all'interno dell'edificio ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio. L'intervento di risanamento conservativo può comprendere interventi di miglioramento strutturale ai sensi della normativa sul rischio sismico.

## e) Ristrutturazione edilizia

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

1. 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 definiti dall'art. 7.15 delle presenti norme;
2. Aumentare il carico urbanistico nei termini indicati dall'art. 38 della L.R. 16/2008; Sono considerati di ristrutturazione edilizia gli interventi di cui all'elenco del c. 2 dell'art. 10 della L.R. 16/2008.

#### f) – 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 all'art. 10 c. 2 lettera e) della L.R. 16/2008. Il PUC ammette tali interventi se realizzati nello stesso ambito omogeneo e nella stessa zona di PTCP in cui è localizzato l'immobile originario. Tali interventi sono da considerare di nuova costruzione ai fini del rispetto dei parametri urbanistico-edilizi, fatta eccezione per quello di Utilizzazione Insediativi (I.U.I.) Per gli edifici aventi destinazione residenziale (RE art. 8.A.1 delle presenti norme), qualora la ricostruzione del volume esistente avvenga nello stesso sedime o fino ad una distanza di mt. 10,0, è ammessa la realizzazione della volumetria preesistente maggiorata dell'incremento "una tantum" prevista dal PUC per gli interventi di ristrutturazione edilizia per gli Ambiti in cui è ammessa.

#### g) Ristrutturazione urbanistica

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 della rete stradale. Il PUC definisce per gli Ambiti in cui è ammesso tale intervento le modalità attuative dello stesso.

#### 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 funzione come definite dalla L.R. 07/04/1995 N° 25 e s.m.i. Per destinazione d'uso in atto si intende quella risultante dal pertinente titolo abilitativo ovvero, in mancanza di esso, da diverso provvedimento amministrativo rilasciato ai sensi di legge ovvero, in difetto o in caso di indeterminatezza di tali atti, quella in essere alla data di approvazione del PUC 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) – Nuova costruzione ed interventi di trasformazione territoriale

Si definiscono interventi di nuova costruzione e di trasformazione territoriale ad essa assimilabili le opere e le attività di cui all'elenco del c.1 dell'art. 15 della L.R. 16/2008;

### ART. 10 Modalità generali di attuazione del piano – Gerarchia delle disposizioni normative di carattere urbanistico e idrogeologico

Le previsioni del PUC si attuano ordinariamente, oltre che mediante gli interventi edilizi non soggetti a titolo abilitativo o per i quali è prescritta la semplice comunicazione, attraverso gli specifici titoli disposti dalla legge, preceduti ove sia prescritto nella struttura del Piano, dalla preventiva approvazione di P.U.O. o dalla sottoscrizione di convenzione con il Comune. Il titolo edilizio potrà venir accompagnato da una convenzione o da un atto unilaterale d'obbligo, ove il soggetto attuatore intenda assumere a proprio carico l'esecuzione diretta di determinate opere di urbanizzazione ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 16/1978 e/o di riqualificazione urbana e ambientale ai sensi dell'art. 4 della L.R. 25/93. Le disposizioni di carattere geologico riportate nel titolo V delle presenti norme assumono per gli ambiti interessati: a) – Valore integrativo delle norme di tipo urbanistico-edilizio, riservate alle modalità tecniche di attuazione dell'intervento assentibile, per gli ambiti o porzioni di ambito che per la zonizzazione geologica (TAV Str 12) ricadono in zone prive di criticità, queste non delimitate nella cartografia di struttura (TAVV. 01-11); b) – Valore prescrittivo, prevalente sulla disciplina urbanistico-edilizia per gli ambiti o porzioni d'ambito ricadenti nella zonizzazione geologica (Tav. Str12) in zone di criticità (zone Ee, Fa, Fa1, Fq),

queste normalmente già delimitate nella cartografia della nella struttura del PUC (TAVV. 01-11)

## ART. 11 Disciplina paesistica.

1. L'attuazione delle previsioni e disposizioni del Piano dovrà sempre conformarsi alle prescrizioni della disciplina paesistica e, particolarmente, sia di quella regionale, sia di quella locale costituente il livello puntuale del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico ai sensi della L.R. 6/91 che è parte integrante del presente Piano, raccolta in apposito fascicolo (Str 17);
2. In forza del principio di cui al precedente comma, la progettazione degli interventi dovrà uniformarsi alla suddetta disciplina paesistica, indipendentemente dalla collocazione dell'intervento, ovvero che questo ricada o meno in zona soggetta al vincolo paesistico-ambientale di cui al D.Lgs 490/99, in riferimento alla localizzazione dei fabbricati ed alle loro caratteristiche compositive, architettoniche, formali, nonché alla scelta dei particolari architettoniche e del tipo di finiture.
3. Modalità gestionali della Disciplina Paesistica L'osservanza delle disposizioni della "Disciplina Paesistica" costituisce regola generale per tutti gli interventi aventi rilevanza non marginale sull'aspetto esterno dei fabbricati e delle aree scoperte. Le disposizioni di disciplina paesistica sono articolate e specificate in appositi elaborati raccolti in fascicolo, corredato da un articolato definito "Disposizioni Puntuali della Disciplina Paesistica" all'interno del quale vengono specificati i gradi di cogenza delle singole disposizioni, e la specificazione dei possibili discostamenti ammissibili.

# CAPO III SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

## ART. 12 Generalità

### 12.1. Caratteristiche generali

Il sistema dei servizi ed attrezzature pubbliche di interesse generale viene disciplinato dal PUC in termini autonomi per l'intero territorio comunale, indipendentemente dalla appartenenza delle superfici destinate a tale funzione all'interno di specifici ambiti o distretti. Costituiscono componenti del sistema oltre a tutte le superfici destinate alle funzioni di cui al comma precedente (sottosistema degli standard urbanistici), le infrastrutture viarie aperte al pubblico transito, le reti ed impianti tecnologici per l'erogazione di servizi alla collettività. Il sistema comprende altresì le dotazioni per servizi religiosi come identificate dalla L. R. 4/85. Possono far parte del sistema anche le strutture e dotazioni di proprietà e gestione privata a condizione che ne sia garantita la pubblica fruizione senza discriminazioni, attraverso appositi atti a rilevanza pubblica. Il sistema si articola in servizi e infrastrutture esistenti alla data di adozione del PUC ed in servizi ed infrastrutture di nuova previsione. La realizzazione delle opere per la formazione dei servizi e delle infrastrutture, ove sia prevista direttamente dall'Ente competente, segue le procedure abilitative previste in proposito dalla legge.

### 12.2 Identificazione cartografica

La identificazione e superfici destinate ad accogliere il sistema dei servizi è contenuta nelle tavole della struttura del PUC e nell'apposito specifico fascicolo dove a scala maggiore sono identificati tutti gli interventi con particolare riferimento al sistema dei parcheggi pubblici.

## ART. 13 SISTEMA DEGLI STANDARD URBANISTICI

### 13.1 Identificazione e Ripartizione

Le tavole della struttura e l'apposito fascicolo dedicato al sistema degli standard urbanistici identifica tutte le aree destinate a servizi di standard indicandone con apposita segnalazione l'appartenenza ad una specifica funzione corrispondente alla applicazione di specifica disciplina.

L'insieme del sistema si ripartisce funzionalmente nelle seguenti zone identificate con apposita sigla:

ARPP:	PARCHEGGI PUBBLICI;
ARF4(n):	SISTEMA PER IMPIANTI TECNOLOGICI DI SERVIZI GENERALI PER LA RETE IDRICA, LA DEPURAZIONE, PER LA PRODUZIONE O DISTRIBUZIONE DELL'ENERGIA;
ARFTLCM:	AREE DI IMPIANTI PER LA TELECOMUNICAZIONE;
ACVCMT:	AREE CIMITERIALI;
ACRSU:	AREE PER LA RACCOLTA E/O IL CONFERIMENTO E SMALTIMENTO DIFFERENZIATO DEGLI R.S.U.;
ARF1(n):	AREE ED EDIFICI CON FUNZIONI DI SERVIZI DI INTERESSE COMUNE (SCUOLE, TEATRI, ASILI,..);
ARF2:	AREE PER LO SPORT DI LIVELLO TERRITORIALE O LOCALE;
ARF3:	AREE DI VERDE ATTREZZATO;
ACFRLG:	AREE ED EDIFICI PER IL CULTO;

I parametri urbanistici relativi alle zone di cui al presente articolo verranno in generale definiti in sede progettuale, per gli interventi a carattere pubblico. Su progetto di iniziativa privata, redatto su apposita convenzione d'uso, assentito dalla P.A. in conformità alle presenti Norme per gli ambiti di tipo AR-FTLCM; Su progetto dell'Ente gestore, sulla base delle convenzioni vigenti per gli ambiti di tipo AR-F4 per impianti di depurazione, di produzione o distribuzione della energia, per il potenziamento delle rete idrica sovracomunale. Tutti gli interventi saranno eseguiti e progettati in accordo con le specifiche esigenze funzionali della loro corretta organizzazione, nonché in conformità alle disposizioni che seguono ed alla disciplina ambientale.

### 13.2 Modalità di attuazione:

In conformità a quanto disposto in conformità alla legislazione vigente in materia di interventi pubblici per gli interventi della P.A., con titolo edilizio rapportato alla entità dell'intervento in tutti gli altri casi.

### 13.3 Appartenenza di fatto e modalità di fruizione

Oltre alle aree già identificate dalla apposita tavola, sono automaticamente sottoposte alla disciplina del presente articolo, con riferimento alla tipologia di destinazione d'uso pertinente, tutte quelle superfici scoperte e/o di solaio coperto, che in sede di attuazione delle previsioni di Piano diverranno oggetto di cessione al Comune, o gravate di servitù d'uso pubblico, a seguito di adempimento di convenzione, di P.U.O., di piano di lottizzazione o di procedimento ad essa assimilabile annesso a titolo abilitativo edilizio.. La effettiva fruibilità collettiva dei servizi insediati nelle singole aree deve essere garantita dalla proprietà delle predette aree in capo al Comune o ad altro Ente istituzionalmente competente. E' peraltro ammesso che in casi particolari, a giudizio non sindacabile del Comune, dette aree possano restare di proprietà privata a condizione che tra il soggetto proprietario ed il Comune sia stipulato, nella forma dell'atto pubblico definitivo e non revocabile, impegno all'utilizzo pubblico e collettivo delle aree stesse, anche mediante condizioni di ammissione sottoposte al controllo del Comune.

### 13.4 Disposizioni generali e di dettaglio per ciascuna zona di servizio

In tutte le zone a servizi, indipendentemente dalla specifica funzione d'uso assegnata, è sempre ammessa, compatibilmente con gli specifici valori ambientali presenti, la formazione di superfici e strutture destinate al parcheggio dei veicoli di pertinenza della funzione ammessa, e la realizzazione di sistemazioni a verde. In sede attuativa, ferme restando le dimensioni assegnate ad ogni singola zona derivabili dagli atti del Piano, e compatibilmente con l'assoluto mantenimento dei caratteri di funzionalità del servizio previsto, sono ammesse lievi modificazioni dei perimetri delle superfici individuate. motivate esclusivamente da esigenze tecniche o di miglior inserimento ambientale emergenti in sede progettuale di dettaglio. In generale, e fatte salve specifiche disposizioni di dettaglio sugli edifici esistenti con funzione di standard urbanistico sono sempre ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria
- restauro e risanamento
- mutamento di destinazione d'uso all'interno delle funzioni che compongono il sottosistema
- ristrutturazione anche con frazionamento in unità immobiliari o accorpamento con la conservazione della

destinazione d'uso tra quelle ammesse nella zona

- incremento superficiale e volumetrico nei limiti delle esigenze funzionali del servizio

a) incremento volumetrico nella misura del 5% delle volumetrie esistenti per adeguamento di ordine funzionale o tecnologico posto in atto al fine del superamento delle barriere architettoniche negli edifici pubblici o privati su documentate esigenze dei soggetti interessati dall'intervento

### 13.5 Aree per parcheggi a raso (ARPP)

Le aree comprese nella zona sono destinate integralmente alla sistemazione di superfici di parcheggio pubblico per gli autoveicoli a livello delle contigue sedi stradali, e delle connesse strutture per l'esercizio del parcheggio (arredi, servizi). Costituisce disposizione di flessibilità del Piano, da attuarsi sulla base di valutazione riservata alla approvazione del progetto definitivo da parte dell'organo politico amministrativo competente, la possibilità di realizzare all'interno della zona PP parcheggi nel sottosuolo realizzati in struttura, secondo i parametri urbanistici che verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica dei singoli parcheggi, in coerenza con le disposizioni in materia paesistico-ambientale. Il PUC individua le aree a parcheggio pubblico, come PP. Le aree di tipo AR-PP sono riportate nel fascicolo del SISTEMA DEI SERVIZI E STANDARD URBANISTICI di cui alla TAV. Str14 della struttura del PUC, con relativa individuazione particolareggiata in scala 1:1.000 / 1:2.000 su CTR e su mappa catastale, pertinente numerazione e nei casi necessari con schema organizzativo progettuale. Nelle singole tavole della Str14 relative ad ogni area sono individuate le caratteristiche fisiche e geometriche ed individuata la natura di parcheggio di previsione o esistente. Le aree di tipo AR-PP che alla data della approvazione del PUC non svolgono ancora la funzione assegnata, ovvero che risultano di sola previsione, formano superficie utile ai fini della applicazione dell'Indice di Utilizzazione Fondiaria e/o Territoriale ed assumono per gli ambiti di tipo AR-BN, AR-B1, AR-BC, AC-BA, AR-D1, AR-D2, AC-TR, AR-TA, TPA-AR-E4, AR-EA, AR-E1, AR-E2 i parametri dell'ambito a cui sono adiacenti. Per gli interventi nei suddetti ambiti che producano incremento di S.A. tramite utilizzo di I.U.F. con asservimento di aree che comprendano in tutto o in parte aree di AR-PP secondo il comma precedente è fatto obbligo della cessione da parte del soggetto attuatore alla P.A. della porzione di area di AR-PP asservita ai fini dell'indice indipendentemente dalla effettiva realizzazione o meno del parcheggio.

#### 13.5.1 Disposizioni particolari e parametri

Le aree a parcheggio pubblico dovranno avere pavimentazione in asfalto o in autobloccanti di tipo carrabile, illuminazione pubblica. Ogni singolo posto auto dovrà avere dimensioni minime di mt. 2,20 in larghezza e mt. 4,50 in profondità e dimensioni massime, ovvero normali di mt. 2,50 in larghezza e mt. 5,00 in profondità. L'area a parcheggio dovrà essere pianeggiante, ovvero con pendenze contenute nell'ordine del 3%, dotata di un numero sufficiente di alberature ricavate nelle aiuole spartitraffico e/o al contorno dell'area stessa. La viabilità di accesso e fruizione dovrà essere del tipo "a senso unico" cioè con corsia di entrata, senso unico di percorrenza interno e di uscita separata dall'ingresso. Gli stalli per le auto possono essere posti in modo ortogonale al senso di marcia, inclinati di 30° o 45° geometrici o paralleli al senso di marcia. Le corsie di transito dovranno avere larghezza minima pari a mt. 4,50 circa per le file di stalli perpendicolari o inclinate di 30 o 45° rispetto al senso di marcia per il servizio anche a due file di stalli contrapposti, di larghezza mt. 3,50 per stalli paralleli al senso di marcia.

#### 13.5.2 Interventi sulle aree esistenti già destinate al servizio

Sulle aree a parcheggio pubblico esistenti sono consentiti tutti gli interventi di miglioramento della funzione e della fruizione del servizio disposti dalla P.A.

### 13.6 Aree del sistema per impianti tecnologici di servizi generali per la rete idrica, la depurazione, per la produzione o distribuzione dell'energia (ARF4n)

Le aree del sistema degli impianti tecnologici sono suddivise in 4 sottosistemi. F4-1: Aree per la depurazione delle acque, individuate nell'area del depuratore di Creto. F4-2: Aree per la distribuzione della rete idrica comunale identificate negli impianti di accumulo posti in opera a servizio delle varie frazioni; F4-3a: Aree degli impianti di potabilizzazione e depurazione dell'acquedotto del Val Noci site in loc. Acquafredda; F4-3b: Area estesa di protezione della risorsa idrica del Val Noci riportata nella cartografia della struttura con la sigla AC-RIDR assegnata al sistema della protezione e dei vincoli; F4-3c: Area dei sistemi di controllo della diga del Val Noci; F4-4: Aree per la produzione e/o la distribuzione dell'energia, identificate nella ex centrale ad acqua fluente in sponda

### 13.6.1 Disposizioni particolari e parametri

I parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature saranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica delle funzioni da allocare e secondo l'esigenza del soggetto attuatore o proponente con la sola osservanza di quanto disposto dagli articoli 7, 8, e 9 del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444, oltre che del Codice Civile.

### 13.6.2 Interventi sugli edifici esistenti già destinati al servizio

Per i fabbricati che già svolgono il servizio testè indicato sono ammessi tutti gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia compresa, così come definita dalle disposizioni in materia, anche con incremento di S.A., condizionatamente alla attribuzione della destinazione d'uso a servizi prevista. La sopraelevazione di fabbricati esistenti destinati a standard, entro il perimetro della struttura esistente compresi eventuali sporti ed elementi aggettanti, è sempre consentita a condizione che l'altezza massima originaria non venga elevata per più di m. 1,50. Sono del pari ammessi altresì aumenti e integrazioni volumetrici, nonché aumento della S.A. e modifica del sedime a condizione che si osservino distanze dai confini non inferiori a m. 1,50, e che i corpi aggiunti siano posti a distanza di almeno m. 6 da edifici esterni alla zona a servizi, con l'obbligo comunque di osservanza di una distanza minima di 10 m. nel caso di pareti finestrate tra di loro frontistanti per una lunghezza di almeno m. 12. Eventuali deroghe alle disposizioni di cui sopra sono ammesse nei limiti e con le procedure disposte all'art. 36 della L.R. 16/2008.

### 13.7 Aree di impianti per la telecomunicazione (ARFTLCM)

Le aree per impianti per la telecomunicazione sono individuate nell'area Sud-Ovest di Monte Moro, ove già esiste un sistema di impianti di telecomunicazioni. In tali aree è consentita l'installazione di antenne radiotelevisive, della telefonia fissa e mobile e di altri sistemi compatibili con il sito, nonché delle necessarie attrezzature e sistemi di alimentazione a terra, che dovranno comunque essere debitamente mascherati ed integrati nell'ambiente circostante sulla base delle disposizioni delle norme paesistiche del PUC. L'obiettivo del PUC per tali zone è quello di addivenire ad un progetto unitario del sito che contenga il più possibile il numero e l'estensione delle antenne, ovvero dei relativi tralicci di sostegno e in un unico manufatto in struttura muraria debitamente inserito le attrezzature a terra. Al di fuori di dette aree non sono consentite, anche per disposizione delle norme paesistiche del PUC, installare antenne e sistemi di trasmissione radiotelevisivi telefonici o simili. L'installazione degli impianti è soggetta a permesso di costruire convenzionato, secondo le modalità e i parametri di cui al successivo art. 13.7.1.

#### 13.7.1 Disposizioni particolari e parametri

I parametri urbanistici dei fabbricati per le attrezzature di servizio e alimentazione degli impianti a traliccio saranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica delle funzioni da allocare e secondo l'esigenza del soggetto proponente, comunque non ecedenti i mq. 4 di SLP e altezza max. di mt. 2,00. Le antenne o tralicci con singoli trasmettitori di segnale aziendale o gestore telefonico, non potranno avere altezza maggiore di mt. 8,00 dal piano di riferimento precedentemente definito alla sommità ovvero al punto più alto della stessa, elevabile a mt. 12, nel caso di tralicci portanti almeno tre tramettitori di segnali aziendali o gestori telefonici diversi, che comporti altresì la soppressione dei rispettivi esistenti tralicci. I manufatti o fabbricati a terra per la alimentazione del trasmettitore sono posti a distanza di mt. 6,00 dai confini di altrui proprietà.

#### 13.7.2 Interventi sugli impianti ed edifici accessori esistenti già destinati al servizio

Per gli impianti esistenti ed i rispettivi fabbricati accessori che già svolgono il servizio testè indicato sono ammessi tutti gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia compresa, così come definita dalle disposizioni in materia, anche con incremento di S.LP sino al max. di mq. 4,00 precedentemente indicata.

### 13.8 Aree cimiteriali (ACCMT)

Le aree cimiteriali sono individuate come AC – Ambito di Conservazione della funzione e dell'aspetto storico-ambientale. Il relativo vincolo di rispetto sotteso è assegnato al sistema della protezione e dei vincoli indicato come AC-VCMT. E' individuato dal PUC il solo ambito della frazione Capoluogo che assolve la funzione per l'intero territorio comunale. Nell'ambito degli impianti cimiteriali tutti gli interventi, oltre che alle speciali disposizioni in materia di polizia mortuaria, dovranno essere conformati ai caratteri monumentali e compositivi che caratterizzano gli impianti stessi, anche sulla base di specifiche disposizioni regolamentari che in proposito potranno essere stabilite dal Comune.

### 13.8.1 Disposizioni particolari e parametri

Lo sviluppo, l'ampliamento e la modifica dell'area cimiteriale è definita secondo un "Piano Regolatore Cimiteriale, che all'interno dell'area, in accordo con le disposizioni di polizia mortuaria, definisce spazi, parametri e rapporti tra le varie aree, gli edifici ed i manufatti.

### 13.8.2 Interventi sugli edifici esistenti già destinati al servizio

Sino all'entrata in vigore del suddetto "Piano Regolatore Cimiteriale" sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione dei manufatti esistenti, ma non interventi di nuova edificazione sia di cappelle private che di loculi da parte della P.A.

## 13.9 Aree per la raccolta e/o conferimento e smaltimento differenziato degli R.S.U.(ACRSU)

Le aree del sistema della raccolta differenziata e smaltimento dei Rifiuti Solidi Urbani sono individuate e suddivise in due sistemi:

1. Area principale detta "delle terre rosse" all'incrocio tra la strada Provinciale 226 e la strada per M.te Moro, nonché nel sottosistema delle varie aree delle piattaforme di raccolta degli RSU, riportate nel fascicolo dedicato ai servizi e standard urbanistici;
2. Area del centro di raccolta degli RSU comunale in loc. Tre Fontane.

### 13.9.1 Disposizioni particolari e parametri

I parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature saranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica delle funzioni da allocare e secondo l'esigenza del soggetto attuatore o proponente con la sola osservanza di quanto disposto dagli articoli 7, 8, e 9 del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444, oltre che del Codice Civile. L' area N° 1 del sistema (Terre Rosse), è dedicata prevalentemente alla trattazione del ciclo dei rifiuti anche finalizzata alla produzione energetica (biomasse). Nell'ambito, sulla base di progetto tecnico-economico e di sostenibilità ambientale sotto il profilo delle ricadute a scala comunale e paesaggistica sotto il profilo dell'inserimento nel contesto insediato dell'area, sono ammessi strutture e fabbricati necessari ai processi trasformativi ed di sfruttamento energetico nel quadro delle normative Regionali e Nazionali in materia. L'area N° 2 di Tre Fontane è dedicata, prevalentemente a funzioni di isola ecologica comunale. Nell'ambito sono ammesse strutture per la raccolta differenziata opportunamente arretrate e mascherate rispetto alla SP di Creto, la ristrutturazione ed ampliamento dei manufatti esistenti nel rispetto delle disposizioni della disciplina paesistica.

### 13.9.2 Interventi sugli edifici esistenti già destinati al servizio

Per i fabbricati che già svolgono il servizio testè indicato sono ammessi tutti gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia compresa, così come definita dalle disposizioni in materia, anche con incremento di S.A., condizionatamente alla attribuzione della destinazione d'uso a servizi prevista. La sopraelevazione di fabbricati esistenti destinati a standard, entro il perimetro della struttura esistente compresi eventuali sporti ed elementi aggettanti, è sempre consentita a condizione che l'altezza massima originaria non venga elevata per più di m. 1,50. Sono del pari ammessi altresì aumenti e integrazioni volumetrici, nonché aumento della S.A. e modifica del sedime a condizione che si osservino distanze dai confini non inferiori a m. 1,50, e che i corpi aggiunti siano posti a distanza di almeno m. 6 da edifici esterni alla zona a servizi, con l'obbligo comunque di osservanza di una distanza minima di 10 m. nel caso di pareti finestrate tra di loro frontistanti per una lunghezza di almeno m. 12. Eventuali deroghe alle disposizioni di cui sopra sono ammesse nei limiti e con le procedure disposte all'art. 36

della L.R. 16/2008;

### 13.10 Aree ed edifici con funzioni di interesse comune per l'istruzione e i servizi culturali e pubblici (ARF1n)

Le aree e gli edifici con funzione di interesse comune per l'istruzione, i servizi culturali e i servizi erogati dalla P.A. sono individuate come segue: F1-1: Centro polifunzionale "Ballilla" nel capoluogo; F1-2 : Teatro dimesso in loc. Costa. F1-3a: Porzione di edificio per la scuola elementare e media del capoluogo; F1-3b: Porzione di edificio per i servizi comunali; F1-4: Edificio per la scuola materna nel capoluogo; F1-5: Area ed edificio della struttura socio-sanitari privata del capoluogo; F1-6: Edificio della struttura socio-sanitaria di Bromia; F1-7: Area ed edificio socio-assistenziale privato religioso di Tre Fontane.

Le aree di tipo AR-F1n sono riportate nel fascicolo del SISTEMA DEI SERVIZI E STANDARD URBANISTICI di cui alla TAV. Str14 della struttura del PUC, con relativa individuazione particolareggiata in scala 1:1000 / 1:2000 su CTR e su mappa catastale, pertinente numerazione.

#### 13.10.1 Disposizioni particolari e parametri

I parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature saranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica delle funzioni da allocare con la sola osservanza di quanto disposto dagli articoli 7, 8, e 9 del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444, oltre che del Codice Civile. In particolare per la nuova localizzazione del centro scolastico polivalente si fa rinvio alla previsione di Distretto di Trasformazione appositamente individuato dal PUC.

#### 13.10.2 Interventi sugli edifici esistenti già destinati al servizio

Per i fabbricati che già svolgono il servizio testè indicato sono ammessi tutti gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia compresa, così come definita dalle disposizioni in materia, anche con incremento di S.A., condizionatamente alla attribuzione della destinazione d'uso a servizi prevista. La sopraelevazione di fabbricati esistenti destinati a standard, entro il perimetro della struttura esistente compresi eventuali sporti ed elementi aggettanti, è sempre consentita a condizione che l'altezza massima originaria non venga elevata per più di m. 1,50. Sono del pari ammessi altresì aumenti e integrazioni volumetrici, nonché aumento della SLP e modifica del sedime a condizione che si osservino distanze dai confini non inferiori a m. 1,50, e che i corpi aggiunti siano posti a distanza di almeno m. 6 da edifici esterni alla zona a servizi, con l'obbligo comunque di osservanza di una distanza minima di 10 m. nel caso di pareti finestrate tra di loro frontistanti per una lunghezza di almeno m. 12. Eventuali deroghe alle disposizioni di cui sopra sono ammesse nei limiti e con le procedure disposte all'art. 36 della L.R. 16/2008. Nel caso di proprietà privata della struttura, ferma restandone la destinazione d'uso preesistente, tutti gli interventi eccedenti la categoria del restauro e del risanamento igienico sono ammessi esclusivamente in contestualità alla stipula di un atto tra la Proprietà ed il Comune con il quale vengono garantite le modalità di accesso pubblico ai servizi di istruzione previsti. Ove sia previsto un intervento di ampliamento comportante un incremento eccedente il 30% della S.A. esistente all'atto di adozione del presente Piano, la Proprietà, oltre agli impegni sull'accesso pubblico di cui sopra, dovrà convenire con il Comune le garanzie per la prosecuzione dell'esercizio di struttura scolastica per un congruo periodo di tempo non inferiore ai 20 anni.

### 13.11 Aree ed edifici con funzioni di interesse comune per lo sport (ARF2n)

Le aree e gli edifici con funzioni di interesse comune per lo sporto sono individuate dal PUC come: F2-1: Area del tiro a segno privato in località Fasciou F2-2: Area sportiva polivalente del "Ritale" F2-3: Area di pesca sportiva il loc. Ritale in sponda Sx del T. Scriva Le aree di tipo AR-F2(n) sono riportate nel fascicolo del SISTEMA DEI SERVIZI E STANDARD URBANISTICI di cui alla TAV. Str14 della struttura del PUC, con relativa individuazione particolareggiata in scala 1:1000 / 1:2000 su CTR e su mappa catastale, pertinente numerazione.

#### 13.11.1 Disposizioni particolari e parametri

La zona è destinata integralmente alla sistemazione di strutture ed impianti destinati all'esercizio della pratica sportiva libera e organizzata. In generale pertanto nelle aree appartenenti alla zona sono consentiti tutti gli interventi volti alla formazione di campi da gioco scoperti e coperti, alle strutture di servizio per l'esercizio della pratica sportiva e per l'ospitalità del pubblico. In corrispondenza di dette strutture ed ove strettamente connessa con l'attività principale è ammessa la presenza di sedi delle società sportive, residenza del personale di custodia,



servizi di ristoro interni. I pertinenti parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature destinate alle opere di servizio identificate al presente articolo, verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica delle singole funzioni, in coerenza con le disposizioni in materia paesistico-ambientale. E' prescritta l'osservanza delle disposizioni del C.C. in materia di distanze con le costruzioni esterne all'impianto.

### 13.11.2 Interventi sugli edifici esistenti già destinati al servizio

Per i fabbricati che già svolgono il servizio testè indicato sono ammessi tutti gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia compresa, così come definita dalle disposizioni in materia, anche con incremento di S.A., condizionatamente alla attribuzione della destinazione d'uso a servizi prevista. La sopraelevazione di fabbricati esistenti destinati a standard, entro il perimetro della struttura esistente compresi eventuali sporti ed elementi aggettanti, è sempre consentita a condizione che l'altezza massima originaria non venga elevata per più di m. 1,50. Sono del pari ammessi altresì aumenti e integrazioni volumetrici, nonché aumento della SLP e modifica del sedime a condizione che si osservino distanze dai confini non inferiori a m. 1,50, e che i corpi aggiunti siano posti a distanza di almeno m. 6 da edifici esterni alla zona a servizi, con l'obbligo comunque di osservanza di una distanza minima di 10 m. nel caso di pareti finestrate tra di loro frontistanti per una lunghezza di almeno m. 12. Eventuali deroghe alle disposizioni di cui sopra sono ammesse nei limiti e con le procedure disposte all'art. 36 della L.R. 16/2008. E' ammessa altresì spostamento del sedime degli attuali spogliatoi per il calcio in sponda Dx dello Scrivia e la loro ricostruzione con relativo ampliamento definito in sede progettuale secondo le esigenze della funzione nell'ambito della zona AR-F2 di appartenenza individuata dal PUC

### 13.11.3 Aree e impianti sportivi derivanti da cessione di opere di urbanizzazione

Costituisce flessibilità interna al Piano, l'individuazione tra le aree con funzione di interesse comune per lo sport, derivanti da future cessioni di impianti sportivi seguenti interventi di trasformazione del territorio attuati tramite PUO o permesso convenzionato.

### 13.12 Aree ed edifici con funzioni di interesse comune per il verde pubblico e parchi urbani(ARF3n)

La zona è destinata alla costituzione ed alla conservazione di ambiti inedificati e vegetati destinati alla fruizione collettiva libera, con la presenza di modeste attrezzature atte a favorire la percorribilità leggera e la sosta dei pedoni, ed in cui risulta dominante il ruolo ecologico e naturale dell'ambito. In corrispondenza di tali zone pertanto è limitata all'essenziale la presenza di edificazioni fuori terra o di sistemazioni artificiali, privilegiandosi la conservazione delle sistemazione vegetale strutturata. Le aree di verde, verde attrezzato e parchi urbani sono individuati dal PUC come: F3-1: Area della bocciofila in loc. Sorrive del capoluogo; F3-2: Area verde di previsione comprendente altresì le aree in sponda Sx dello Scrivia per la pratica della pesca sportiva in loc. Ritale F3-3: Area di verde pubblico attrezzato del "Ritale" adiacente ai campi sportivi; F3-4: Area di verde pubblico attrezzato della casa Comunale; F3-5: Area di verde pubblico di previsione con valenza di parco urbano delle proprietà comunali della frazione Castello; F3-6: Area di verde di previsione in loc. Ritale a Nord del campo sportivo a 11 F3-7a,b,c,d...n: Aree di verde dei nuclei frazionali, indicate nella tav. della struttura del sistema dei nuclei frazionali Le aree di tipo AR-F3(n) sono riportate nel fascicolo del SISTEMA DEI SERVIZI E STANDARD URBANISTICI di cui alla TAV. Str14 della struttura del PUC, con relativa individuazione particolareggiata in scala 1:1000 / 1:2000 su CTR e su mappa catastale, pertinente numerazione.

#### 13.12.1 Disposizioni particolari e parametri

Gli spazi liberi destinati alla percorrenza pedonale ed a contenute aree ricreative debbono essere realizzati privilegiando le pavimentazioni ed i contenimenti permeabili, ove possibile riconducibili alle tecniche della ingegneria naturalistica. Eventuali volumetrie relative ad impianti tecnici o accessorie alla fruizione prevista debbono di preferenza essere realizzati in interrato e comunque diaframmati con piantumazioni atte a limitarne l'impatto visuale. In ogni caso la superficie totale di tali manufatti, sia interrati che fuori terra, non potrà eccedere il rapporto (IUF) di 0,03 mq/mq. rispetto alla superficie della zona interessata con un minimo comunque ammesso per ciascun plesso di mq. 30. Gli altri parametri edilizi verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica dei singoli servizi, in coerenza con le disposizioni in materia paesistico-ambientale.

### 13.12.2 Interventi su aree ed edifici esistenti già destinati al servizio

Per le aree che già sono destinate al servizio sono ammessi tutti gli interventi di carattere manutentivo del verde e delle attrezzature ivi esistenti. Modifiche planovolumetriche, dispositive, di attrezzature fisse dell'area dovranno essere eseguite sulla base di un progetto unitario che potrà definire oltre che l'assetto complessivo anche le volumetrie di servizio allocabili nell'area secondo i parametri del precedente art.13.12.1. Per i fabbricati, con funzione di supporto presenti in dette aree sono ammessi tutti gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia e spostamento sedime nell'ambito dell'ambito AR-F3 di appartenenza sempre sulla base di progetto unitario e secondo le indicazioni della disciplina paesistica puntuale.

### 13.12.3 Aree a verde pubblico di appoggio alla funzione escursionistica leggera

Il PUC individua una fascia di rispetto per lo spartiacque appenninico (AV) e una rete escursionistica di carattere storico e ambientale da salvaguardare, mantenere principali percorrenze turistiche pedonali o cicloturistiche. Posto che per l'AV dovrà operarsi un pertinente raccordo con interventi di carattere generale a regia regionale, per tale ambito e per la rete escursionistica indicata dal PUC è consentita, nella misura massima di una per ogni plesso di zona, la edificazione di piccola struttura di supporto alla funzione escursionistica, attrezzata per la sosta temporanea e la ristorazione, nonché di ripari lungo i percorsi costituiti da manufatti misti in pietra e legno secondo l'indicazione tipologica prescrittiva delle norme paesistiche, qualora non si tratti di riattamento di manufatti esistenti anche se parzialmente diruti. Tali strutture dovranno essere collocate in modo da non interferire con visuali panoramiche, o con l'apprezzamento di particolari valori costruiti, e la loro realizzazione non dovrà comportare la formazione di sbancamenti o reinterri di spessore maggiore di m. 1,50. Di preferenza il manufatto dovrà essere collocato in sito già interessato in precedenza da trasformazioni o da edificazioni oggi dirute. E' prescritta una tipologia rustica, coerente con i caratteri rurali del sito e rispondente alle tradizioni tecniche costruttive locali per i manufatti di sostegno all'esercizio agricolo. I materiali di impiego dovranno essere esclusivamente la pietra locale ed il legno, con la copertura rivestita in lastre lapidee o ardesia. I predetti manufatti potranno essere realizzati senza necessità di asservimento di aree anche a cura di privati proprietari, che ne cureranno la costruzione e la gestione attraverso convenzionamento con il Comune e sotto l'osservanza delle condizioni che seguono:

- - la superficie coperta massima dovrà essere contenuta entro mq. 60
- - l'altezza dell'estradosso del colmo più elevato non potrà eccedere i m. 4,50.

La convenzione dovrà esplicitamente prevedere, ove la struttura non resti di proprietà comunale, l'impegno a conservare in perpetuo la funzione d'uso prevista aperta al pubblico, ed a attribuire al Comune la facoltà di prelazione in caso di trasferimento ad altri, salvo il caso di successione ereditaria. Dovrà altresì essere prevista l'obbligazione a rimuovere il manufatto ripristinandovi le condizioni naturali preesistenti nel caso di cessazione dell'attività protratta per oltre 12 mesi senza giustificato motivo.

### 13.13 Aree ed edifici per il culto o servizi religiosi (ACFRLG(n))

Le aree per il culto sono quelle contenenti edifici e spazi aperti destinati all'esercizio del culto e alle attività connesse alla pastorale religiosa. Il PUC individua le seguenti aree ed edifici: FLCT-1: Chiesa di S. Giovanni Battista Decollato. e spazi ricreativi del capoluogo; FLCT-2: Chiesa Santuario Madonna delle Tre Fontane e spazi ricreativi di Tre Fontane; FLCT-3,a,b,c,d,e...n: Cappelle votive e relative aree di pertinenza di Bromia, Casalino, Casevecchie, Mte Moro, Pratolungo, Sanguinetto Superiore, Noci, Sella, Casale, Caisca, Costa Sup, Castello, Granara, M.te Banca, Castello;

#### 13.13.1 Disposizioni particolari e parametri

Le funzioni d'uso ammesse nella zona sono tutte quelle riconducibili all'esercizio del culto ed alla attività pastorale come definite dalla Legge regionale n° 4/84.

#### 13.13.2 Interventi su aree ed edifici esistenti già destinati al servizio

Gli edifici di culto di qualsiasi livello sono da considerarsi per ragioni storiche e culturali emergenze monumentali e come tali soggette ai vincoli automatici del D.Lgs. 490/99 anche se non specificatamente indicate in elenchi cartacei o cartografici tenuti dalle locali Soprintendenze.

Gli interventi ammessi, sugli edifici, anche accessori, sotto il profilo edilizio sono tutti quelli sino alla ristrutturazione edilizia quest'ultima intesa come intervento di consolidamento statico di parti soggette al degrado. Tutti gli interventi dovranno avere l'assenso preventivo della locale Soprintendenza per i beni artistici e architettonici. Le aree libere di pertinenza dell'edificio di culto possono essere sistemate per attività ricreative del tipo ludico-sportivo, con prevalenza di verde per la sosta dei fruitori, con l'introduzione di attrezzature minime di ridotto impatto ambientale. L'area antistante l'ingresso principale dell'edificio di culto cd. "sagrato" deve essere mantenuta libera .

### 13.14 Disposizioni in materia di patrimonio edilizio abitativo comunale

Le unità immobiliari abitative di proprietà comunale, ed impiegate nell'ambito dei servizi sociali a sostegno di specifiche esigenze abitative di categorie protette, sulla base di apposite disposizioni comunali, fatte salve le vigenti norme di legge in materia, non sono soggette ai vincoli in ordine alla dimensione delle singole unità, disposte, in caso di interventi sull'esistente dalle presenti N.T.A. La presente disposizione, opera indipendentemente dalla appartenenza del fabbricato ai singoli ambiti o distretti individuati dal piano.

### 13.15 Cabine di attesa per autoservizi di linea

L'installazione di cabine di attesa destinate esclusivamente alla protezione delle persone in corrispondenza delle zone di sosta servizi di trasporto pubblico di linea é ammessa su tutto il territorio comunale.

### 13.16 Servizi esistenti all'interno di fabbricati a dominante uso residenziale

Ove la apposita tavola identifica con destinazione a servizi esistenti e confermati, edifici entro cui al momento dell'adozione del Piano erano presenti superfici destinate a servizi pubblici, deve intendersi sottoposta al corrispondente regime pubblicistico esclusivamente la superficie agibile o comunque esistente in qual momento utilizzata dal servizio. Le restanti superfici di piano restano disciplinate del regime assegnato all'ambito entro cui sono situati. Nel caso del trasferimento successivo del servizio in altro sito dedicato, le superfici occupate in precedenza perdono il regime di vincolo assegnato e assumono la normativa propria dell'ambito che le comprende.

### 13.17. Compresenza di parcheggi privati e pubblici al di sotto di superfici di standard pubblico

#### a) Compresenza di parcheggi privati

In corrispondenza di tutte le superfici destinate a standard urbanistico, e previo accertamento non sindacabile da parte del Comune sulla compatibilità dell'intervento con i caratteri ambientali, vegetazionali e comunque sull'impatto della nuova previsione rispetto ai sistemi presenti nel contesto con particolare riferimento alla viabilità, è ammesso che contestualmente alla realizzazione del servizio previsto siano realizzati, al disotto dello stesso, superfici destinate irrevocabilmente a parcheggio privato, o a altra funzione pertinenziale alle seguenti condizioni:

- La realizzazione dell'intervento dovrà essere unitaria ed in ogni caso dovrà prevedere la compiuta formazione del servizio previsto, in termini funzionali ed pienamente utilizzabili, per l'intera superficie prevista, o nel caso di estensione maggiore di mq. 500, per una superficie almeno doppia rispetto a quella del parcheggio privato sottostante.
- ove la struttura fuoriesca dall'originario profilo del terreno, pur non costituendo volume urbanisticamente soggetto a disponibilità volumetrica, dovrà osservare dalle proprietà finitime distanze derivabili dal C.C.
- L'attuatore dovrà avere titolo sulla intera superficie di intervento, e dovrà prevedere la cessione al Comune delle superfici attrezzate per il servizio previsto, in assenza di qualsiasi onere economico per il Comune.
- L'intervento sarà integralmente a carico del soggetto privato attuatore.
- La convenzione da annettersi obbligatoriamente al titolo abilitativo dovrà garantire l'effettiva attuazione di quanto sopra disposto e prevedere che in ogni caso la cessione al Comune delle superfici sistemate anteceda qualsiasi utilizzo di tipo privato dei parcheggi realizzati. Essa inoltre prevederà che le opere destinate alla cessione al Comune siano realizzate con le modalità previste per i pubblici appalti, accollandone all'attuatore gli oneri tecnici conseguenti, ivi compresi i collaudi.

#### b) Compresenza di parcheggi pubblici

La formazione di parcheggi pubblici sia in superficie che in interrato è sempre ammessa in corrispondenza di aree

destinate a servizi collettivi in misura coerente con il servizio presente e la sua collocazione nel sistema insediato locale.

### 13.18 Servizi con gestione di tipo privato

Nelle zone a servizi disciplinate dal presente articolo è ammesso che la formazione e la gestione del servizio vengano svolte in termini privati, a condizione che ne sia garantita l'accessibilità al pubblico senza discriminazioni. Entro tali zone sono compatibili funzioni destinate alla assistenza sociale e sanitaria quali pensionati per anziani, laboratori e studi medici specializzati, strutture ricreative e per il tempo libero rivolte a particolari categorie di utenze e simili. Gli interventi per l'ampliamento volumetrico delle strutture esistenti o volte alla creazione di nuove strutture del tipo, da ritenersi ammissibili in conformità ai parametri urbanistici ed edilizi disposti per le analoghe strutture pubbliche nel presente articolo, sono assentiti con permesso di costruire accompagnato da specifica convenzione tra il soggetto attuatore ed il Comune con la quale debbono essere determinate le condizioni di accessibilità al pubblico uso e le relative garanzie al suo effettivo svolgimento.

## ART. 14 INFRASTRUTTURE PER L'ACCESSIBILITÀ.

### 14.1 Classificazione delle strade

La classificazione delle strade è quella adottata dal Codice della Strada, approvato con D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285, dal relativo Regolamento nonché dalle successive modificazioni, in applicazione del quale, attraverso i pertinenti provvedimenti, tutte le strade carrabili esistenti sul territorio comunale, incluse le strade ex statali, sono qualificabili nella classe F (strade locali).

### 14.2. Definizioni della tipologia delle strade

-Strada primaria: strada pubblica al servizio di un notevole volume di traffico, che collega il capoluogo del Comune con gli altri Comuni contermini. -Strada Urbana di Quartiere: strada pubblica di impianto del sistema abitativo, a doppio senso di marcia, -Strada locale.: strada minore ad uno o a due sensi di marcia, in derivazione da quella di impianto principale all'interno delle zone abitate, e di servizio a nuclei minori o al tessuto sparso collinare -Strada agricoloforestale: strada minore normalmente ad un senso di marcia con piazzole di interscambio per il passaggio dei veicoli all'incrocio, di servizio a nuclei frazionali, o al tessuto sparso del territorio antropizzato, o per lo sfruttamento di risorse agricole e forestali.

### 14.3 Caratteristiche minime delle strade di nuova costruzione.

In via generale le caratteristiche tecniche e funzionali delle strade dovranno rispondere alle disposizioni di cui al Decreto del Min. delle Infrastrutture 5 novembre 2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade". Ai fini dell'adeguamento dei requisiti funzionali alle esigenze della morfologia locale vengono indicate ulteriori caratteristiche di accettabilità delle strade

Tipo di strada	Larghezza min. e max. della sede stradale	massima pendenza	
		in rettilineo	in curva
primaria	7.00/25,00	12%	8%
urbana di quartiere	5.50/8,00	14%	10%
Locali	3,00/5,00	18%	15%
Agricolo-forestali	2,50/4,00	25%	20%

### 14.4 Piste ciclabili

Le piste ciclabili non sono specificatamente individuate dal PUC in quanto opere ascrivibili alla viabilità pedonale-ecursionistica che può quindi ricalcare percorsi esistenti. Le piste ciclabili sono dunque ammesse in tutto il territorio comunale con l'esclusione degli ambiti di AC-ME, le caratteristiche geometriche-dimensionali saranno definite in sede progettuale conformemente alla normativa specifica di settore.

#### 14.5 Percorsi pedonali urbani, fruizione pedonale e ciclabile della rete sentieristica

a) – Percorsi pedonali urbani: Sono quelli che permettono la circolazione pedonale nelle aree edificate con la presenza di altre infrastrutture viarie, poste normalmente ai margini o lati delle stessa. Detti percorsi dovranno essere realizzati con marciapiedi rialzati da ubicarsi all'esterno delle banchine e delle eventuali piste ciclabili ed avere larghezza minima di 1,20 m., ampliata a mt. 1,50 nelle zone di cambio di direzione secondo le disposizioni della Legge 13/89 sulle barriere architettoniche;

b) – Percorsi pedonali extraurbani delle percorrenze storiche: sono tutte le strade a carattere pedonale a percorrenza pubblica esistenti sul territorio comunale, rilevabili dalle cartografie catastali. Tali strade appartengono al patrimonio indisponibile del Comune o Demanio Pubblico. E' fatto divieto di ostruire con cose, manufatti, attrezzature, impianti vegetazionali ed altro il tracciato stradale, nonché modificarne il percorso senza le pertinenti autorizzazioni che potranno ammettere variazione di tracciato solo in presenza di un tracciato alternativo con le stesse caratteristiche giuridiche di quello esistente e in generale più agevole nella percorrenza. Sulla base della valutazione dell'interesse pubblico prevalente a non sindacabile giudizio della P.A., ai tracciati pedonali possono essere sovrapposte strade carrabili di percorrenza pubblica alla condizione che comunque non sia interrotta la continuità di transito e siano eseguiti pertinenti raccordi tra la viabilità carrabile e quella pedonale nei punti di intersezione. Al fine di permettere la fruizione di tipo ciclabile della sentieristica comunale, per le parti che ne presentino le caratteristiche idonee per tipo di tracciato, dislivelli da superare, finalità del percorso, sono ammesse opere di ridefinizione delle caratteristiche geometriche dei sentieri, quali il calibro, le pendenze i raggi di curvatura, anche attraverso lo scostamento dal tracciato originario per tratti di non più di mt. 200, non contigui tra loro, senza che ciò comporti variante al PUC seppure di interesse locale, unicamente indirizzati, nell'ambito della fruizione pedociclabile, alla miglora del tracciato ed al minor impatto idrogeomorfologico. Le conseguenti e pertinenti opere come suddetto indirizzate dovranno essere realizzate prevalentemente con tecniche di ingegneria naturalistica di cui al pertinente Manuale Regionale.

#### 14.6 Fruibilità ciclopedonabile del territorio comunale

Il PUC individua nella TAV Str11, la rete principale della fruibilità ciclopedonabile del territorio comunale, indicando i principali percorsi ad anello, formati da viabilità carrabile e pedonale che permettano la fruizione delle principali attrazioni monumentali, architettoniche e naturalistiche del territorio. La suddetta TAV della struttura individua altresì i parcheggi di interscambio tra la viabilità carrabile e pedonale, i percorsi ciclabili già segnalati dalla rete europea del cicloturismo. I percorsi individuati e le opere di servizio o di infrastrutturazione della rete sentieristica assumono, ai fini della pianificazione e degli interventi per la esecuzione di OO.PP. da parte della P.A., priorità d'intervento.

#### 14.7 Viabilità di previsione variabilità planoaltimetrica del tracciato

Il PUC individua tre tracciati stradali di previsione di cui il principale è quello per permettere l'accesso veicolare alla frazione di Noci dal versante di Montoggio (valle di Creto), e in estensione alla frazione di Camponevoso oggi priva di viabilità veicolare. Le altre due strade di previsione sono quelle per l'accessibilità veicolare alla frazione di Assereto dalla località Sella, e un tracciato a carattere locale di strada Fermo restando la circostanza che per loro natura i tracciati previsti all'interno di ambiti soggetti a PUO potranno essere modificati secondo le risultanze del progetto urbanistico unitario tipico dello strumento attrattivo di dettagli, l'obiettivo della norma è quello di addivenire alla realizzazione di strade di interesse locale, il più possibile aderenti alla morfologia del terreno con ridotte opere di scavo e riporto e minime opere d'arte. I tracciati viari indicati dal PUC come di previsione che figurano nella cartografia della struttura sono quindi indicativi e di massima. Essi potranno pertanto venir variati in sede di progettazione esecutiva entro fasce di 10 m dal limite esterno dei tracciati stessi, o anche maggiori quando sia dimostrata attraverso confronti tra progetti con tracciati diversi da quello indicato nelle tavole del PUC un migliore raggiungimento degli obiettivi suddetti ed in generale una riduzione dell'impatto ambientale complessivo.

Nel caso di tracciati a confine con ambiti o zone diversi, la rettifica degli stessi in sede esecutiva comporterà automaticamente l'aggiornamento dei perimetri delle partizioni interessate.

#### 14.8 Flessibilità delle disposizioni sulle caratteristiche minime

Per il raggiungimento dell'obiettivo di cui al p.to 14.7, potranno essere rilasciati titolo alla esecuzione di nuove strade anche in carenza dell'osservanza puntuale delle caratteristiche geometriche determinate ai precedenti

punti, laddove la inosservanza derivi dai motivi che seguono:

1. adeguamento a prescrizioni o necessità ambientali e paesistiche;
2. insuperabili e comprovate difficoltà operative;
3. interventi su infrastrutture preesistenti, per le quali non sia proponibile l'adeguamento integrale alle norme.

#### 14.9 Salvaguardia e regolarizzazione

Nelle aree destinate alla viabilità di nuova formazione, di conferma di quella esistente, di parcheggio autoveicolare pubblico, è vietata qualsiasi costruzione anche se in sottosuolo, che non sia volta alla realizzazione del servizio previsto. Nel caso della presentazione di progetti di trasformazione interessanti aree marginali alle superfici stradali di cui sopra, il Comune previo parere del Commissione Edilizia, in relazione alle esigenze di salvaguardare la possibilità di realizzazione e miglioramento del sistema viario pubblico, potrà disporre l'obbligatorietà di arretramenti o di particolari tipologie di sistemazioni delle superfici private, per una fascia di spessore sino a m. 5 da ogni lato della viabilità pubblica esistente o di quella di previsione. In particolare nella progettazione delle strade devono essere previsti appositi spazi per la raccolta dei rifiuti e per gli altri elementi accessori per evitare intralcio alla viabilità. Nella progettazione delle strade, ove le condizioni lo consentano, devono essere previsti i marciapiedi ed ove possibile, devono essere alberati. E' facoltà della Civica Amministrazione consentire l'attraversamento di strade pubbliche con sovrappassi e sottopassi, subordinatamente a valutazioni di carattere ambientale e funzionale anche se non cartograficamente individuati. Ove per motivate esigenze di regolarizzazione del calibro stradale o per realizzare infrastrutture pubbliche – parcheggi, anche su proposta dei privati risulti, ad insindacabile giudizio del Comune, necessaria la demolizione di parti di volume di fabbricati esistenti, ovvero nelle fasce di protezione stradale indicate dal PUC come RVB è sempre consentito il recupero del volume demolito, da ricomporsi nel fabbricato oggetto di intervento con l'utilizzo dei parametri di altezza e distanza disposti dalle Norme di ambito per gli incrementi volumetrici e con la possibilità di una maggiorazione sino al 20% rispetto alla Superficie Agibile rimossa con la possibilità di attribuzione di destinazione d'uso comunque ammessa dal PUC per l'ambito. Nel caso la porzione da demolire risulti maggiore del 15% del volume dell'edificio, è sempre ammesso l'intervento di integrale sostituzione edilizia dell'edificio stesso con la sua riproposizione in sedime diverso nell'ambito dello stesso lotto di proprietà, con la possibilità di una maggiorazione del 30% rispetto al volume preesistente e con la possibilità di cambio di destinazione comunque ammessa dal PUC per l'ambito con l'osservanza dei parametri edilizi che seguono:

- H max = pari a quella preesistente o comunque idonea a consentire l'adeguamento alle norme igienico sanitarie vigenti alle relative altezze interne, con un minimo di m. 7 comunque consentito.
- Dc = m. 5,00 o minore se preesistente sino a quanto previsto dal Codice Civile
- Df = m. 10,00 o minore se preesistente sino a quanto previsto dal Codice Civile
- Dsc = m. 3,00

L'intervento è assentito con diretto titolo abilitativo con contestuale stipula di convenzione a garanzia della cessione gratuita al Comune della superficie di proprietà privata oggetto di ampliamento stradale.

#### 14.10 Ampliamento di iniziativa privata di percorsi veicolari pubblici

E' consentito l'intervento di ampliamento di strade collinari pubbliche, al fine della creazione di aree di manovra, di interscambio, o superfici di parcheggio pubblico, realizzato da soggetti privati proprietari, anche in struttura fuori terra. Le superfici conseguite al di sotto del piano stradale pubblico potranno avere destinazione a parcheggio privato o a altra funzione pertinenziale. L'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione tra il soggetto privato proponente ed il Comune con la quale dovrà essere garantita l'integrale realizzazione dell'ampliamento del percorso pubblico e la sua cessione al Comune in assenza di oneri.

#### 14.11 Disciplina specifica degli interventi per la viabilità provinciale e locale

Lungo la rete della viabilità provinciale esistente e di quella eventualmente prevista dal PTC prov.le, sono da applicarsi le disposizioni contenute all'art. 15 delle N.T.A. del predetto P.T.C. Provinciale, che qui si intendono esplicitamente richiamate e recepite.

#### 14.12 Strade private esistenti

Ove l'intervento di adeguamento di strade private esistenti preveda modificazioni nel sistema di pavimentazione dovrà essere sempre prodotta accurata analisi della regimazione delle acque e degli scoli a valle, al fine di evitare riversamenti di qualsiasi tipo sulla viabilità pubblica. Ove il fondo preesistente risulti permeabile, in via generale, e salva valutazione caso per caso disposta dal Comune, debbono essere conservati i caratteri di permeabilità esistenti.

#### 14.13 Strade tagliafuoco e piste da esbosco.

Negli ambiti di effettiva produzione agricola, di presidio ambientale, e del territorio non insediato, è ammessa la formazione di strade aventi funzione tagliafuoco o di pista da esbosco con le caratteristiche di strada agricolo-forestale, da realizzare preferibilmente mediante adattamento della viabilità minore esistente ed in assenza di rilevanti interventi sulla morfologia. Tali strade dovranno essere conformi a quanto disposto dalle norme in materia di Polizia Forestale.

## CAPO IV – AREE CON VINCOLI URBANISTICI E AMBIENTALI

### ART. 15 Aree Inedificabili

#### 15.1 Disposizioni generali

Le aree inedificabili comprendono le parti del territorio comunale destinate alla formazione di aree e fasce di rispetto, aree di pericolo per fenomeni naturali in atto o previsti, per esigenze connesse alla salvaguardia di strutture ed infrastrutture, alla conservazione di risorse territoriali e ad altre esigenze previste dalle Leggi vigenti. In accordo con la precedente definizione, costituiscono aree inedificabili quelle relative a:

- a) fasce di rispetto stradale;
- b) fasce di rispetto cimiteriale;
- c) aree percorse dal fuoco e non edificabili in base alla disciplina urbanistica vigente all'atto

dell'evento per almeno 10 anni dal verificarsi dell'evento; d) Fasce di esondabilità con tempo di ritorno cinquantennale – Aree Ee del PAI; e) Fascia di rispetto dei corridoi ecologici per specie di ambiente acquatico di mt. 20,00 dalla

sponda dei principali corsi d'acqua individuati nella cartografia della Df Tav. 17 così come definita al successivo comma 15.5. f) La zona di Tutela Assoluta delle captazioni delle derivazioni d'acqua superficiale o sotterranea nei limiti di cui al successivo comma 15.4; g) La zona di Rispetto delle captazioni delle derivazioni d'acqua superficiale o sotterranea nei

limiti e nelle modalità di cui al successivo comma 15.4; h) La fascia di rispetto degli elettrodotti nei limiti e modalità di cui al successivo comma 15.6. i) Le frane attive e le grane quiescenti (Fa e Fq) del PAI; l) La fascia all'interno del territorio comunale di mt. 20 dello spartiacque appenninico di cui al

successivo art. 17; Esse vengono indicate e segnalate in specifici elaborati del Piano sia con semplice perimetro avendosi da intendere le pertinenti disposizioni come integrative di quelle degli ambiti o distretti di appartenenza che, ove occorra, con determinazione parametrica. Assumono i caratteri di aree percorse dal fuoco tutte le superfici oggetto di segnalazione al Comune da parte del competente Corpo Forestale, anche posteriormente all'adozione del Piano. Nelle aree inedificabili in via generale, e salvo quanto eventualmente previsto nel dettaglio per singola categoria, sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo dei fabbricati esistenti. E' altresì sempre consentita, nel rispetto dei necessari requisiti di sicurezza e delle norme igieniche, la costruzione di manufatti funzionali ai servizi pubblici di acquedotto, fognatura, distribuzione dell'energia elettrica, linee telefoniche, nonché la costruzione di strade, parcheggi e stazioni di servizio. Le aree comprese nelle fasce di rispetto dovranno mantenersi, a cura e spese dei proprietari, in condizioni compatibili con il rispetto dell'ambiente e con il decoro urbano, curandone la pavimentazione ed il manto erboso o vegetativo. Ove la tavola di azionamento del Piano individui gli ambiti di rispetto mediante una semplice perimetrazione a tratto discontinuo, fermo restando il regime di inedificabilità previsto in relazione all'oggetto del vincolo, le aree ricomprese sono computabili con il rispettivo indice di fabbricabilità attribuito per l'edificazione al di fuori del perimetro del vincolo.

## 15.2 Fasce di rispetto cimiteriali (ACVCMT)

Il PUC individua una fascia di rispetto di mt. 200 attorno al cimitero del capoluogo con un limite a Sud di circa mt. 150 rappresentata dalla barriera naturale costituita dal T. Scrivia. Nella fasce di rispetto cimiteriale operano le disposizioni di cui all'art. 338 del T.U. delle Leggi Sanitarie come modificato dall'art. 28 della L. 1 agosto 2002 n° 166. Sono dunque vietati in tale ambito eseguire nuovi edifici e ampliare quelli esistenti.

In pendenza della procedura di cui al c. 5° dell'art. 338 citato per i fabbricati ricadenti nell'area di vincolo cimiteriale a distanza minore di mt. 50 dallo stesso, deve porsi l'obiettivo di un loro futuro spostamento al di fuori di detto perimetro ovvero una loro modifica di funzione d'uso. Sulla base della positiva procedura di cui al c.5° dell'Art. 338 i fabbricati attualmente ricadenti nell'ambito AC-VCMT, a distanza maggiore di mt. 50 dalla struttura cimiteriale sono automaticamente esclusi dal vincolo ed assumono la normativa dell'ambito in cui si trovano.

## 15.3 Protezione della risorsa idrica per usi civili (ACRDR)

L'ambito è individuato nel bacino imbrifero del Val Noci tra i crinali di competenza e la diga foranea di delimitazione del lago. Oltre ciò In corrispondenza dei siti di localizzazione degli impianti sorgivi o di emungimento della risorsa idrica per usi civili, di quelli interessati da impianti di accumulo e deposito della risorsa e per il territorio di rispetto disposto dalle vigenti disposizioni di legge in materia, ogni intervento resta subordinato alla osservanza delle prescrizioni di salvaguardia della integrità della risorsa stabilite dal D.P.R. 24 maggio 1988 n° 236. Nell'ambito di protezione AC-RDR, è vietata l'installazione di impianti industriali, la coltivazione di prodotti vegetali tossico-nocivi o che possono interferire con la risorsa acqua inquinandola (es. alghe tropicali ecc.), l'uso di fertilizzanti chimici, lo scarico nei rivi di fognature domestiche se non preventivamente depurate, eseguire tracciati stradali in galleria, ed in generale tutte quelle attività che possono influire sia sulla qualità dell'acqua si in modo significativo sulla sua adduzione e accumulo in bacino.

## 15.4 Salvaguardia dei pozzi e delle sorgenti di captazione acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano

La cartografia della struttura del PUC individua tramite apposito simbolo i punti di captazione di acque superficiali e/o sotterranee attive alla data di adozione del progetto preliminare del PUC e totalmente o parzialmente destinate al consumo umano tramite immissione in acquedotto privato e/o pubblico. Sino alla emanazione di pertinenti disposizioni Regionali in materia di disciplina delle aree di salvaguardia delle acque superficiali e sotterranee destinate al consumo umano di cui al c. 1, 5 e 6 dell'art. 94 del D. Lgs 152/2006 e s.m.i., ai sensi dello stesso art. 94 del citato D.Lgs. 152/06 e s.m.i. al contermine delle captazioni delle acque superficiali e/o sotterranee indicate nella cartografia dell'Struttura (TAVV. Str 01-10 e Str 12) sono stabilite in base alle disposizioni di cui ai commi 4 e 6 dell'art. 94 del D.Lgs 152/06 citato le seguenti zone di rispetto:

1) – Zona di tutela assoluta di cui al comma 3 del D.Lgs 152/06 costituita dall'area immediatamente circostante di dieci metri di raggio dal punto di captazione, adeguatamente protetta e adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad infrastrutture di servizio.

2) – Zona di rispetto di cui al comma 6 dell'art. 94 del D. Lgs 152/06 costituita dall'area di 200 metri di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione. In detta zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;
- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;



- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta.

Per gli insediamenti o le attività di cui al precedente elenco (comma 4 del D.Lgs 152/06), preesistenti, ove possibile, e comunque ad eccezione delle aree cimiteriali, sono adottate le misure per il loro allontanamento; in ogni caso deve essere garantita la loro messa in sicurezza. Entro centottanta giorni dalla data di entrata in vigore della parte terza del D. Lgs 152/06 e s.m.i. le regioni e le province autonome disciplinano, all'interno delle zone di rispetto, le seguenti strutture o attività:

- a) fognature;
- b) edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione;
- c) opere viarie, ferroviarie e in genere infrastrutture di servizio;
- d) pratiche agronomiche e contenuti dei piani di utilizzazione di cui alla lettera c) del comma 4 del D.Lgs 152/06.

#### 15.5 Corridoi ecologici per specie di ambiente acquatico Fascia di rispetto dei corsi d'acqua.

Lungo i corsi d'acqua principali, ovvero in quelli individuati dal servizio Ambiente della Regione Liguria e cartografati nella TAV. Df17 del P.P. del PUC, è istituita una fascia di protezione della fauna di ambiente acquatico inedificabile di mt. 20, misurata dalla sponda del corso d'acqua intendendosi per questo l'intersezione tra la sponda naturale o l'argine artificiale e il pelo libero dell'acqua fluente in regime di portata normale. Detta fascia deve essere lasciata libera da insediamenti, manufatti, e in generale da opere che possono alterare o impedire il libero transito delle specie a cui è riferita e deve intendersi naturalmente interrotta, ovvero non operante nei confronti di fabbricati, agglomerati di fabbricati e loro pertinenze, infrastrutture preesistenti alla data di adozione del PUC.

#### 15.6 Fascia di rispetto per gli elettrodotti – Norme per gli elettrodotti.

In attuazione del D.P.C.M. 08/07/2003 sono definite fasce di rispetto (Distanze di Prima Approssimazione – D.P.A.) per gli elettrodotti con tensione superiore ai 15 Kv. La fascia è dichiarata dal gestore dell'impianto ai sensi dell'art. 6 del DPCM 2003 e in sua mancanza determinata dalle misurazioni fornite dalla Azienda Regionale Protezione Ambiente. Sul territorio comunale sono censiti 3 elettrodotti così individuati:

- -Elettrodotto 66 Kv di RFI "Busalla-Pianezza" attraversante il fondovalle da Ovest ad Est a lato del T. Scrivia-Laccio;
- -Elettrodotto 220 Kv di Terna S.p.A., codice 22278A1 attraversante tra i sostegni 227 e 228 la frazione di Creto;
- -Elettrodotto 380 Kv di Terna S.p.A., attraversante, la zona Est del Comune.

L' Azienda Regionale per la Protezione Ambiente Ligure per tali elettrodotti, sulla base dei dati forniti dai gestori ha definito le D.P.A. come segue:

- Elettrodotto 66 Kv di RFI "Busalla-Pianezza -mt. 6,00 per lato;
- Elettrodotto 220 Kv di Terna S.p.A., codice 22278A1 tra i sostegni 227 e 228 -mt. 31 per lato;
- Elettrodotto 380 Kv di mt. 150 per lato in zona boschiva.

La distanza è intesa come misurata dalla proiezione a terra dell'asse della linea. Nella struttura del PUC (TAVV. Str 01-10) è individuata la fascia generata, ovvero proiettata a terra delle D.P.A. In detta fascia sono vietate le nuove costruzioni a carattere residenziale e in generale tutte le altre attività che possano comportare l'esposizione al presumibile campo elettrico generato dall'elettrodotto. Gli eventuali edifici ricadenti in dette fasce determinate come sopra potranno beneficiare delle norme dettate per gli edifici ricadenti in fascia di esondazione e in frana attiva definite dalle presenti norme per essere spostati in zona esterna al campo elettrico. E' fatto divieto di costruire nuovi elettrodotti di tensione superiore a 15 Kv. che possano generare a posteriori campi elettrici nei

quali ricadano edifici esistenti di qualunque natura e uso. Gli eventuali potenziamenti o nuove linee potranno essere solo interrati. E' vietato modificare e potenziare gli elettrodotti esistenti se non per migliorarne l'impatto ambientale soprattutto in materia di significativo abbattimento del campo elettrico, di migioria paesistica tramite interrimento della linea, eliminazione di pali e tralicci.

## ART. 16 Disposizioni di raccordo con il piano di bacino del del Fiume Po – Ambiti di rispetto fluviale ACFLV, fasce di esondabilità fluviale con tempo di ritorno cinquantennale ACES50

Le disposizioni prescrittive con effetti di limitazione della possibilità di interventi edilizi, contenute nelle Norme di Attuazione del Piano di Bacino del fiume Po, (VBP.) prevalgono sulle previsioni del PUC che si ponessero in eventuale contrasto con esse, come altresì tali prevalenze opereranno negli stessi termini per le eventuali varianti che dovessero venire introdotte di ritorno cinquantennale nella disciplina di bacino successivamente alla approvazione del PUC. Le fasce di rispetto fluviale AC-FLV e quelle di esondabilità con tempo di ritorno cinquantennale AC-ES50 già definite dal PUC sono ambiti inedificabili. I fabbricati di natura pertinenziale eventualmente presenti negli ambiti AC-FLV, possono essere mantenuti ed assoggettati ad interventi di manutenzione e ristrutturazione senza aumento di

S.A. e Volume. Tale prescrizione non opera nei confronti di fabbricati per la produzione di energia elettrica che non possono essere altrimenti locati. Per i fabbricati eventualmente ricadenti nelle fasce di esondabilità con tempo di ritorno cinquantennale (AC-ES50), deve porsi l'obiettivo della loro diversa allocazione, ovvero della loro messa in sicurezza idraulica sia sotto il profilo della salvaguardia del fabbricato che delle persone ed attività in esso ospitate. Per tali aspetti il PUC, detta per gli ambiti a cui si sovrappongono aree di esondabilità cinquantennali, norme specifiche per il raggiungimento dell'obiettivo sopra richiamato.

## ART. 17 Fascia di protezione dello spartiacque Appenninico o Alta Via dei Monti Liguri (ACAV)

Il territorio comunale è interessato dallo spartiacque Appenninico nel Tratto Crocetta d'Orero passo della Scoffera ai confini con i comuni di S. Olcese, Genova e Davagna. Nella cartografia della struttura del PUC è individuata una fascia di rispetto di mt. 20 dal confine comunale o percorso della Alta Via, di rispetto del crinale. La fascia appartiene agli ambiti di conservazione e comporta la inedificabilità assoluta. Nell'ambito di AC-AV sono consentiti gli interventi normati dagli ambiti a cui la fascia di rispetto si sovrappone ed esclusivamente opere tese alla fruizione del percorso di crinale secondo interventi della mano pubblica o privata convenzionata nell'ambito di progetti unitari di valorizzazione, nel quale contesto sono consentiti interventi di arredo per la funzione, esecuzione di aree di sosta per gli escursionisti, aree di parcheggio e/o di interscambio all'incrocio con la viabilità ordinaria. E' vietato altresì eseguire opere che ne possano interrompere la continuità, ivi comprese quelle di tipo agricolo pastorale, e pertanto le recinzioni di fondi per il pascolo dovranno essere interrotte all'incrocio con il percorso, ovvero essere dotate del cosiddetto "passo d'uomo" per la garanzia della continuità del percorso. Nelle parti in cui lo spartiacque risulti strada pedonale sono consentiti gli interventi finaliti di cui all'art. 14.5 delle presenti norme. Eventuali tracciati carrabili esistenti realizzati come piste di esbosco, strade interpoderali che dovessero ricalcare in tutto o in parte il tracciato dello spartiacque dovranno regolamentare ai soli proprietari dei terreni il transito veicolare e mantenere il tracciato a fondo naturale senza apporto di materiale impermeabile.

## ART. 18 Disposizioni per le aree ricadenti negli ambiti di protezione naturalistica S.I.C. Siti di Interesse Comunitario

Gli ambiti interessati dalla perimetrazione dei SIC presenti sul territorio comunale sono: -il SIC IT 1330925 – Rio Pentemina che interessa il territorio comunale ad Est dei nuclei frazionali di Casevecchie (Carsegli), Poggio, Vallecalle e che comprende il nucleo rurale di Cognole di Carsegli (AR-EA della struttura del PUC); -Il SIC IT1331721 – Val Noci – Torr. Geirato – Alpesisa che interessa il territorio comunale per la parte Sud all'altezza della Val Noci sino alla gola di Alpesisa, con l'esclusione dell'abitato e di un significativo contorno della frazione di Creto e che comprende la Val Noci con l'interessamento dei nuclei rurali di C.se Fontana, Veixe, Bivio per Caisca, tutti individuati dal PUC come ambiti di AR-EA Le Perimetrazioni sono riportate sia sulla struttura del PUC, che nella cartografia della Df alla TAV. 03, e richiamate nell'apposito fascicolo dello studio d'incidenza allegato alla struttura del PUC. Nei suddetti ambiti naturalistici perimetrali, oltre che le norme dettate dal PUC per gli interventi di modificazione del suolo sotto il profilo edilizio, vegetazionale esistente, nonché idrogeologico, oltre alle disposizioni dettate dalle NCC del PUC dovrà farsi riferimento alle procedure e raccomandazioni con valenza di

norma comportamentale propedeutica ad ogni intervento di seguito riportate, secondo quanto indicato negli allegati 1 e 2 della Direttiva CEE 92/43 in relazioni alle specie animali riportate nell'allegato 1 della Direttiva CEE 79/409.

18.1 – Individuazione delle Specie di Habitat e indicazione generale di gestione dell'area SIC IT 1330925 Rio Pentemina

	SPECIE	GESTIONE
Rio Pentemina	Salamandrina terdigitata	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Pianificare correttamente le immissioni di ittiofauna; evitare l'alterazione della lettiera del bosco in seguito alle operazioni di taglio forestale;</li> <li>-combattere l'inquinamento di ruscelli e torrenti;</li> <li>-evitare la captazione delle acque di sorgente e il conseguente parziale o totale prosciugamento di pozze e interi tratti di torrenti</li> </ul>
	Speleomantes strinatii	<ul style="list-style-type: none"> <li>-In ambiente ipogeo bisognereste limitare la captazione di falda nei sistemi carsici, il turismo sotterraneo e l'inquinamento acquifero;</li> <li>-in ambiente epigeo bisognerebbe ridurre la riduzione di copertura vegetale e l'asportazione di lettiera</li> </ul>
Rio Pentemina nei pressi del Molino delle Serre	Austropotamobius pallipes	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Limitare gli inquinamenti delle acque da fertilizzanti, nei pressi del pallipes fitofarmaci, rifiuti organici, ecc.;</li> <li>-controllare i prelievi indiscriminati delle acque per usi diversi;</li> <li>-vietare efficacemente l'immissione di specie di gamberi alloctoni;</li> <li>-controllare la pesca di frodo</li> </ul>
Zone boschive e aree ecotonali nei pressi del rio Pentemina	Euplagia quadripunctaria	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Mantenere delle aree ecotonali (bosco-prato; bosco-incolti; bosco-coltivi) con la presenza delle specie vegetali nutrici del bruco e dell'adulto; è anche necessario evitare alterazioni delle aree più umide (vallecole, depressioni) e la cementificazione o la distruzione di muretti a secco o rocce affioranti</li> </ul>

HABITAT	GESTIONE
Habitat 9260 (castagneti) presenti nella maggior parte del territorio	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Per quanto riguarda i boschi cedui, si potrebbe favorire la diffusione di specie arboree autoctone diverse dal castagno al fine di far raggiungere alle formazioni forestali un maggior grado di naturalità;</li> <li>- per i castagneti da frutto, si dovrebbero evitare lavorazioni del terreno e favorire la prosecuzione o il ripristino;</li> <li>- conservare individui vetusti per la presenza al loro interno di cavità sfruttate da un gran numero di vertebrati, ma anche da insetti;</li> <li>- mantenere il reticolo idrico superficiale e le opere di terrazzamento anche come microhabitat specifici: questi sono fondamentali per la conservazione di endemiti, tra cui il gruppo dei geotritoni;</li> <li>- nelle zone interessate da fenomeni di erosione, ridurre al minimo le azioni che possano innescare gli incendi, come apertura di nuove strade, sovrappascolo, incendi e altre azioni di disturbo (inteso, in senso stretto, come asporto di biomassa);</li> <li>- nelle zone soggette a rischio di compattazione del suolo, regolare opportunamente il traffico veicolare, pedonale e di animali al pascolo (se necessario mediante recinzione)</li> </ul>
Habit 6210 (formazioni erbose)	

secche seminaturali e facies coperte da cespugli su substrato calcareo (Festuco-Brometalia) nei pressi dei crinali al confine della Val Brevenna	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Nelle zone soggette a rischio di compattazione del suolo, regolare opportunamente il traffico veicolare, pedonale e di animali al pascolo;</li> <li>• - nelle zone interessate da fenomeni di erosione, ridurre al minimo le azioni che li possano innescare, come apertura di nuove strade, sovrappascolo, incendi e altre azioni di disturbo</li> </ul>
Habitat 91E0 (foreste alluvionali residue di Alnion glutinosoincanae) nei pressi dei corsi d'acqua	<ul style="list-style-type: none"> <li>• - Regolamentazione degli accessi e della circolazione per la fruizione turistica e l'attività di vigilanza e prevenzione degli incendi boschivi ;</li> <li>• - controllo delle specie esotiche invadenti;</li> <li>• riduzione al minimo delle opere di artificializzazione dell'alveo;</li> <li>• privilegiare, ove necessario, gli interventi di sistemazione delle sponde, alvei e aree golenali, effettuati con tecniche di ingegneria naturalistica;</li> <li>• - favorire il mantenimento della massima dinamicità idrologica;</li> <li>• incentivare l'adozione di pratiche di agricoltura biologica a basso impatto nelle aree adiacenti ai corpi idrici</li> </ul>

18.2 – Individuazione delle Specie di Habitat e indicazione generale di gestione dell'area SIC IT1331721 Val noci – Torrente geirato – Alpesisa

	SPECIE	GESTIONE
Torrente Girato e rio val Noci a	Salamandrina terdigitata	Vedere quanto già detto per il sic Rio Pentemina
	Austropotamobius pallipes	Vedere quanto già detto per il sic Rio Pentemina
Rio Val Noci a monte della diga	Leuciscus souffia	<ul style="list-style-type: none"> <li>• - Limitare gli sbarramenti elevati nell'alveo dei fiumi, quasi sempre insormontabili per i pesci perché sprovvisti di passaggi e scale di rimonta, che riducono localmente l'entità dei popolamenti di Vairone, impedendone gli spostamenti verso le aree di frega. Inoltre, poiché la riproduzione necessita di substrati ghiaiosi, limitare l'eliminazione del substrato conseguente ad interventi di canalizzazione o di cementificazione di un tratto di un corso d'acqua, caratterizzato in condizioni naturali da substrati litici, che produrrebbe automaticamente l'estinzione locale di questa specie;</li> <li>• - limitare le captazioni idriche che, soprattutto nei mesi estivi, mettono in secca lunghi tratti dei corsi d'acqua con conseguenti morie di pesce e propagazione, tra gli esemplari sopravvissuti nelle poche e sovraffollate pozze rimaste, di infestazioni parassitarie e di malattie batteriche</li> </ul>
Lago Val Noci	Triturus carnifex	<ul style="list-style-type: none"> <li>• - Evitare l'immissione di pesci carnivori nelle pozze e nei laghetti collinari dove è presente la specie;</li> <li>• - limitare il prelievo idrico dai piccoli corpi d'acqua ed il calpestio del bestiame attorno e dentro le piccole pozze</li> </ul>
	Speleomantes strinatii	Vedere quanto già detto per il sic Rio Pentemina
Monte Alpesisa	Caprimulgus europaeus	<ul style="list-style-type: none"> <li>• - Gestire il bosco impedendo un eccessivo sviluppo della vegetazione che dovrà pertanto essere soggetta a tagli programmati;</li> <li>• - limitare l'uso di pesticidi in aree agricole</li> </ul>

	Lanius collurio	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Gestire il bosco impedendo un eccessivo sviluppo della vegetazione che dovrà pertanto essere soggetta a tagli programmati;</li> <li>- limitare l'uso di pesticidi in aree agricole</li> </ul>
--	-----------------	--

HABITAT	GESTIONE
Habitat 9260 (castagneti) presenti nella maggior parte del territorio	Vedere quanto già detto per il sic Rio Pentemina
Habitat 91H0 (Boschi pannonic di Quercus pubescens) sui versanti ad esposizione meridionale e sui disluvi	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Ove la conservazione del sito presenti emergenze conservazionistiche specifiche la strategia di preservazione degli habitat diviene indispensabile; a tal fine andranno sospese e/o regolamentate nel sito tutte le attività antropiche che possono arrecare disturbo alla specie (utilizzazioni forestali; attività Turistico-sportive che possono disturbare i siti di nidificazione) ;</li> <li>- nelle zone interessate da fenomeni di erosione, ridurre al minimo le azioni che li possano innescare, come apertura di nuove strade, sovrappascolo, incendi e altre azioni di disturbo (inteso, in senso stretto, come asporto di biomassa); nelle zone soggette a rischio di compattazione del suolo, regolare opportunamente il traffico veicolare e pedonale</li> </ul>
Habitat 91E0 (foreste alluvionali residue di Alnion glutinosoincanae) nei pressi dei corsi d'acqua	Vedere quanto già detto per il sic Rio Pentemina
Habitat 6210 (formazioni erbose secche seminaturali e facies coperte da cespugli su substrato calcareo (Festuco-Brometalia) e 6510 (praterie magre da fieno a bassa altitudine) in diverse aree del sito	Vedere quanto già detto per il sic Rio Pentemina per l'habitat 6210

## CAPO V - ELEMENTI DI FLESSIBILITA' E DI AGGIORNABILITA' DEL PIANO

### ART. 19 Margini di flessibilità operativa e varianti

#### 19.1 Variabilità generale automatica delle perimetrazioni

In sede di presentazione di progetti di intervento, al fine di consentire il materiale trasferimento delle perimetrazioni degli ambiti, settori e distretti operate su cartografia CTR nelle basi catastali di comune impiego, non costituisce variante al PUC l'adeguamento delle perimetrazioni stesse ai limiti delle particelle catastali, che operata la riproduzione sulla base diversa, risultino discoste non oltre m. 3 dai limiti di zona trasferiti.

#### 19.2 Margini di flessibilità interna alle disposizioni di zona, ambito o distretto.

Ove occorra, nelle singole disposizioni, sono dettagliatamente specificati i margini di flessibilità delle relative indicazioni (art, 27, comma 2 sub. e della LUR) e le eventuali disposizioni applicative atte a validare l'applicabilità dei discostamenti ammissibili. Ove l'applicazione dei margini di flessibilità risulti esplicitamente condizionata all'accertamento di specifiche condizioni attraverso procedure di monitoraggio, le stesse dovranno essere preventivamente comprovate da espresso atto di indirizzo disposto dall'Amministrazione Comunale attraverso deliberazione dell'organo statutariamente competente. In tale caso la disposizione contiene le tematiche ed i criteri di valutazione da applicare.

### 19.3 Impiego di tecniche positive nella edificazione

Ove il progetto di intervento di una nuova edificazione o di integrale ristrutturazione di un edificio esistente preveda esplicitamente l'impiego di modalità costruttive volte al miglioramento delle condizioni ambientali e al risparmio energetico, con impiego di materiali naturali ed ecocompatibili derivati dalle tecniche di bioarchitettura, è ammesso incrementare i valori massimi di S.A. e l'altezza max del fabbricato nei limiti di cui al c.5 dell'art. 67 e del c.2 dell'art. 77 della L.R. 16/2008. La variazione entro i limiti sopra indicati è determinata in sede di valutazione del progetto dal Responsabile del servizio su conforme parere della C.E.I. o di altro organo di consulenza comunale specifica. E' facoltà del Comune di provvedere alla preventiva approvazione di apposito regolamento nel quale debbono essere repertorate le tecniche giudicate "positive" e meritevoli di sostegno, gli elaborati progettuali necessari e le conseguenti modalità di valutazione per l'attribuzione dei margini di flessibilità previsti. Il rilascio del titolo edilizio comportante l'applicazione dei margini di flessibilità resta subordinato alla sottoscrizione da parte del richiedente di apposito atto d'impegno a realizzare le tecniche costruttive previste con deposito di congrue garanzie economiche, da liberarsi ad avvenuto collaudo sulla effettiva e completa esecuzione delle stesse accertato da tecnico di comprovata esperienza in materia.

### 19.4 Disposizioni per favorire il superamento delle barriere architettoniche

Al fine di favorire il conseguimento del superamento delle barriere architettoniche negli edifici privati e pubblici, ferme restando ulteriori disposizioni derogatorie previste dalle Leggi in materia, costituisce flessibilità interna alle norme di ciascun ambito l'incremento sino al doppio degli incrementi volumetrici ammessi in assenza di asservimento ove ciò si renda dimostrativamente indispensabile al fine di conseguire migliori livelli di accessibilità agli edifici pubblici e privati. Nel caso degli edifici privati la disposizione è operante laddove sia dimostrata la corrispondenza a personale esigenza di soggetto portatore di handicap motorio.

## ART. 20 Varianti di aggiornamento (art. 43 della Lur)

Ferme restando le limitazioni stabilite dall'art. 43 della L.R. 36/97, la deliberazione consigliare con la quale vengono apportate varianti di aggiornamento al Piano diverse da quelle previste dall'art. 32, comma 6 della stessa legge deve esplicitamente e dimostrativamente fondarsi su apposita relazione di risultanza di monitoraggio, che relativamente alle categorie di variazioni attesti l'avvenuto raggiungimento di specifici caratteri di contesto. La relazione dovrà altresì esplicitamente illustrare i caratteri di compatibilità della variante con la Descrizione Fondativa e con le indicazioni di sostenibilità ambientale in essa definite.

In applicazione di quanto disposto in materia dalla L.R. 36/97 e s.m.i., fermo restando che i margini di flessibilità del Piano sono dettagliatamente specificati all'interno delle presenti Norme di dettaglio per le singole partizioni territoriali, ai fini della individuazione delle diverse categorie di varianti introducibili nel Piano si definiscono nel seguito quali siano le soglie di contenuti essenziali della D.F. trasferiti nella struttura del Piano e della Disciplina Paesistica, il cui superamento a seguito di variante, rende necessario il ricorso alle procedure di cui all'art. 44 della stessa legge.

1. Modifiche nella perimetrazione degli ambiti di riqualificazione eccedenti una fascia di spessore m. 30 o comunque interessanti aree aventi, ai fini del P.T.C.P. diversa disciplina di livello locale per qualsiasi assetto.
2. Modifiche alla perimetrazione degli ambiti di conservazione ed a quella degli ambiti di riqualificazione eccedenti i minimi adattamenti a dimostrate condizioni di fatto o a limiti catastali di lotti della stessa proprietà, in ogni caso contenuti entro i m. 10 di spessore.
  1. Individuazione del perimetro dei settori con un margine di modifica non eccedente il decimo della superficie originaria e discostamenti di perimetro di spessore superiore a
  2. m. 10. Risulta compresa entro la soglia la individuazione di nuovi settori alla condizione che ciò non comporti modifica delle entità edificabili a livello di ambito
3. Specificazione delle destinazioni d'uso ammissibili nei diversi ambiti, relativamente alle indicazioni per la funzione della residenza, delle attività produttive, e delle attività agricole.
4. Variazione dei semplici parametri edilizi prescritti entro una fascia di m. 1,50, alla condizione dell'osservanza di quanto disposto in materia di altezza e di distanze dal D.

M. 2 aprile 1968 e di tutte le altre disposizioni di legge.

Si richiama come tutti i contenuti degli ambiti di conservazione e di riqualificazione aventi incidenza sulle indicazioni della disciplina paesistica di livello puntuale sono da considerarsi varianti ai sensi dell'art. 44 della L.R.

# TITOLO II NORME DI CONFORMITA' DISPOSIZIONI APPLICABILI NEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE O RIQUALIFICAZIONE

## CAPO I GENERALITA'

### ART. 21 Contenuto delle norme del titolo

Le presenti Norme, applicabili agli Ambiti territoriali entro cui il livello delle trasformazioni ammesse è nullo o limitato, determinano in accordo con le pertinenti specificazioni della Disciplina Paesistica e le specifiche disposizioni contenute nei fascicoli a schede, le condizioni per la valutazione di ammissibilità degli interventi. Le presenti norme, definiscono per ciascun ambito le destinazioni d'uso ammesse, in relazione alla funzione principale assolta da ciascun ambito nel quadro del disegno di Piano, determinando i caratteri generali delle evoluzioni consentite, disponendo tra l'altro in ordine alla eventualità di mutamento delle destinazioni d'uso in assenza di opere edilizie. Per ciascun ambito viene definita, con riferimento alle destinazioni funzionali rubricate all'art. 8 delle presenti Norme una apposita tabella in cui sono indicate le destinazioni ammesse, quelle non ammesse, e quelle ammesse sotto l'osservanza di specifiche condizioni presenti in norma.

### ART. 22 Variazione di destinazione d'uso in assenza di opere edilizie

La variazione di destinazione d'uso di superfici di solaio, conseguite in assenza di opere edilizie, all'interno di tutti gli ambiti di conservazione e riqualificazione è sottoposta alle disposizioni che seguono:

- Non è in ogni caso ammessa la nuova attribuzione di funzioni d'uso non consentite nell'ambito, se non per l'incremento di funzioni preesistenti per una quota non superiore al 5% della S.A. impegnata.
- La modificazioni di destinazione verso quella abitativa, ad uffici, o turistico ricettiva è ammessa con semplice comunicazione al Comune sino ad una superficie agibile di mq. 100. Nel caso di superfici maggiori, anche conseguite con interventi in successione è prescritto il rilascio di titolo abilitativo.
- La modificazioni di destinazione verso funzioni commerciali, di pubblici esercizi, o di servizi ricreativi, sociali, culturali di carattere privato, è ammessa con semplice comunicazione al Comune sino ad una superficie agibile di mq. 150. Nel caso di superfici maggiori, anche conseguite con interventi in successione è prescritto il rilascio di titolo abilitativo.
- La modificazioni di destinazione verso funzioni di carattere produttivo extra agricolo è ammessa con semplice comunicazione al Comune sino ad una superficie agibile di mq. 200. Nel caso di superfici maggiori, anche conseguite con interventi in successione è prescritto il rilascio di titolo abilitativo.
- Ove la variazione intervenga a partire da superfici aventi funzione d'uso pertinenziale rispetto a quella che viene attribuita i valori di soglia di cui ai precedenti punti debbono considerarsi raddoppiati.
- Sono soggette a semplice comunicazioni tutte le variazioni aventi per oggetto la nuova attribuzione di usi connessi all'esercizio agricolo, a funzioni di mero deposito di merci o attrezzi ed a funzioni di parcheggio.

### ART. 23 Funzioni d'uso ad esaurimento

Ove risultino preesistenti all'adozione delle presenti Norme destinazioni funzionali non considerate tra quelle ammesse nella tabella presente per ciascun Ambito, le stesse debbono ritenersi ad esaurimento, con divieto di interventi volti al potenziamento della funzione stessa. Pertanto sugli immobili e sulle strutture destinati a tali funzioni sono ammessi esclusivamente interventi di tipo conservativo (interventi rubricati ai punti a,b,c dell'art. 9 delle presenti norme).

## CAPO II DISPOSIZIONI COMUNI AGLI AMBITI

## ART. 24 Ampliamenti volumetrici ammessi in assenza di asservimento di aree

In tutti gli ambiti individuati dal Piano ove viene consentita la modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente definita "Ampliamento volumetrico in assenza di asservimento di aree", resta prescritto che la possibilità di utilizzo di tale modalità resta in ogni caso condizionata alle condizioni che seguono:

- a) Presistenza del fabbricato alla data del 1° settembre 1967
- b) Non utilizzo precedente di ampliamento in assenza di asservimento posteriore al 1° agosto 1976, salva la possibilità di impiego della disponibilità residuale in caso di pregresso utilizzo non integrale.
- c) Applicazione dell'incremento ammesso limitatamente al volume esistente (o S.A.) alla data del 1° Settembre 1967, con esclusione dei volumi eventualmente assentiti posteriormente, in applicazione di disposizioni di condono edilizio.
- d) Dimostrazione che l'intervento comporta un effettivo miglioramento delle condizioni igieniche o delle dotazioni funzionali del fabbricato o l'adeguamento alla normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.
- e) Ove l'intervento viene proposto in coincidenza di suddivisione in più unità abitative, verifica della non indispensabilità dell'ampliamento per il raggiungimento delle dimensioni minime degli alloggi, eventualmente prescritte per l'ambito e sottoscrizione di atto di impegno a non procedere ad interventi di suddivisione delle unità immobiliari oggetto di ampliamento nei successivi 5 anni laddove l'entità dell'ampliamento realizzando risultati determinante ai fini del raggiungimento delle dimensioni minime degli alloggi, eventualmente prescritte per l'ambito.

## ART. 25 Modifiche ed incrementi ammessi negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo alla sola copertura dei fabbricati

Negli Ambiti di Conservazione e Riqualficazione ad esclusione di quelli indicati come AC-DARCH, AC-F-RLG, AC-ME, AC-VLO, AC-VLL, dove non consentito dalle norme puntuali di disciplina paesistica, degli edifici definiti tipologicamente incongrui, e nei casi in cui il fabbricato superi l'altezza max dell'ambito in cui si colloca, negli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo della sola copertura del fabbricato è ammesso un incremento dell'altezza dello stesso, ovvero della quota di gronda della misura massima di cm. 50 (cinquanta) sulla base di dimostrate esigenze di carattere tecnico o tecnologico. Qualora l'incremento di altezza dovesse generare porzioni parziali o totali in sottotetto valutabili in termini di S.A. questa dovrà essere regolamentata secondo le disposizioni contenute nei vari articolati degli ambiti in cui il fabbricato si colloca.

## ART. 26 Disposizioni sulla sistemazione dei manufatti accessori ai pubblici esercizi

I manufatti veranda esistenti all'atto dell'adozione delle presenti Norme potranno essere oggetto di interventi di ridisegno, nei limiti di ingombro attuale (sedime e sagoma). Il Comune potrà disporre l'ammissibilità e le condizioni del ridisegno in relazione alle condizioni della viabilità carrabile pedonale pubblica, oltre che per motivi di corretto inserimento ambientale.

## ART. 27 Disposizioni generali sulla formazione di piscine private

La formazione di piscine private è ammessa in tutto il territorio comunale all'interno degli ambiti o distretti ove è consentita senza condizioni la funzione abitativa (RE) o quella turistico-ricettiva. (TU) o di servizi privati, sotto l'osservanza delle disposizioni a carattere urbanistico che seguono e che debbono sempre considerarsi integrate da quelle disposte nella Disciplina Paesistica, che a questi fini hanno carattere prevalente ove maggiormente restrittive oltre che da eventuali norme particolari disposte a livello di singolo ambito

### 1) -Piscine al servizio di unità abitative singole o riunite in condominio

- Ove disposte in volume chiuso l'ammissibilità del locale contenente la vasca e le pertinenze agibili connesse (spogliatoi e simili) è limitata ad una S.U. non maggiore di mq. 70 oltre a mq. 5 per ogni unità abitativa aggiuntiva oltre la prima nel caso di pertinenza a carattere condominiale.
- Ove scoperte non potranno avere superficie dello specchio d'acqua maggiore di mq. 60 oltre a mq. 5 per ogni unità abitativa aggiuntiva oltre la prima nel caso di pertinenza a carattere condominiale, con un



massimo non valicabile di mq. 120.

- Le sistemazioni connesse alla formazione della piscina scoperta dovranno essere contenute entro una fascia di spessore m. 1,00 oltre la morfologia preesistente.

## 2) -Piscine al servizio di esercizi turistico-ricettivi

- Ove disposte in volume chiuso l'ammissibilità del locale contenente la vasca e le pertinenze agibili connesse (spogliatoi e simili) è limitata ad una S.U. non maggiore di mq. 150, concorrente alla definizione del Volume esclusivamente per la porzione geometricamente superiore al piano di riferimento
- Ove scoperte non potranno avere superficie dello specchio d'acqua maggiore di mq. 90.
- Le sistemazioni connesse alla formazione della piscina scoperta dovranno essere contenute entro una fascia di spessore m. 3,00 oltre la morfologia preesistente ed in ogni caso non potranno produrre un ingombro esterno all'involucro della morfologia preesistente superiore geometricamente a mc. 150

## 3) -Piscine facenti parte di servizi collettivi a gestione/proprietà privata

- Ove disposte in volume chiuso l'ammissibilità del locale contenente la vasca e le pertinenze agibili connesse (spogliatoi e simili) è limitata ad una S.U. non maggiore di mq. 300, concorrente alla definizione del Volume esclusivamente per la porzione geometricamente superiore al piano di riferimento
- Ove scoperte non potranno avere superficie dello specchio d'acqua maggiore di mq. 150.
- Le sistemazioni connesse alla formazione della piscina scoperta dovranno essere contenute entro una fascia di spessore m. 3,00 oltre la morfologia preesistente ed in ogni caso non potranno produrre un ingombro esterno all'involucro della morfologia preesistente superiore geometricamente a mc. 150

## ART. 28 Formazione di plessi di parcheggio autoveicolare

All'interno degli ambiti di conservazione o di riqualificazione, la nuova formazione di plessi di parcheggio autoveicolare di capacità superiore a 9 posti auto, anche conseguita mediante la conversione di destinazione d'uso di volumi esistenti, resta condizionata alla facoltà del Comune di subordinare il rilascio del titolo abilitativo alla positiva dimostrazione della compatibilità della nuova struttura di parcheggio con il sistema viabilistico pubblico d'intorno.

## ART. 29 Titoli abilitativi convenzionati

Nei casi ove le presenti Norme dispongono la stipula di apposita convenzione tra il Comune ed il soggetto attuatore in ordine a specifiche obbligazioni a carico di quest'ultimo, o il rilascio da parte dello stesso di atti d'obbligo unilaterali aventi analogo fine, resta prescritto che il rilascio del pertinente titolo abilitativo da parte del Comune resta condizionato al preventivo compimento di tutte le operazioni di stipula della convenzione o di formale deposito dell'atto. Tutti gli atti aventi rilevanza sulla piena disponibilità del bene realizzato o sulle superfici oggetto di asservimento o comportanti la costituzione di obbligazioni a prestazioni di tipo pubblicistico debbono essere registrati alla competente Conservatoria, a cura e spese del privato richiedente il titolo abilitativo. La procedura della Denuncia di Inizio Attività (DIA) ove consentita dalle vigenti disposizioni di legge per la realizzazione dell'opera per cui viene prevista la convenzione o l'atto d'obbligo, resta subordinata al preventivo esplicito consenso del Comune, in ordine alla costituzione formale degli impegni convenzionali previsti.

# CAPO III AMBITI DI CONSERVAZIONE

## ART. 30 AMBITI DI CONSERVAZIONE FORMATI DA TESSUTI SATURI DI INTERESSE STORICOAMBIENTALE (ACBA)

### 1. Caratteristiche generali.

Corrispondono a situazioni territoriali interessate dalla presenza di sistemi insediati a netta dominante residenziale, fortemente caratterizzati in ragione delle loro pregevoli qualità di ambiente, costituenti componenti fondamentali nel paesaggio costruito locale, e che in ragione della loro collocazione nel territorio possono presentarsi con modalità di tessuto e tipologia dominante diverse. Essa, in relazione alle diverse situazioni territoriali riscontrate

viene suddivisa in distinti ambiti all'interno delle quali oltre alle disposizioni generali sono da applicarsi disposizioni specifiche. L'unico ambito individuato corrisponde al centro storico di Montoggio che si affaccia sulle vie Roma, p.za Ballilla, P.za Serra. L'ambito è individuato dal PTCP come TU nell'Assetto Insediativo.

## 2 . Obiettivo generale delle funzione conservativa dell'ambito

L'obiettivo del PUC è quello della generale salvaguardia degli aspetti estetici prevalentemente residenziali dei fabbricati, del mantenimento e recupero delle caratteristiche formali degli edifici dell'ambito, della eliminazione degli organismi edilizi incongrui tramite loro trasformazione in organismi edilizi in armonia con il contesto generale, dell'allontanamento di destinazioni funzionali non compatibili o con il singolo edificio o con il contesto dell'ambito, della dotazione di spazi collettivi di elevato livello qualitativo.

### 2.1. Densità fondiaria

Relativamente ai sistemi residenziali, economici e della ricettività turistica l'ambito viene riconosciuto come saturo, in assenza di applicabilità di indice di utilizzazione insediativa sulle aree libere, fatto salvo quanto al successivo paragrafo e) ed f) del comma 3.1 del presente articolo 30.

## 3. Destinazioni funzionali ammesse

Le destinazioni funzionali ammesse totalmente o sotto limitazioni dimensionali sono riportate nella tabella che segue. Le destinazioni funzionali non indicate e quindi non ammissibili potranno sussistere sino ad esaurimento ai sensi dell'art. 23.

Funzione	sigla	Condizioni
abitativa diretta	REA	
pertinenze alla funzione abitativa	REP	
altre funzioni assimilate alla res/za	REC	
att. commerc. e artig. minori	FUA	
pubblici esercizi	FUP	
attività ricreative e di spettacolo	FUR	Limitatamente a piccole strutture impegnanti SA max. di mq. 150
servizi a gestione privata	FUS	
alberghi tradizionali	TUA	
case di riposo -convitti	TUS	Neri limiti di piccole strutture con capacità non superiore a 20 P.L.
ricettive extralberghiere	TUC	
sostegno att. escursionistiche	TUE	
attività e depositi agricoli	AGE	
abitazioni conduttori agricoli	AGA	
attività agrituristiche	AGT	
servizi collettivi	F	Limitatamente ad impianti di scala di servizio del nucleo

### 3.1. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Sull'edilizia esistente sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Manutenzione ordinaria e straordinaria
  - b) Restauro e risanamento conservativo
  - c) Ristrutturazione edilizia con o senza ampliamento di S.A. e Vv con l'osservanza di quanto segue:
1. La conduzione alla destinazione d'uso abitativa di superfici agibili o non agibili non aventi al momento dell'adozione del piano tale destinazione è limitata alle superfici facenti parte di edifici in cui tale funzione è già dominante.
    1. gli interventi di ristrutturazione edilizia ove propongano incremento del numero delle unità esistenti non debbono produrre unità abitative aventi S.A. media minore di mq. 50 o comunque unità aventi
    2. S.A. minore di mq. 40, fatta esclusione, nel calcolo della media, delle unità già inferiori a tale limite e

che non possono essere ulteriormente ridotte.

- Ove l'intervento di ristrutturazione comporti un incremento del numero delle unità immobiliari abitative, per ogni nuova unità aggiunta dovrà essere reperita idonea area di parcheggio privato di superficie minima di un posto auto da asservire pertinenzialmente alla nuova unità. Ove tale condizione non sia soddisfacibile per condizioni indipendenti dalla volontà del richiedente e previo assenso del Comune si applica la monetizzazione alternativa a favore del Comune prevista al 3° comma dell'art. 2 della L.R. 24/2001.
- Gli incrementi volumetrici ammessi in assenza di asservimento di aree, sono limitati per ciascuna unità immobiliare presente, ad un massimo del 10 % della quota di S.A. esistente sino a 80 mq. oltre al 5% della quota compresa tra 80 -120 mq.. Il conseguente aumento di Vv è valutato per un'altezza lorda di mt. 3,00.
- Non è consentita la demolizione dei fabbricati facenti parte del fronte di affaccio sulle vie Roma, P.za Ballilla, p.za Serra formanti le rispettive palazzate.
- Per i fabbricati ricompresi nel fronte delle suddette palazzate vige l'obbligo del recupero delle decorazioni originarie previo rilievo delle preesistenze, deposito agli atti comunali unitamente alla richiesta del titolo autorizzativi, e/o della DIA anche qualora si tratti di interventi di manutenzione riguardanti la facciata dei fabbricati. Per i fabbricati privi di elementi decorativi vige l'obbligo di una ricomposizione edilizia congrua che si uniformi al contesto sotto le indicazioni del Piano del Colore Comunale, o in sua assenza alle indicazioni della C.E. o dell'UTC.

#### Parametri edilizi da applicarsi agli interventi di Ristrutturazione edilizia

HF	Mantenimento della altezza di gronda preesistente incrementabile del 10% sino ad un max. assoluto di m. 0,70 per gli edifici aventi già altezza maggiore tra loro o che mediante l'incremento la superano
DF	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai fabbricati vicini con un minimo comunque ammesso di m. 6,00 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, e di mt. 3,00 per ampliamenti parziali
DC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai confini di proprietà con un minimo comunque ammesso di m. 3,00 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, e di mt. 1,50 per ampliamenti parziali
DSC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade carrabili attigue con un minimo comunque ammesso di m. 4,00 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, e di mt. 2,00 per ampliamenti parziali
DSP	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade pedonali attigue con un minimo comunque ammesso di m. 2,50 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, e di mt. 1,50 per ampliamenti parziali

#### d) Interventi di riedificazione con recupero volumetrico di edifici diruti con il rispetto di quanto sotto indicato:

- Del fabbricato deve risultare la dimensione di sedime sulle tavole catastali di impianto antecedenti all'anno 1982, o legittimo o legittimato attraverso documentazione legale;
- Se trattasi di rudere, o di fabbricato in condizioni di elevato degrado la relativa consistenza di volume deve essere comprovata da apposita perizia tecnica giurata nella quale siano poste in evidenza tramite opportuna documentazione grafica e fotografica eventuali elementi di preesistenza che possono definire la consistenza volumetrica.
- L'intervento di ricostruzione dovrà avvenire sulla base della riproposizione della tipologia edilizia a preesistente, ovvero di quelle indicate dalle norme paesistiche e secondo i parametri di cui al presente paragrafo;
- La superficie interessata dall'intervento non deve essere inferiore a mq 40,00
- Devono essere individuabili altezze interne non inferiori a mt 2,50 per i piani abitabili e mt. 2,30 per le pertinenze;
- Nell'intervento di ricostruzione potrà essere modificato il sedime entro un perimetro omotetico di mt 2,00 dal perimetro del sedime originario;
- Essere conservato il rapporto RV preesistente, fatto salvo l'eventuale incremento direttamente attribuibile all'elevazione delle altezze interne di SA già a destinazione abitativa per adeguamento alle norme igienico sanitarie.

#### e) Interventi su fabbricati tipologicamente incongrui indicati dalle Norme Paesistiche del PUC.

Sui fabbricati indicati come tipologicamente incongrui dalle Norme di Disciplina Paesistica, gli interventi di cui alle lett. a) b) c) del presente articolo sono subordinate alla eliminazione degli elementi che ne determinano l'incongruità paesistica. Qualora l'incongruità rilevata sia relativa alla tipologia della copertura questa potrà essere

ricondata alle tipologie ammesse dalle Norme Paesistiche puntuali e la nuova realizzazione eventuale di incremento di S.A. in sottotetto trattata secondo i dettami della L.R. 24/01 alla sola condizione che non si attui incremento alcuno della quota di gronda esistente. Qualora l'incongruità rilevata sia relativa all'altezza del fabbricato, al numero dei piani o alla composizione stereometrica, il fabbricato potrà essere ricondotto alle tipologie ammesse con il mantenimento delle volumetrie esistenti ricomponibili nel lotto di pertinenza disponibile. I parametri edilizi da applicarsi agli interventi di recupero volumetrico e/o su fabbricati tipologicamente incongrui sono i seguenti:

HF	Minore o uguale a quella del fabbricato più basso nel caso di edificio disposto a schiera con altri fabbricati; = mt. 9,50 – N° Piani fuori terra 3 nel caso di fabbricati isolati.
DF	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai fabbricati vicini con un minimo comunque ammesso di m. 6,00.
DC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai confini di proprietà con un minimo comunque ammesso di m. 3,00.
DSC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade carrabili attigue con un minimo comunque ammesso di m. 4,00. Gli interventi su i fabbricati a schiera possono mantenere il filo delle facciate attigue in deroga alla DSC indicata.
DSP	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade pedonali attigue con un minimo comunque ammesso di m. 2,50 in caso di modifica del sedime originario. Gli interventi su fabbricati a schiera possono mantenere il filo delle facciate attigue in deroga alla DSP indicata.

f) Ampliamento di fabbricati abitativi mediante utilizzazione della disponibilità edificatoria residua dei lotti liberi non appartenenti al sistema degli standard urbanistici attraverso titolo convenzionato che assuma a titolo di uso pubblico una quantità di spazi pubblici pari almeno alla quantità minima definita dal D.M. 1444/68 secondo le categorie funzionali insediate compatibili con l'Ambito, riservata a Piano terra del fabbricato o in sottosuolo e secondo i seguenti parametri edilizi con il rispetto di quanto sotto indicato:

1. E' consentita l'applicazione dell'IUI su aree che siano ubicate entro un raggio di mt 150,00 dal perimetro dell'edificio;
2. L'incremento della SA non dovrà risultare superiore al 35% della SA originaria in caso di incremento volumetrico;
3. E' consentito il completamento di lotti liberi il cui completamento sia riconosciuto migliorativo del contesto architettonico dell'insieme, risulti consono alle disposizioni di disciplina paesistica del PUC e migliorativo sotto il profilo della disponibilità degli standard pubblici dell'Ambito

Parametri edilizi da applicarsi agli interventi di ampliamento di nuove costruzione abitative

SMI	Mq. 500,0 asservibili anche per aree non contigue reperibili nell'Ambito nel raggio di mt. 150 dal lotto nella misura max. di 1/3 della Superficie Fondiari (SF) dell'intervento.				
IUI	0,30 mq/mq.				
HF	Minore o uguale a quella del fabbricato più basso nel caso di edificio disposto a schiera con altri fabbricati; = mt. 9,50 – N° Piani fuori terra 3 nel caso di fabbricati isolati.				
DF	> di m. 6,00				
DC	> di m. 3,00	DSC	> di m. 4,00	DSP	> di mt. 1,50

#### 4. Nuova costruzione di volumi interrati

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

1. Il volume deve essere avere funzione pertinenziale nei confronti di edificio principale esistente nella stessa proprietà ed essere ad esso asservito con atto registrato.
2. La superficie interna netta del vano interrato non sottostante un edificio principale fuori terra deve essere contenuta entro 1/15 della superficie libera del distacco scoperto di proprietà, con un minimo comunque ammesso pari a mq. 6, elevato a mq. 30 ove detto volume abbia destinazione a parcheggio autoveicolare ed

un massimo di mq. 50

3. Ai fini del raggiungimento del limite massimo debbono essere considerati anche i volumi interrati eventualmente preesistenti nella stessa proprietà.
4. Nel caso in cui il volume interrato produca una elevazione della quota di sistemazione finale della copertura rispetto al terreno originario, l'altezza interna massima consentita è di mt. 2,20; in caso contrario saranno consentite altezze interne superiori. La elevazione della quota oltre il filo del terreno originario deve essere contenuta nella misura max. di mt. 0,70;
5. I volumi interrati destinati a parcheggio con apertura diretta sulla strada carrabile pubblica, dovranno essere arretrati dalla stessa al fine di permettere la sosta di un veicolo perpendicolarmente alla strada senza creare intralcio alla circolazione e comunque nella misura minima di mt. 4,00;
6. I parametri edilizi relativi a distanze da confini per le parti del volume interrato eccedenti la suddetta quota di elevazione rispetto al terreno originario sono così definiti;

DF	> mt 6,00	DC	> mt 3,00	DSC	> mt 4,00	DSP	> mt 1,50
----	-----------	----	-----------	-----	-----------	-----	-----------

## 5. Interventi relativi a opere pertinenziali al sistema abitativo

Nell'ambito indicato in presenza di fabbricati ad uso abitativo é ammessa la realizzazione delle seguenti opere pertinenziali: a) Realizzazione di piccoli fabbricati a servizio dell'attività di conduzione a giardino o orto di pertinenza con il rispetto di quanto sotto indicato:

1. La superficie utile del fabbricato è proporzionale alla superficie del lotto ad esso contiguo, in misura pari a mq 1,00 per ogni mq 100 di terreno
2. Non è in ogni caso consentita la realizzazione di fabbricati aventi superficie utile minore di mq 6,00 o maggiore di mq 16,00
3. Il fabbricato deve essere munito di unica porta di accesso ed eventuali ulteriori aperture dovranno avere superficie inferiore a 1/30 della superficie di pavimento
4. Nell'atto di costituzione del vincolo di pertinenzialità deve essere esplicitato l'impegno ad utilizzare il fabbricato esclusivamente per deposito attrezzi e materiali in connessione con l'attività di manutenzione e coltura del fondo.
5. E' obbligatoria la collocazione in aderenza all'edificio principale o a muro di contenimento esistente.
6. Il lotto di pertinenza non deve presentare la presenza di altri manufatti destinabili a tale utilizzo;
7. Possono, ovvero devono in caso di preesistenza essere destinati alla presente funzione anche volumi incongrui (Tettoie, baracche, e simili) già presenti nel lotto di pertinenza del fabbricato principale o a una distanza non superiore a mt 30,00 da esso e all'interno del lotto contiguo, alla condizione che il manufatto del quale si recupera, anche parzialmente, la superficie, deve essere demolito prima dell'inizio dei lavori di ampliamento

Parametri edilizi da applicarsi agli interventi di realizzazione di fabbricati pertinenziali di servizio.

HF	< di mt. 3,00 – Solo Piano Terra
DF	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai fabbricati vicini con un minimo comunque ammesso di m. 6,00.
DC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai confini di proprietà con un minimo comunque ammesso di m. 3,00.
DSC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade carrabili attigue con un minimo comunque ammesso di m. 4,00.
DSP	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade pedonali attigue con un minimo comunque ammesso di m. 2,50 in caso di modifica del sedime originario

## 6. Interventi sugli spazi scoperti

Sugli spazi scoperti sono ammessi i seguenti interventi:

a) Realizzazione/installazione di elementi di arredo esterno con il rispetto di quanto sotto indicato:

1. I manufatti non dovranno in alcun modo costituire un volume internamente accessibile, chiuso in corrispondenza del perimetro e coperto con elementi rigidi auto-portanti e impermeabili;

b) Utilizzo a parcheggio privato con il rispetto di quanto segue:

1. L'area di parcheggio deve essere realizzata al servizio di fabbricati abitativi esistenti oppure deve essere realizzata contestualmente ad intervento che comporti la realizzazione di nuova/e unità immobiliare/i ad uso abitativo
2. Non è consentita la realizzazione di più di due posti auto per ogni unità immobiliare;
3. Compatibilmente con quanto disposto dalla disciplina paesistica, è consentito realizzare una tettoia a protezione del posto auto di superficie non maggiore di mq. 25;
4. La Pavimentazione artificiale dell'area deve essere compatibile con le norme di disciplina paesistica, escludendosi a priori asfalto, battuto di cemento, tout venant di qualsiasi genere.

c) Costruzione di percorsi carrabili con il rispetto di quanto sotto indicato:

1. Il percorso deve essere strettamente funzionale al raggiungimento di edifici abitativi esistenti oppure deve essere realizzato contestualmente ad intervento che comporti la realizzazione di nuova/e unità immobiliare/i ad uso abitativo
2. Nel caso di intervento a servizio di non più di due unità immobiliari la larghezza del percorso carrabile deve essere inferiore a mt 2,50, comprendente la cunetta e le eventuali opere di protezione
3. Nel caso di intervento a servizio di più di due unità immobiliari la larghezza del percorso carrabile deve essere inferiore a mt 2,80, comprendente la cunetta e le eventuali opere di protezione
4. E' consentita la realizzazione di ampliamenti della larghezza della strada fino a mt 4,00 e per una lunghezza di mt 6,00, opportunamente raccordati, al fine di consentire l'incrocio di autoveicoli; tali ampliamenti, di norma, devono essere distanziati tra loro di almeno mt 40,00 o ubicati in corrispondenza di curve o dossi
5. Laddove la lunghezza del tramite in progetto ecceda i m. 50, o la somma assoluta dei volumi di sterro e di riporto sia superiore a mc. 80 è in facoltà del Comune richiedere la produzione di apposito Studio Organico di Insieme volto ad illustrare le alternative di tracciato considerate e provvedimenti previsti di attenuazione dell'impatto dell'intervento nel contesto d'ambiente.

7. Disposizioni di raccordo con le norme di carattere idrogeologico e della disciplina del la VBP

Nelle porzioni d'Ambito ricadenti nella fascia di esondabilità cinquantennale – Area Ee della VBP e ambito di AC-ES50 del PUC – indicate in cartografia con linea continua e simbolo  $\Delta$ , non sono ammessi gli interventi di cui ai commi 3.1 c), d), e) f), 4, 5 e 6 a) del precedente articolato del presente art. 30.

8. Modalità attuative degli interventi.

Gli interventi di cui al comma 3.1 f) si attuano tramite Permesso di Costruire Convenzionato con cui che assuma a titolo di uso pubblico una quantità di spazi pubblici pari almeno alla quantità minima definita dal D.M. 1444/68 secondo le categorie funzionali insediate compatibili con l'Ambito, riservata a Piano terra del fabbricato o in sottosuolo, o trattata secondo le disposizioni della L.R. 24/01.

## ART. 31 AMBITI DI CONSERVAZIONE DI AREE ED EDIFICI DELLA ARCHEOLOGIA INDUSTRIALE (ACDARCH)

1. Caratteristiche generali.

Corrispondono a situazioni territoriali interessate dalla presenza di sistemi insediati di tipo industriale sviluppatasi all'inizio del xx secolo, fortemente caratterizzati dalle tecniche ingeneristiche industriali dell'epoca che hanno assunto nel contesto attuale valore d'immagine e testimonianza dell'archeologia industriale in ragione delle loro pregevoli qualità di ambiente, costituenti componenti fondamentali nel paesaggio costruito locale. Essa, in relazione alle diverse situazioni territoriali riscontrate viene suddivisa in distinti ambiti all'interno delle quali oltre alle disposizioni generali sono da applicarsi disposizioni specifiche. Gli ambiti sono indicati nell'assetto insediativo del PTCP come IS-MA

2.1. Obiettivo generale delle funzione conservativa dell'ambito

L'obiettivo primario del PUC è quello della conservazione degli aspetti formali e di immagine dei fabbricati della generale salvaguardia degli aspetti estetici, del mantenimento e recupero delle caratteristiche formali degli edifici dell'ambito, della eliminazione degli organismi edilizi incongrui tramite loro trasformazione in organismi edilizi in armonia con il contesto generale, nonché quello del loro riutilizzo in caso di cessazione delle attività oggi in essere nel rispetto delle caratteristiche formali strutturali e tipologici dei fabbricati.

## 2.2. Identificazione dei singoli subambiti

I siti definiti quali sub-ambiti sono i seguenti:

- a) Edifici della ex cementifera Ligure delle Terme di Tre Fontane e relativi forni
- b) Edifici della ex. cementifera Ligure di Tre Fontane connesse all'area di cava attiva e relativi fornici Est del rio Laitona
- c) Edifici lungo la SP 226 sottostanti la collina della "Coletta"

## 3.1. Destinazioni d'uso.

In relazione alla puntualità delle situazioni censite, ed alle diversificate specifiche caratteristiche di ciascun sito, non viene disposta la tabella di ammissibilità delle destinazioni funzionali, che è sostituita dalla disposizione che segue:

Funzioni	sigla	Condizioni
att. Industriali e artigianali	PRD	
Depositi commerciali > 250 mq.	PRC	Nei limiti della DCR 18/2007
Medi esercizi commerciali	PRN	Nei limiti della DCR 18/2007
Medi esercizi vendita aliment.	PRA	Nei limiti della DCR 18/2007
att. commerc. e artig. minori	FUA	
pubblici esercizi	FUP	
attività ricreative e di spettacolo	FUR	
servizi a gestione privata	FUS	
Pubblici esercizi e loro servizi	FUP	
alberghi tradizionali	TUA	
case di riposo -convitti	TUS	
ricettive extralberghiere	TUC	
sostegno att. escursionistiche	TUE	
attività e depositi agricoli	AGE	
abitazioni conduttori agricoli	AGA	
attività agrituristiche	AGT	
servizi collettivi	F	

## 4.1. Disciplina generale

Sono ammessi interventi volti sia alla riproposizione della funzione originaria, o ad attività di tipo artigianale che non richiedano o che incidano sugli aspetti formali ed estetici che si intendono conservare e/o interventi di mutamento di destinazioni d'uso, ovvero di riuso dei fabbricati d'Ambito secondo le compatibilità della tabella del precedente c. 3.1 sempre nel rispetto della salvaguardia degli aspetti estetici, formali e strutturali degli stessi. Sono altresì ammessi interventi a carattere unitario sui fabbricati e sulle aree dell'ambito a carattere pubblico o pubblico-privato che ne prevedano speciali condizioni di riutilizzo. In tal caso nel contesto della suddetta progettazioni unitaria potranno definirsi interventi anche di maggiore incidenza di ulteriore destinazione d'uso oltre quanto indicato procedendosi attraverso i margini di flessibilità previsti dal PUC. E' vietata la demolizione delle ciminiere dei forni, ed in generale di fabbricati o porzioni di essi che ne determinino la mutazione del contesto d'immagine e di testimonianza. E' vietata, anche nell'ambito delle attività industriali presenti, la sostituzione edilizia.

#### 4.2. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Sull'edilizia esistente, in assenza di un progetto o intervento unitario sono ammessi i seguenti interventi: a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria b) Restauro e risanamento conservativo c) Interventi di riedificazione con recupero volumetrico di manufatti incongrui o edifici diruti con funzione pertinenziale dei fabbricati principali il rispetto di quanto sotto indicato:

1. Del fabbricato deve risultare la dimensione di sedime sulle tavole catastali di impianto antecedenti all'anno 1982, o legittimo o legittimato attraverso documentazione legale;
2. Se trattasi di rudere, o di fabbricato in condizioni di elevato degrado la relativa consistenza di volume deve essere comprovata da apposita perizia tecnica giurata nella quale siano poste in evidenza tramite opportuna documentazione grafica e fotografica eventuali elementi di preesistenza che possono definire la consistenza volumetrica.
3. L'intervento di ricostruzione dovrà avvenire sulla base della riproposizione della tipologia edilizi a preesistente, ovvero di quelle indicate dalle norme paesistiche e secondo i parametri di cui al presente paragrafo;
4. I manufatti incongrui e le superfetazioni possono essere riedificati solo nelle aree pertinentziali del fabbricato principale previa demolizione della preesistenza;

#### 5.1. Disposizioni specifiche per ciascun sito:

##### 5.1.1 EX CEMENTIFERA DELLE TERME DI TRE FONTANE E RELATIVI FORNI

Corrisponde al complesso di fabbricati posti lungo la SP di Creto in località Terme di Tre Fontane ed alle relative pertinenze un tempo utilizzata per la produzione di laterizi e calce connesse a cava dimessa, non utilizzata. Il complesso di fabbricati risulta di notevole interesse storico e ambientale oltre che presentare una discreta volumetria ed una ubicazione che unitamente all'area di pertinenza può prestarsi oltre che agli utilizzi di tipo industriale-artiginale originari ad utilizzi alternativi tra i quali quelli compatibili con l'obiettivo della norma della salvaguardia degli aspetti architettonici di archeologia industriale appaiono nelle funzioni del turistico-ricettivo del commercio, dell'artigianato e dei servizi pubblici.

##### 5.1.2 EX CEMENTIFERA DELLE TERME DI TRE FONTANE CONNESSE ALL'AREA DI CAVA ATTIVA E RELATIVI FORNI AD EST DEL RIO LAITONA

Corrisponde al complesso di fabbricati posti lungo la SP di Creto in località Tre Fontane ed alle relative pertinenze un tempo utilizzata per la produzione di laterizi e calce connesse a cava attiva e utilizzata in parte da un'attività di autocarozzeria.

Il complesso di fabbricati risulta di notevole interesse storico e ambientale oltre che presentare una discreta volumetria ed una ubicazione che unitamente all'area di pertinenza può prestarsi oltre che agli utilizzi di tipo industriale-artiginale originari ad utilizzi alternativi tra i quali quelli compatibili con l'obiettivo della norma della salvaguardia degli aspetti architettonici di archeologia industriale appaiono nelle funzioni del turistico-ricettivo del commercio, dell'artigianato e dei servizi pubblici.

##### 5.1.2. EDIFICI LUNGO LA SP 226

Corrisponde a due fabbricati in precario stato di conservazione posti a monte della SP 226 appena oltre il bivio di Creto sotto la collina della "Coletta" testimonianza di insediamento industriale legato alla cementifera.. I fabbricati denotano un'antica buona caratteristica costruttiva ed elementi di pregio architettonico seppure segnati dal tempo dell'abbandono. La loro ubicazione se unita all'area antistante a valle della SP 226, rendono il sito particolarmente indicato, oltre che per l'attivazione delle passate funzioni di opificio, per usi alternativi tra i quali quelli compatibili con l'obiettivo della norma della salvaguardia degli aspetti architettonici di archeologia industriale appaiono nelle funzioni del turistico-ricettivo del commercio, dell'artigianato e dei servizi pubblici. In particolare il sito appare idoneo alla formazione di un polo di interscambio per la viabilità ordinaria legata ai servizi pubblici di carattere tipicamente urbano della valle Scrivia e del trasporto pubblico alternativo legato alla ferrovia a scartamento ridotto già presente in Vallata.

#### 6. Disposizioni di raccordo con le norme di carattere idrogeologico e della disciplina della VBP

Nelle porzioni dei sub-ambiti della ex cementifera Ligure delle Terme di Tre Fontane e relativi forni e della ex cementifera Ligure di Tre Fontane connesse all'area di cava attiva e relativi forni ad Est del rio Laitona, ricadenti nella fascia di esondabilità cinquantennale – Area Ee del PAI e ambito di AC-ES50 del PUC – indicate in



cartografia con linea continua e simbolo  $\Delta$ , non sono ammissibili gli interventi di cui al p.to 4.2 c) del precedente articolato del presente art. 31.

## ART. 32 AMBITI DI CONSERVAZIONE DI AREE ED EDIFICI PER IL CULTO CATTOLICO (ACFRLG)

### 1.1. Caratteristiche generali

Corrispondono a porzioni di territorio interessate dalla presenza di impianti edificati o di singoli ambienti dedicati al culto cattolico con conseguente valore storico, diversi da quelli compresi negli ambiti AC-ME facenti parte della storia insediativa e locale, e la cui rilevanza nei confronti degli obiettivi generali della pianificazione è tale da renderne indispensabile un regime di attenta tutela. Per l'Assetto Insediativo del PTCP, detti ambiti sono diversamente individuati secondo i contesti urbani che li contengono come NI-MA, NI-CO, NI-MO-A, ID-CO, ME.

### 2. 1. Obiettivo generale delle funzioni conservative degli ambiti

L'obiettivo del PUC è quello della precisa e puntuale conservazione del bene e del contesto generale limitrofo in cui si collocano, promuovendone la valorizzazione anche attraverso interventi di restauro, l'utilizzo del bene a beneficio o servizio pubblico con destinazione compatibile con la salvaguardia del bene.

### 2.2. Identificazione dei singoli subambiti

I siti definiti quali sub-ambiti sono i seguenti:

- a) Complesso della chiesa padronale di S. Giovanni Battista Decollato di Montoggio Capoluogo
- b) Cappella di Casalino;
- c) Cappella di Bromia;
- d) Cappella di M.te Moro;
- e) Cappella di Pratolungo e relativo sagrato;
- f) Cappella di Casevecchie e relativo sagrato;
- g) Cappella di Sanguinetto Superiore;
- h) Complesso della Cappella di Noci;
- i) Cappella di Sella;
- j) Cappella di Casale;
- k) Cappella della Costa;
- l) Chiesa Santuario di Tre Fontane;
- m) Cappella votiva dell'assedio del castello dei Fieschi, o di Castello;
- n) Cappella di Cascinetta;
- o) Cappella della Banca (di m.te Banca);

### 3.1. Destinazioni d'uso.

In relazione alla puntualità ed alla diversità delle situazioni censite, ed alle diversificate specifiche caratteristiche di ciascun sito, non viene disposta la tabella di ammissibilità generale delle destinazioni funzionali, che è sostituita dalla disposizione che segue: E' obbligatoria la conservazione delle destinazioni d'uso presenti al momento dell'adozione del Piano. Ove non sussista al momento alcuna destinazione, ai fabbricati esistenti in sede di intervento deve essere assegnata una destinazione coerente con i caratteri storico-architettonici degli stessi. Verranno invece indicate per alcuni siti destinazioni funzionali compatibili per gli edifici accessori a tali edifici qualora non più utilizzabili o funzionali all'esercizio del culto.

### 4.1. Disciplina generale

Sono ammessi esclusivamente interventi volti ad una miglior fruizione dell'ambito e dei manufatti tutelati, in ragione delle loro specifiche caratteristiche. con esclusione della nuova edificazione e di possibilità di applicazione di indici di utilizzazione insediativa fatto salvo quanto stabilito per i progetti unitari d'intervento.

## 4.2. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Sull'edilizia esistente, in assenza di un progetto o intervento unitario sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Manutenzione Ordinaria
- b) Manutenzione straordinaria
- c) Restauro e risanamento conservativo

## 4.3. Disposizioni specifiche per i siti:

### 4.3.1.1. COMPLESSO DELLA CHIESA PADRONALE DI S. GIOVANNI BATTISTA DECOLLATO DI MONTOGGIO CAPOLUOGO; COMPLESSO DEL SANTUARIO DI TRE FONTANE

Corrisponde al sito formato dalla Chiesa, sacrestia, sagrato e campetto oratoriale. Il complesso dell'edificio, Chiesa-Sacrestia, presenta i caratteri formali e strutturali degli edifici di culto del XVI secolo risulta ben conservato sia strutturalmente che architettonicamente. L'insieme del sagrato e del campetto oratoriale della Chiesa di S. Giovanni di del capoluogo risulta non in linea con i caratteri dell'edificio ecclesiastico risultando il sagrato limitato in profondità dal muro divisionale con il campetto, rispetto al quale la chiesa meriterebbe l'opportuno allargamento. Inoltre il sito, tipicamente legato al culto, anche sotto l'aspetto vegetazionale del non risulta in linea con la qualità dell'edificio di culto.

#### 4.3.1.1. Interventi ammessi nei contesti d'ambito

In corrispondenza del manufatto e nel contesto d'ambito individuato non sono ammessi interventi che ne possano compromettere la leggibilità o variarne il carattere della sua composizione o che ne possano compromettere gli elevati valori. Sono invece favoriti tutti quegli interventi volti a rafforzare l'identità del sito ed a migliorarne le corrette condizioni di fruizione presenti quali interventi di tipo pubblico o pubblico privato mirati a riqualificare l'attuale sito con interventi in linea con la disciplina paesistica e volti al recupero della pavimentazione e dell'arredo urbano nelle tecniche e materiali della tradizione locale. In particolare per il complesso della Chiesa di S. Giovanni del Capoluogo è ammesso attraverso un progetto unitario l'allargamento del sagrato al limitrofo campetto, con relative pertinenti sistemazioni a verde. Sulle parti dell'edificio di culto non più funzionali allo stesso, ovvero su quelle destinate alla residenza degli addetti al culto o loro collaboratori, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione con incremento della S.A. nel limite del 20% di quella esistente e mutamento di destinazione d'uso verso le categorie dei servizi (F) e della ricettività turistica (TU) nei limiti del 50% della S.A. esistente nell'ambito di un progetto unitario di riqualificazione.

#### 4.3.1.2. Nuova costruzione di volumi interrati

Non è ammessa la formazione di nuovi volumi interrati di qualsiasi tipo nel perimetro dell'attuale sagrato e dell'edificio. Nell'ambito di un progetto unitario è ammessa la formazione di un volume interrato con destinazione a parcheggio pertinenziale nell'attuale perimetro dell'attuale campetto con relativa sistemazione superiore a verde.

#### 4.3.1.3. Formazione di manufatti minori

Non è ammessa la formazione di manufatti di qualsiasi tipo e natura fatto salvo quanto previsto da progetti di valorizzazione che dovessero prevedere elementi comunque minimi non costituenti volume urbanistico (pergole e simili) composti con caratteri propri della tradizione e degli usi locali utili alla valorizzazione e fruizione del sito.

## 4.4. COMPLESSI DELLE CAPPELLE CON ANNESSI SAGRATI DI NOCI - MONTEMORO - PRATOLUNGO - BROMIA - CASEVECCHIE - CASCINETTA - M.TE BANCA

Corrisponde al sito formato dalla Cappella, sacrestia e sagrato posta all'interno dei nuclei omonimi. Il complesso dell'edificio, Chiesa-Sacrestia, presenta i caratteri formali e strutturali delle cappelle secondarie di culto del XVII secolo, risulta in sufficiente stato di conservazione sia strutturalmente che architettonicamente. L'insieme del sito risulta di pregievole nel contesto del nucleo abitato, prezioso sotto il profilo culturale, meritevole quindi di specifica tutela e valorizzazione.

#### 4.4.1. Interventi ammessi nei contesti d'ambito

In corrispondenza del manufatto e nel contesto d'ambito individuato non sono ammessi interventi che ne possano compromettere la leggibilità o variarne il carattere della sua composizione o che ne possano compromettere gli elevati valori ambientali. Sono invece favoriti tutti quegli interventi volti a rafforzare l'identità del sito ed a migliorarne le corrette condizioni di fruizione presenti quali interventi di tipo pubblico o pubblico privato mirati a riqualificare l'attuale sito con interventi in linea con la disciplina paesistica e volti al recupero della pavimentazione e dell'arredo urbano nelle tecniche e materiali della tradizione locale. Sulle parti dell'edificio di culto non più

funzionali allo stesso, ovvero su quelle destinate alla residenza degli addetti al culto o loro collaboratori, sono ammesse interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione con incremento della S.A. nel limite del 10% di quella esistente e mutamento di destinazione d'uso verso le categorie dei servizi (F) e della ricettività turistica (TU) nell'ambito di un progetto unitario di riqualificazione.

#### 4.4.2. Nuova costruzione di volumi interrati

Non è ammessa la formazione di nuovi volumi interrati di qualsiasi tipo nel perimetro dell'attuale sagrato e dell'edificio.

#### 4.4.3. Formazione di manufatti minori

Non è ammessa la formazione di manufatti di qualsiasi tipo e natura fatto salvo quanto previsto da progetti di valorizzazione che dovessero prevedere elementi comunque minimi non costituenti volume urbanistico (pergole e simili) composti con caratteri propri della tradizione e degli usi locali utili alla valorizzazione e fruizione del sito.

### 4.5. CAPPELLE DI CASALINO CASALE SELLA – COSTA CASTELLO

Corrispondono ai siti dalle Cappelle delle località omonime, sono prive dei relativi sagrati, e risultano poste all'interno dei rispettivi nuclei, spesso a schiera con il resto dell'edificato derivate per evoluzione e trasformazione di organismi edilizi residenziali comuni a testimonianza dell'antica commistione tra il culto e i residenti e per l'esercizio del culto quotidiano anche per la distanza tra i vari nuclei e il capoluogo sede dell'edificio di culto principale. Tali cappelle di medie dimensioni sono ormai non più officiate se non in occasione della festa padronale del nucleo. I complessi, Chiesa-Sacrestia, presentano i caratteri formali e strutturali delle cappelle secondarie di culto del XVII secolo, risultano mediamente in sufficiente stato di conservazione sia strutturalmente che architettonicamente. L'insieme dei siti risultano di pregievole interesse nel contesto del nucleo abitato, preziosi sotto il profilo culturale, meritevoli quindi di specifica tutela e valorizzazione.

#### 4.5.1. Interventi ammessi nel contesto d'ambito

In corrispondenza dei manufatti e nel contesto d'ambito individuati non sono ammessi interventi che ne possano compromettere la leggibilità o variarne il carattere della loro composizione o che ne possano compromettere i valori ambientali. Sono invece favoriti tutti quegli interventi volti a rafforzare l'identità dei siti ed a migliorarne le corrette condizioni di fruizione presenti quali interventi di tipo pubblico o pubblico privato mirati a riqualificare l'attuale sito con interventi in linea con la disciplina paesistica e volti al recupero della pavimentazione e dell'arredo urbano nelle tecniche e materiali della tradizione locale. Sugli edifici, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, e ristrutturazione limitata alla categoria del consolidamento statico nei casi di manifesta necessità.

#### 4.5.2. Nuova costruzione di volumi interrati

Non è ammessa la formazione di nuovi volumi interrati di qualsiasi tipo nel perimetro degli attuali sagrati ed edifici.

#### 4.5.3. Formazione di manufatti minori

Non è ammessa la formazione di manufatti di qualsiasi tipo e natura fatto salvo quanto previsto da progetti di valorizzazione che dovessero prevedere elementi comunque minimi non costituenti volume urbanistico (pergole e simili) composti con caratteri propri della tradizione e degli usi locali utili alla valorizzazione e fruizione dei siti.

### 4.6. CAPPELLA DI SANGUINETO SUPERIORE

Corrisponde al sito dalla Cappella Sanguinetto Superiore, posta all'esterno del nucleo nell'attiguo bosco, ai margini di una antica percorrenza oggi in disuso. L'edificio risulta in stato di precaria condizione statica, assalito da vegetazione infestante che ne compromette ulteriormente la staticità. Sotto il profilo architettonico non presenta elevati caratteri, ma risulta certamente degno di tutela per gli aspetti culturali e storici che rappresenta.

#### 4.6.1. Interventi ammessi nel contesto d'ambito

In corrispondenza del manufatto e nel contesto d'ambito individuato non sono ammessi interventi che ne possano compromettere la leggibilità o variarne il carattere della sua composizione o che ne possano compromettere i valori ambientali. Sono invece favoriti tutti quegli interventi volti a rafforzare l'identità del sito ed a migliorarne le corrette condizioni di fruizione presenti quali interventi di tipo pubblico o pubblico privato mirati a riqualificare l'attuale sito con interventi in linea con la disciplina paesistica e volti al recupero della pavimentazione e dell'arredo urbano nelle tecniche e materiali della tradizione locale. Sull'edificio, stante la sua precarietà statica sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, e ristrutturazione compresa la demolizione e la fedele ricostruzione unitamente alla valorizzazione del contesto d'ambito.

#### 4.6.2. Nuova costruzione di volumi interrati

Non è ammessa la formazione di nuovi volumi interrati di qualsiasi tipo nel perimetro dell'attuale sagrato e

dell'edificio.

#### 4.6.3. Formazione di manufatti minori

Non è ammessa la formazione di manufatti di qualsiasi tipo e natura fatto salvo quanto previsto da progetti di valorizzazione che dovessero prevedere elementi comunque minimi non costituenti volume urbanistico (pergole e simili) composti con caratteri propri della tradizione e degli usi locali utili alla valorizzazione e fruizione del sito.

## ART. 33 AMBITI DI CONSERVAZIONE DI AREE ED EDIFICI CON VALENZA DI EMERGENZA MONUMENTALE A CARATTERE STORICO E/O AMBIENTALE (ACME)

### 1.1. Caratteristiche generali

Sono considerate appartenenti all'ambito le porzioni di territorio interessate dalla presenza di impianti edificati o di singoli ambienti di particolare valore storico-architettonico, facenti parte della storia insediativa e locale, e la cui rilevanza nei confronti degli obiettivi generali della pianificazione è tale da renderne indispensabile un regime di attenta tutela. Appartengono a tali Ambiti i siti individuati come ME dall'Assetto Insediativo del PTCP.

### 2. 1. Obiettivo generale delle funzioni conservative degli ambiti

L'obiettivo del PUC è quello della precisa e puntuale conservazione del bene e del contesto generale limitrofo in cui si collocano, promuovendone la valorizzazione anche attraverso interventi di restauro, il riutilizzo a bene o servizio pubblico con destinazione compatibile con la salvaguardia del bene.

### 2.2. Identificazione dei singoli subambiti

I siti definiti quali sub-ambiti sono quelli censiti ed elencati dall'Assetto insediativo del PTCP come ME:

- a) Ponte medioevale di Bromia
- b) Poggio e sito del Castello Fieschi esteso sino alla chiesa commemorativa e al relativo contorno;
- c) Santuario Madonna delle Tre Fontane;
- d) P.sso di Santa Croce;
- e) Sito della cappella di S. Bernardo a Cascinette;
- f) Cappella della Banca;
- g) P.sso di Creto;
- h) P.sso dell'Incisa;

### 3.1. Destinazioni d'uso.

In relazione alla puntualità delle situazioni censite, ed alle diversificate specifiche caratteristiche di ciascun sito, non viene disposta la tabella di ammissibilità delle destinazioni funzionali, che è sostituita dalla disposizione che segue: E' obbligatoria la conservazione delle destinazioni d'uso presenti al momento dell'adozione del Piano. Ove non sussista al momento alcuna destinazione, ai fabbricati esistenti in sede di intervento deve essere assegnata una destinazione coerente con i caratteri storico-architettonici degli stessi.

### 4.1. Disciplina generale

Sono ammessi esclusivamente interventi volti ad una miglior fruizione dell'ambito e dei manufatti tutelati, in ragione delle loro specifiche caratteristiche. con esclusione della nuova edificazione e di possibilità di applicazione di indici di utilizzazione insediativa..

### 4.2. Disposizioni specifiche per ciascun sito:

#### 4.2 AMBITO DEL PONTE MEDIOEVALE DI BROMIA

Corrisponde all'area interessata dalla presenza di un ponte medioevale posto lungo una antica percorrenza tagliante lo spartiacque che trovava nel restringimento del T. Pentemina un'agevole passaggio di guado. Il contesto ambientale del ponte pur collocandosi entrostante un'area che ha ancora conservato gli originari impianti rurali, presenta la collocazione in sponda dx in testata del ponte un fabbricato di recente manomissione estraneo ai caratteri storici e formali del ponte, nonché aspetti di compromissione dell'equilibrio della zona da recenti interventi di regimazione del corso dei torrenti scarsamente attenti ai valori presenti. Il contesto merita adeguata salvaguardia, anche in relazione alla corretta fruizione culturale collettiva di un ambiente di particolare valore testimoniale. In tal senso nella zona sono vietati tutti gli interventi, quali la nuova edificazione o la modifica del sistema viario minore, che possono alterare o comunque ridurre la positiva percezione dell'ambito ad esclusione di interventi pubblici per la realizzazione di piste ciclabili e miglioramento della della viabilità esistente carrabile e pedonale volti al recupero della pavimentazione nelle tecniche e materiali della tradizione locale

#### 4.2.1. Interventi ammessi nel contesto d'ambito

In corrispondenza del manufatto non sono ammessi interventi che ne possano compromettere la leggibilità o variarne il carattere della sua composizione. Sono invece favoriti tutti quegli interventi volti a rafforzare l'identità del sito ed a ripristinare corrette condizioni di fruizione. Sugli edifici e sui manufatti esistenti a diretto contatto con l'emergenza sono ammessi esclusivamente gli interventi che seguono: a) Manutenzione ordinaria e straordinaria b) Restauro e risanamento conservativo con il rispetto di quanto sotto indicato:

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

#### c) Ristrutturazione con il rispetto di quanto sotto indicato:

1. Esclusivamente per manufatti incongrui legittimi o legittimati presenti al fine di recupero strutturale in conformità alle indicazioni disposti nella sezione della disciplina paesistica con conservazione della destinazione d'uso esistente.

#### 4.2.2. Sistemazione degli spazi scoperti

Gli spazi liberi tra gli edifici debbono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'intorno e con la salvaguardia dei caratteri agricoli, in particolare relativamente agli impianti vegetazionali. Non è in alcun caso ammessa la formazione di nuovi contenimenti murari o la ricostruzione di quelli preesistenti se non con l'impiego di rivestimenti a corsi di pietra locale riscagliata. Non è ammessa la formazione di nuove pavimentazioni artificiali in aree private esterne ad una fascia di m. 1,50 di spessore tutt'attorno agli edifici esistenti. In ogni caso tali pavimentazioni dovranno essere condotte con l'impiego di materiali tradizionali (lastre di pietra lavorate, corsi di mattoni in piano) con divieto di utilizzo di materiali di rivestimento a base cementizia, ceramica o marmi. Non è ammessa la formazione di superfici asfaltate. Le superfici destinate al transito pedonale dovranno essere sistemate con il recupero delle pavimentazioni tradizionali in pietra. Tutti gli interventi di sistemazione delle sponde fluviali o del corso dei rii esistenti dovranno essere condotte sulla base di progetto unitario esteso all'intera zona, che privilegi la rinaturalizzazione degli ambiti interessati, con l'esclusione della formazione di manufatti tecnici di qualsiasi tipo in conglomerato cementizio lasciato visto.

#### 4.2.3. Interventi sulle strutture esistenti

E' prescritta la valorizzazione della percorrenza esistente mediante interventi che ne conservino e ripristinino i caratteri originari, attraverso la riproposizione di pavimentazioni, muricci di perimetro, arredi tipici della tecnica rurale originaria.

#### 4.2.4. Disposizioni per il fabbricato a diretto contatto con il ponte

Il fabbricato posto in sponda dx del T. Pentemina a diretto contatto con il ponte può essere ricollocato nell'attigui Ambiti AR-E1 o AR-B1 mantenendone il volume esistente con un incremento della S.A. del 20% rispetto a quella attuale secondo i parametri edilizi dell'Ambito di nuova collocazione, procedendo attraverso titolo convenzionato gratuito che preveda la demolizione del fabbricato ad opere ultimate. In pendenza della ricollocazione sul fabbricato sono ammesse soltanto opere di manutenzione Ordinaria e Straordinaria

### 4.3 . POGGIO E SITO DEL CASTELLO FIESCHI ESTESO SINO ALLA CHIESA COMMEMORATIVA E RELATIVO CONTORNO

Corrisponde alla collina che presenta alla sua sommità i resti del Castello dei Fieschi, alla Chiesa di S. Rocco commemorativa dell'evento storico e del suo contesto dal quale si dirama la viabilità pedonale per il castello.

#### 4.3.1 . Interventi ammessi nel contesto d'ambito

In corrispondenza del manufatto e nel contesto d'ambito individuato non sono ammessi interventi che ne possano

compromettere la leggibilità o variarne il carattere della sua composizione o che ne possano compromettere gli elevati valori. Sono invece favoriti tutti quegli interventi volti a rafforzare l'identità del sito ed a migliorarne le corrette condizioni di fruizione presenti quali interventi di tipo pubblico o pubblico privato mirati a riqualificare l'attuale sito con interventi in linea con la disciplina paesistica e volti al recupero della pavimentazione e dell'arredo urbano nelle tecniche e materiali della tradizione locale.

#### 4.3.2 . Nuova costruzione di volumi interrati

Non è ammessa la formazione di nuovi volumi interrati di qualsiasi tipo se non per minime superfici, per l'allocazione di servizi di pubblico interesse in vani ricavati entro i contenimenti esistenti.

#### 4.3.3 . Formazione di manufatti minori

Non è ammessa la formazione di manufatti di qualsiasi tipo e natura fatto salvo quanto previsto da progetti di valorizzazione che dovessero prevedere elementi comunque minimi non costituenti volume urbanistico (pergole e simili) composti con caratteri propri della tradizione e degli usi locali utili alla valorizzazione e fruizione del sito.

#### 4.3.4 . Sistemazione degli spazi scoperti e della viabilità pedonale dell'ambito

Gli spazi liberi tra i manufatti in salvaguardia debbono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'intorno e con la salvaguardia dei caratteri originari. Non è in alcun caso ammessa la formazione di nuovi contenimenti murari o la ricostruzione di quelli preesistenti se non con l'impiego di rivestimenti a corsi di pietra locale riscagliata. Non è ammessa la formazione di nuove pavimentazioni artificiali. In ogni caso tali pavimentazioni dovranno essere condotte con l'impiego di materiali tradizionali (lastre di pietra lavorate, corsi di mattoni in piano) con divieto di utilizzo di materiali di rivestimento a base cementizia, ceramica o marmi. Non è ammessa la formazione di nuove superfici asfaltate. Le superfici destinate al transito pedonale dovranno essere sistemate con il recupero delle pavimentazioni tradizionali in pietra. Tutti gli interventi di sistemazione volti al migliore utilizzo della viabilità pubblica e privata, o relativi ad opere di consolidamento del territorio debbono escludere la formazione di manufatti tecnici di qualsiasi tipo in conglomerato cementizio lasciato visto. Nell'area di contesto nelle more di un progetto unitario che indichi gli interventi e gli elementi da insediare per la valorizzazione dell'area è ammesso l'insediamento di elementi di arredo per la fruizione temporanea, cippi commemorativi, cartellonistica indicativa ed esplicativa, interventi sull'assetto vegetazionale volti a rimuovere vegetazione infestante, danneggiata da intemperie, morta in piedi, e sottobosco incongruo. Eventuali manufatti posti in opera in occasione di manifestazioni estemporanee dovranno essere privi di radicamento a terra, ed avere carattere realmente provvisorio da rimuoversi ad evento terminato.

#### 4.3.5. Interventi sulle strutture esistenti

Sugli impianti edificati presenti sono ammessi esclusivamente interventi di tipo conservativo e di restauro, da condursi nel rispetto pieno dei caratteri formali e compositivi presenti.

### 4.4. SANTUARIO MADONNA DELLE TRE FONTANE

Il sito coincide con l'impianto settecentesco del Santuario, comprendente l'antistante sagrato. La stretta relazione tra il Sagrato e la fronte dell'edificio di culto, è esempio di valore dell'unitarietà dell'intervento storico.

#### 4.4.1. Interventi ammessi nel contesto d'ambito

In corrispondenza del manufatto e nel contesto d'ambito individuato non sono ammessi interventi che ne possano compromettere la leggibilità o variarne il carattere della sua composizione o che ne possano compromettere gli elevati valori. Sono invece favoriti tutti quegli interventi volti a rafforzare l'identità del sito ed a migliorarne le corrette condizioni di fruizione presenti quali interventi di tipo pubblico o pubblico privato mirati a riqualificare l'attuale sito con interventi in linea con la disciplina paesistica e volti al recupero della pavimentazione e dell'arredo urbano nelle tecniche e materiali della tradizione locale.

#### 4.4.2. Nuova costruzione di volumi interrati

Non è ammessa la formazione di nuovi volumi interrati di qualsiasi tipo se non per minime superfici, per l'allocazione di servizi di pubblico interesse in vani ricavati entro i contenimenti esistenti.

#### 4.4.3. Formazione di manufatti minori

Non è ammessa la formazione di manufatti di qualsiasi tipo e natura fatto salvo quanto previsto da progetti di valorizzazione che dovessero prevedere elementi comunque minimi non costituenti volume urbanistico (pergole e simili) composti con caratteri propri della tradizione e degli usi locali utili alla valorizzazione e fruizione del sito.

#### 4.4.4. Sistemazione degli spazi scoperti e della viabilità pedonale dell'ambito

Gli spazi liberi tra i manufatti in salvaguardia debbono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'intorno e con la salvaguardia dei caratteri originari. Non è in alcun caso ammessa la formazione di nuovi contenimenti murari o la ricostruzione di quelli preesistenti se non con l'impiego di rivestimenti a corsi di pietra locale riscagliata. Non è ammessa la formazione di nuove pavimentazioni artificiali. In ogni caso tali pavimentazioni dovranno essere condotte con l'impiego di materiali tradizionali (lastre di pietra lavorate, corsi di mattoni in piano) con divieto di utilizzo di materiali di rivestimento a base cementizia, ceramica o marmi. Non è

ammessa la formazione di nuove superfici asfaltate. Le superfici destinate al transito pedonale dovranno essere sistemate con il recupero delle pavimentazioni tradizionali in pietra. Tutti gli interventi di sistemazione volti al migliore utilizzo della viabilità pubblica e privata, o relativi ad opere di consolidamento del territorio debbono escludere la formazione di manufatti tecnici di qualsiasi tipo in conglomerato cementizio lasciato visto. Nell'area di contesto nelle more di un progetto unitario che indichi gli interventi e gli elementi da insediare per la valorizzazione dell'area è ammesso l'insediamento di elementi di arredo per

la fruizione temporanea, cippi commemorativi, cartellonistica indicativa ed esplicativa, interventi sull'assetto vegetazionale volti a rimuovere vegetazione infestante, danneggiata da intemperie, morta in piedi, e sottobosco incongruo. Eventuali manufatti posti in opera in occasione di manifestazioni estemporanee dovranno essere privi di radicamento a terra, ed avere carattere realmente provvisorio da rimuoversi ad evento terminato.

#### 4.4.5. Interventi sulle strutture esistenti

Non sono ammessi interventi che non comportino, nella salvaguardia della preesistenza di valore storico la riaffermazione dell'identità unitaria del monumento religioso e della sua pertinenza antistante. Tali interventi ammessi potranno comportare in recupero della pavimentazione degli spazi scoperti da condursi con un progetto unitario sottoposto all'approvazione degli Enti di tutela, con impiego di materiali e di tecniche costruttive coerenti con la memoria storica del sito. E' tassativamente vietata l'estensione della superficie d'uso autoveicolare o la formazione di nuove pavimentazioni in asfalto.

#### 4.4.6. Interventi sulle superfici abitative e/o ricettive esistenti

Sulle superfici abitative esistenti sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria
- b) Manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo

### 4.5. SITO DELLA CAPPELLA DI S. BERNARDO

Il sito riguarda l'area contenente una piccola capella votiva della frazione Cascinetta. Il fabbricato non rappresenta in sé un elevato valore architettonico, mentre il sito nel suo insieme assume importanza ambientale meritevole di tutela anche per la particolare disposizione territoriale su una sella naturale di crinale che permette dal sito di apprezzare importanti scorci visivi a Sud Est su Montoggio e sul castello di Montoggio, mentre a Sud-Ovest sui nuclei di versante di Pratolungo, Fontanasse. La tutela conservativa appare quindi da rivolgersi all'insieme del sito.

#### 4.5.1. Interventi ammessi nel contesto d'ambito

In corrispondenza del manufatto e nel contesto d'ambito individuato non sono ammessi interventi che ne possano compromettere la leggibilità o variarne il carattere della sua composizione o che ne possano compromettere i valori. Sono invece favoriti tutti quegli interventi volti a rafforzare l'identità del sito ed a migliorarne le corrette condizioni di fruizione presenti quali interventi di tipo pubblico o pubblico privato mirati a riqualificare l'attuale sito con interventi in linea con la disciplina paesistica e volti al recupero della pavimentazione e dell'arredo urbano nelle tecniche e materiali della tradizione locale. In particolare appaiono utili interventi volti alla fruizione del sito tramite il recupero della antica viabilità pedonale che portava alla Cappella, mentre l'attuale tratturo al margine Sud dell'area che permette di raggiungere la sommità del crinale cioè il sagrato della Cappella dovrà essere utilizzato per la fruizione del sito da parte di mezzi per persone diversamente abili e quindi conseguentemente sistemato con pavimentazione in accollato di mattoni, barriere in legno naturale ed eventuali opere di sostegno in ingegneria naturalistica.

#### 4.5.2. Nuova costruzione di volumi interrati

Non è ammessa la formazione di nuovi volumi interrati di qualsiasi tipo se non per minime superfici, per l'allocatione di servizi di pubblico interesse in vani ricavati entro i contenimenti esistenti.

#### 4.5.3. Formazione di manufatti minori

Nei pressi del fabbricato indicato a vincolo, stante l'esiguità dello stesso non possono essere ammessi manufatti di alcun tipo che per quanto contenuti si porrebbero in apprezzabile competizione con la Cappella. Nel resto del contesto nella parte verso il nucleo abitato può essere ammessa la formazione di manufatti se previsti da progetti di valorizzazione che dovranno avere caratteristica comunque minimale non costituenti volume urbanistico (pergole e simili) composti con caratteri propri della tradizione e degli usi locali utili alla valorizzazione e fruizione del sito. In particolare nel suddetto versante verso l'abitato dovranno essere demoliti gli esistenti manufatti precari e l'attività di fruizione agricola non potrà comportare significative alterazioni della morfologia del terreno, demolizione di muri di fascia, apertura di nuovi tratturi anche minimi.

#### 4.5.4. Sistemazione degli spazi scoperti e della viabilità pedonale dell'ambito

Gli spazi liberi tra i manufatti in salvaguardia debbono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'intorno e con la salvaguardia dei caratteri originari. Non è in alcun caso ammessa la formazione di nuovi

contenimenti murari o la ricostruzione di quelli preesistenti se non con l'impiego di rivestimenti a corsi di pietra locale riscagliata. Non è ammessa la formazione di nuove pavimentazioni artificiali. In ogni caso tali pavimentazioni dovranno essere condotte con l'impiego di materiali tradizionali (lastre di pietra lavorate, corsi di mattoni in piano) con divieto di utilizzo di materiali di rivestimento a base cementizia, ceramica o marmi. Non è ammessa la formazione di nuove superfici asfaltate. Le superfici destinate al transito pedonale dovranno essere sistemate con il recupero delle pavimentazioni tradizionali in pietra. Tutti gli interventi di sistemazione volti al migliore utilizzo della viabilità pubblica e privata, o relativi ad opere di consolidamento del territorio debbono escludere la formazione di manufatti tecnici di qualsiasi tipo in conglomerato cementizio lasciato visto.

#### 4.5.5. Interventi sulle strutture esistenti

Non sono ammessi interventi che non comportino, nella salvaguardia della preesistenza di valore storico la riaffermazione dell'identità unitaria del monumento religioso e della sua pertinenza antistante. Tali interventi ammessi potranno comportare in recupero della pavimentazione degli spazi scoperti da condursi con un progetto unitario sottoposto all'approvazione degli Enti di tutela, con impiego di materiali e di tecniche costruttive coerenti con la memoria storica del sito. E' tassativamente vietata l'estensione della superficie d'uso autoveicolare o la formazione di nuove pavimentazioni in asfalto.

#### 4.6. P.SO DI SANTA CROCE Cappella della banca

Il sito coincide con il passo storico dell'antica mulattiera che univa Montoggio alla Val Brevenna e al Tortonese, oggi sovrapposto a strada carrabile di tipo forestale che si sovrappone all'antico percorso. L'importanza del sito risiede nel valore di testimonianza storica di antiche percorrenze che permettono la lettura di fatti storici e dell'impianto insediativo del Comune, della Vallata e delle relazioni di contorno. Il sito è caratterizzato da una Cappella votiva di scarso valore architettonico ma di elevato valore simbolico e si presenta di particolare interesse panoramico tale da meritare l'attrezzatura di un'area di sosta nel contorno del manufatto.

##### 4.6.1. Interventi ammessi nei contesti d'ambito

In corrispondenza del manufatto e nel contesto d'ambito individuato non sono ammessi interventi che ne possano compromettere la leggibilità o variarne il carattere della sua composizione o che ne possano compromettere i valori. Sono invece favoriti tutti quegli interventi volti a rafforzare l'identità del sito ed a migliorarne le corrette condizioni di fruizione presenti quali interventi di tipo pubblico o pubblico privato mirati a riqualificare l'attuale sito, dotarlo di attrezzature minime per la sosta con interventi in linea con la disciplina paesistica e volti al recupero della pavimentazione e dell'arredo urbano nelle tecniche e materiali della tradizione locale.

#### 4.7. P.SO DELL'INCISA – P.SO DEL FUOCO – P.SO DI CRETO

Corrispondono agli antichi valichi sullo spartiacque che mettevano in comunicazione rispettivamente le antiche strade da Genova Molassana e Struppa con Montoggio e quindi con l'Alta Valle Scrivia. Le indicazioni del PTCP sono di tipo generiche trattandosi di siti non edificati e di valore testimoniale. Gli interventi di salvaguardia e valorizzazione di tali siti dovranno essere coordinati sia con i comuni limitrofi trattandosi di aree di confine sia nell'ambito della valorizzazione del percorso principale dello spartiacque (AV) al quale appartengono.

##### 4.7.1. Interventi ammessi nei contesti d'ambito

In corrispondenza del manufatto e nel contesto d'ambito individuato non sono ammessi interventi che ne possano compromettere la leggibilità o variarne il carattere della sua composizione o che ne possano compromettere i valori. Sono invece favoriti tutti quegli interventi volti a rafforzare l'identità del sito ed a migliorarne le corrette condizioni di fruizione presenti quali interventi di tipo pubblico o pubblico privato mirati a riqualificare l'attuale sito con interventi in linea con la disciplina paesistica e volti al recupero della pavimentazione e dell'arredo urbano nelle tecniche e materiali della tradizione locale.

##### 4.7.2. Formazione di manufatti minori

In attesa di un progetto unitario di fruizione e valorizzazione del percorso dello spartiacque (AV) nel contesto d'ambito è ammessa la formazione di manufatti utili alla percorrenza pedonale di caratteristica comunque minimale non costituenti volume urbanistico (pergole, elementi di arredo, e simili) composti con caratteri propri della tradizione e degli usi locali utili alla valorizzazione e fruizione del sito, nonché di elementi tecnologici utili alla fruizione della sentieristica.

##### 4.7.3. Sistemazione degli spazi scoperti e della viabilità pedonale dell'ambito

Gli spazi liberi tra i manufatti in salvaguardia debbono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'intorno e con la salvaguardia dei caratteri originari. Non è in alcun caso ammessa la formazione di nuovi contenimenti murari o la ricostruzione di quelli preesistenti se non con l'impiego di rivestimenti a corsi di pietra locale riscagliata. Non è ammessa la formazione di nuove pavimentazioni artificiali. In ogni caso tali pavimentazioni dovranno essere condotte con l'impiego di materiali tradizionali (lastre di pietra lavorate, corsi di



mattoni in piano) con divieto di utilizzo di materiali di rivestimento a base cementizia, ceramica o marmi. Non è ammessa la formazione di nuove superfici asfaltate. Le superfici destinate al transito pedonale dovranno essere sistemate con il recupero delle pavimentazioni tradizionali in pietra.

Tutti gli interventi di sistemazione volti al migliore utilizzo della viabilità pubblica e privata, o relativi ad opere di consolidamento del territorio debbono escludere la formazione di manufatti tecnici di qualsiasi tipo in conglomerato cementizio lasciato visto.

## ART. 34 AMBITI DI CONSERVAZIONE DI AREE O EDIFICI DI VALORE STORICO LOCALE (ACVLO)

### 1.1. Caratteristiche generali

Sono considerate appartenenti all'ambito le porzioni di territorio interessate dalla presenza di impianti edificati o di singoli ambienti di particolare valore storico-architettonico e ambientale, facenti parte della storia insediativa e locale e/o testimonianza dell'attività umana storicamente consolidata sul territorio, e la cui rilevanza nei confronti degli obiettivi generali della pianificazione è tale da renderne indispensabile un regime di attenta tutela, valorizzazione recupero. Per l'Assetto Insediativo del PTCP, gli ambiti sono compresi in zona IS-MA e NI-MA

### 2. 1. Obiettivo generale delle funzioni conservative degli ambiti

L'obiettivo del PUC è quello della precisa e puntuale conservazione del bene, del suo significato storico, degli aspetti estetici e ambientali e del contesto generale limitrofo in cui si collocano, promuovendone la valorizzazione attraverso interventi di recupero e riutilizzo a bene o servizio pubblico, di sostegno all'attività turistica con destinazione compatibile con la salvaguardia del bene. La salvaguardia è estesa altresì agli accessori funzionali dei beni anche se non strettamente ricompresi nell'ambito individuato.

### 2.2. Identificazione dei singoli subambiti

I siti definiti quali sub-ambiti sono i seguenti:

- a) Mulino di Case Nuove, relativi accessori e contesto d'ambito;
- b) Area in sponda Dx del T. Laccio in loc. Piana del Silo con relativo fabbricato;
- c) Complesso edilizio comprendente passaggio porticato sulla strada interna di Casale;

### 3.1. Destinazioni funzionali d'uso.

E' obbligatoria la conservazione delle destinazioni d'uso presenti al momento dell'adozione del Piano. Ove non sussista al momento alcuna destinazione, ai fabbricati esistenti in sede di intervento deve essere assegnata una destinazione coerente con i caratteri storico-architettonici degli stessi. Le destinazioni d'uso compatibili sono individuate in:

Funzioni	sigla	Condizioni
abitativa diretta	REA	
pertinenze alla funzione abitativa	REP	
altre funzioni assimilate alla res/za	REC	
attività ricreative e di spettacolo	FUR	
servizi a gestione privata	FUS	
Pubblici esercizi e loro servizi	FUP	
Residenze turistico alberghiere	TUR	
ricettive extralberghiere	TUC	
sostegno att. escursionistiche	TUE	
attività e depositi agricoli	AGE	
abitazioni conduttori agricoli	AGA	
attività agrituristiche	AGT	
servizi collettivi	F	

#### 4.1. Disciplina generale

Sono ammessi esclusivamente interventi volti ad una miglior fruizione dell'ambito e dei manufatti tutelati, in ragione delle loro specifiche caratteristiche. con esclusione della nuova edificazione e di possibilità di applicazione di indici di utilizzazione insediativa..

#### 4.2. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Sull'edilizia esistente, in assenza di un progetto o intervento unitario sono ammessi i seguenti interventi: a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria b) Restauro e risanamento conservativo con il rispetto di quanto sotto indicato:

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

c) Ristrutturazione con il rispetto di quanto sotto indicato:

• esclusivamente per manufatti incongrui legittimi o legittimati presenti e al fine di recupero strutturale in conformità alle indicazioni disposti nella sezione della disciplina paesistica con conservazione della destinazione d'uso esistente.

Parametri edilizi da applicarsi agli interventi di Ristrutturazione edilizia

HF	Mantenimento della altezza di gronda preesistente incrementabile sino ad un max. assoluto di m. 0,30
DF	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai fabbricati vicini con un minimo comunque ammesso di m. 6,00.
DC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai confini di proprietà con un minimo comunque ammesso di m. 3,00.
DSC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade carrabili attigue con un minimo comunque ammesso di m. 4,00.
DSP	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade pedonali attigue con un minimo comunque ammesso di m. 2,50.

#### 4.3. Nuova costruzione di volumi interrati

Non è ammessa la formazione di nuovi volumi interrati di qualsiasi tipo nel perimetro degli attuali dell'edifici.

#### 4.4. Formazione di manufatti minori

E' esclusivamente ammessa la formazione di piccoli elementi accessori alle attività agricole non costituenti volume urbanistico (pergole e simili) composti con caratteri propri della tradizione e degli usi locali e aventi superficie coperta non superiore a 1 mq. per ogni 100 mq. di superficie del lotto contiguo di proprietà, con un minimo ammesso di mq. 6 ed un massimo non valicabile di mq. 16.

#### 4.5. Sistemazione degli spazi scoperti

Gli spazi liberi tra gli edifici debbono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'intorno e con la salvaguardia dei caratteri agricoli, in particolare relativamente agli impianti vegetazionali. Non è in alcun caso ammessa la formazione di nuovi contenimenti murari o la ricostruzione di quelli preesistenti se non con l'impiego di rivestimenti a corsi di pietra locale riscagliata. Non è ammessa la formazione di nuove pavimentazioni artificiali in aree private esterne ad una fascia di m. 1,50 di spessore tutt'attorno agli edifici esistenti.

In ogni caso tali pavimentazioni dovranno essere condotte con l'impiego di materiali tradizionali (lastre di pietra lavorate, corsi di mattoni in piano) con divieto di utilizzo di materiali di rivestimento a base cementizia, ceramica o marmi. Non è ammessa la formazione di superfici asfaltate. Le superfici destinate al transito pedonale dovranno essere sistemate con il recupero delle pavimentazioni tradizionali in pietra. Tutti gli interventi di sistemazione delle sponde fluviali o del corso dei rii esistenti o di altri consolidamenti di strutture viarie pubbliche dovranno essere

condotte sulla base di progetto unitario esteso all'intera zona, che privilegi la rinaturalizzazione degli ambiti interessati, con l'esclusione della formazione di manufatti tecnici di qualsiasi tipo in conglomerato cementizio lasciato visto.

#### 5.1. Interventi relativi a opere pertinenziali al sistema abitativo

Nell'ambito indicato in presenza di fabbricati ad uso abitativo é ammessa la realizzazione delle seguenti opere pertinenziali: a) Realizzazione di piccoli fabbricati a servizio dell'attività di conduzione a giardino o orto di pertinenza con il rispetto di quanto sotto indicato:

- La superficie utile del fabbricato è proporzionale alla superficie del lotto ad esso contiguo, in misura pari a mq 1,00 per ogni mq 100 di terreno
- Non è in ogni caso consentita la realizzazione di fabbricati aventi superficie utile minore di mq 6,00 o maggiore di mq 16,00
- Il fabbricato deve essere munito di unica porta di accesso ed eventuali ulteriori aperture dovranno avere superficie inferiore a 1/30 della superficie di pavimento
- Nell'atto di costituzione del vincolo di pertinenzialità deve essere esplicitato l'impegno ad utilizzare il fabbricato esclusivamente per deposito attrezzi e materiali in connessione con l'attività di manutenzione e coltura del fondo.
- E' obbligatoria la collocazione in aderenza all'edificio principale o a muro di contenimento esistente.
- Il lotto di pertinenza non deve presentare la presenza di altri manufatti destinabili a tale utilizzo;
- Possono, ovvero devono in caso di preesistenza essere destinati alla presente funzione anche volumi incongrui (Tettoie, baracche, e simili) già presenti nel lotto di pertinenza del fabbricato principale o a una distanza non superiore a mt 30,00 da esso e all'interno del lotto contiguo, alla condizione che il manufatto del quale si recupera, anche parzialmente, la superficie, deve essere demolito prima dell'inizio dei lavori di ampliamento.

Parametri edilizi da applicarsi agli interventi di realizzazione di fabbricati pertinenziali di servizio:

HF	< di mt. 3,00 – Solo Piano Terra
DF	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai fabbricati vicini con un minimo comunque ammesso di m. 6,00.
DC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai confini di proprietà con un minimo comunque ammesso di m. 3,00.
DSC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade carrabili attigue con un minimo comunque ammesso di m. 4,00.
DSP	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade pedonali attigue con un minimo comunque ammesso di m. 2,50 in caso di modifica del sedime originario

#### 6.1. Interventi sugli spazi scoperti

Sugli spazi scoperti sono ammessi i seguenti interventi:

a) Realizzazione/installazione di elementi di arredo esterno con il rispetto di quanto sotto indicato:

- I manufatti non dovranno in alcun modo costituire un volume internamente accessibile, chiuso in corrispondenza del perimetro e coperto con elementi rigidi auto-portanti e impermeabili;

b) Utilizzo a parcheggio privato con il rispetto di quanto segue:

- L'area di parcheggio deve essere realizzata al servizio di fabbricati abitativi esistenti oppure deve essere realizzata contestualmente ad intervento che comporti la realizzazione di nuova/e unità immobiliare/i ad uso abitativo
- Non è consentita la realizzazione di più di due posti auto per ogni unità immobiliare;
- Compatibilmente con quanto disposto dalla disciplina paesistica, è consentito realizzare una tettoia a protezione del posto auto di superficie non maggiore di mq. 25;
- La Pavimentazione artificiale dell'area deve essere compatibile con le norme di disciplina paesistica, escludendosi a priori asfalto, battuto di cemento, tout venant di qualsiasi genere.

## 7.1. Disposizioni specifiche per ciascun sito:

### 7.1.1 MULINO DI CASE NUOVE, RELATIVI ACCESSORI

Corrisponde al fabbricato ex mulino di Case Nuove tra la strada carrabile e il T. Pentemina e dei relativi impianti accessori dei quali è ancora conservato il canale di adduzione dell'acqua. Il fabbricato pur non presentando particolari aspetti di valore architettonico, risulta di notevole interesse storico e ambientale sotto il profilo della storia dell'insediamento antropico del comune e può prestarsi unitamente all'area di pertinenza ed al contesto d'ambito al recupero e salvaguardia della sua funzione con valore di testimonianza storica ad utilizzi alternativi tra i quali quelli compatibili con l'obiettivo della norma della salvaguardia degli aspetti storici appaiono quelle funzioni del turistico-ricettivo che nel contesto di un progetto unitario comportino il recupero e il riutilizzo del bene salvaguardandone le preesistenze dell'antica funzione.

### 7.1.3. AREA E FABBRICATO IN SPONDA DX DEL T. LACCIO IN LOC. PIANA DEL SILO

Corrisponde alla consistente area pianeggiante con entrostante fabbricato in loc. Piana del Silo in sponda dx del T. Laccio. L'area è interessata per circa la metà verso il T. Laccio dal vincolo di fascia di esondabilità cinquantennale (Area Ee della VBP), nella quale è compreso anche il fabbricato. Il complesso area-fabbricato rappresenta un notevole valore di interesse ambientale rilevabile soprattutto nell'equilibrio tra edificato e area libera che assieme operano la reciproca valorizzazione. La salvaguardia dell'insieme del bene appare riposta nell'evitare l'abbandono del sito, sia sotto il profilo della pratica agricola, oltretutto nell'impedimento di interventi di compromissione sul fabbricato.

### 7.1.4. COMPLESSO EDILIZIO PORTICATO DI CASALE

Corrisponde al gruppo di fabbricati all'interno dell'edificato della frazione Casale caratterizzato da un'insieme di fabbricati a schiera posti ai lati della strada interna che sovrappassa con un porticato a tutto sesto. L'insieme, specificatamente individuato nella tavola di approfondimento del sistema dei nuclei della frazione Casale, conserva le caratteristiche originarie dell'edilizia spontanea in un contesto generale in parte compromesso, e per tali condizioni risulta meritevole di tutela quale particolare valore d'immagine. Nell'ambito di un progetto unitario, sotto la rigida condizione del mantenimento delle attuali stereometrie e dell'immagine esterna del complesso potranno essere ammessi interventi di ristrutturazione edilizia del complesso con modificazione della destinazione d'uso verso le funzioni turistico-ricettive.

## 8. Disposizioni di raccordo con le norme di carattere idrogeologico e della disciplina della VBP

Nella porzione del sub-ambito della Piana del Silo nella fascia di esondabilità cinquantennale

– Area Ee della VBP e ambito di AC-ES50 del PUC – indicate in cartografia con linea continua e simbolo  $\Delta$ , non sono ammissibili gli interventi di cui al p.to 4.2 c), 5.1, 6.1 a), del precedente articolato del presente art. 34.

## ART. 35 AMBITI DI CONSERVAZIONE AREE ED EDIFICI PER LA RICETTIVITA' TURISTICA (ACTR)

### 1. Caratteristiche generali

Corrisponde agli ambiti interessati da strutture alberghiere di rilevanza turistica esistenti all'interno del Comune. In ottemperanza alla L.R. N° 1/2008 in sede di DF del PUC sono stati appositamente censiti gli edifici per la ricettività turistica, per le specifiche dei quali si fa rinvio al pertinente fascicolo monografico. In relazione alle condizioni di tali strutture che solo parzialmente corrispondono alla domanda turistico-ricettiva diversificata del Comune si ritiene indispensabile la permanenza delle stesse all'interno del circuito turistico.

### 2. 1. Obiettivo generale delle funzioni conservative degli ambiti

L'obiettivo del PUC è quello della conservazione della funzione ricettiva della struttura esistenti, attraverso interventi di riqualificazione che ne rendano più attuali e flessibili la promozione e l'accoglimento della domanda.

### 2.2. Identificazione dei singoli subambiti

I siti definiti quali sub-ambiti sono i seguenti:

1. Albergo "Rosin" in loc. Tre Fontane
2. Albergo "Alfredo" in loc. Bromia
3. Albergo del Sole in loc. Montoggio capoluogo
4. Albergo dei Cacciatori in loc. Creto

1. Destinazioni funzionali ammesse
2. Disposizioni sulla densità fondiaria

Funzioni	sigla		Condizioni
att. commerciali e artigianali minori	FUA	Limitatamente ricettiva	ad attività integrative funzione
pubblici esercizi	FUP	Limitatamente ricettiva	ad attività integrative funzione
alberghi tradizionali	TUA		
ricettive extralberghiere	TUC		

All'interno dell'ambito (articolato in diversi plessi) non è ammessa la formazione di nuovi edifici autonomi contenenti Superfici Agibili. In ragione della promiscuità esistente tra funzioni d'uso all'atto dell'adozione delle presenti norme viene determinata disciplina differenziata tra le quote di solaio già destinate alla funzione alberghiera od a pertinenza della stessa, e altre funzioni eventualmente preesistenti all'adozione delle presenti Norme.

#### 5.1. Disposizioni sulle S.A. con funzione alberghiera

Sugli edifici esistenti o sulle porzioni degli stessi aventi al momento dell'adozione delle presenti Norme funzione d'uso alberghiera o pertinenziale all'alberghiera, sono ammessi gli interventi che seguono nella obbligatoria conservazione delle destinazioni d'uso in essere al momento dell'adozione delle presenti Norme. a) Manutenzione Ordinaria b) Manutenzione straordinaria c) Restauro e risanamento conservativo d) Ristrutturazione edilizia con o senza ampliamento della S.A. esistente con funzione alberghiera in assenza di asservimento di aree con il rispetto di quanto sotto indicato:

- Gli interventi sul patrimonio edilizio non debbono produrre variazione delle destinazioni d'uso in essere al momento dell'adozione del Piano, se non per l'attribuzione alla funzione principale delle superfici rispettivamente ad essa pertinenti.
- Gli incrementi volumetrici ammessi in assenza di asservimento di aree, sono limitati ad un massimo del 10 % della quota di S.A. pre-esistente già destinata a funzioni TU-A (alberghi tradizionali) per fabbricati esistenti al 01/09/1967 che non abbiano mai usufruito di agevolazioni in merito.

#### Parametri edilizi da applicarsi agli interventi di Ristrutturazione edilizia

HF	Mantenimento della altezza di gronda preesistente incrementabile del 10% sino ad un max. assoluto di m. 0,70 per gli edifici aventi già altezza maggiore tra loro o che mediante l'incremento la superano
DF	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai fabbricati vicini con un minimo comunque ammesso di m. 6,00 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, e di mt. 3,00 per ampliamenti parziali
DC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai confini di proprietà con un minimo comunque ammesso di m. 3,00 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, e di mt. 1,50 per ampliamenti parziali
DSC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade carrabili attigue con un minimo comunque ammesso di m. 4,00 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, e di mt. 2,00 per ampliamenti parziali
DSP	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade pedonali attigue con un minimo comunque ammesso di m. 2,50 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, e di mt. 1,50 per ampliamenti parziali

e) Ampliamento del fabbricato con aumento della S.A. esistente con funzione alberghiera i tramite asservimento di aree libere e/o recupero di volumetrie incongrue nell'ambito, con l'osservanza di quanto segue:

- Il volume del quale si recupera la superficie deve essere ubicato in aderenza all'edificio o a una distanza

non superiore a mt 30,00 da esso e all'interno del lotto contiguo

- La superficie recuperata può essere convertita in SA con destinazione analoga a quella dominante nell'edificio fino a mq 25,00, oltre al 50% dell'eccedenza, con un massimo non valicabile di mq 40,00
- Il volume del quale si recupera, anche parzialmente, la superficie, deve essere demolito prima dell'inizio dei lavori di ampliamento
- Il progetto dovrà prevedere la accurata ricomposizione dell'area interessata dalla demolizione.
- La necessità dell'ampliamento dovrà essere attraverso un progetto di carattere tecnico-economico di incremento dell'attività ricettiva.

Parametri edilizi da applicarsi agli interventi di ampliamento tramite recupero volumetrico o asservimento di aree libere

SMI	Pari alle aree libere non asservite dell'ambito
IUI	0,30 mq/mq.
HF	Mantenimento della altezza di gronda preesistente. Minore o uguale a quella del fabbricato più basso nel caso di edificio disposto a schiera con altri fabbricati; = mt. 9,50 – N° Piani fuori terra 3 nel caso di fabbricati isolati.
DF	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai fabbricati vicini con un minimo comunque ammesso di m. 6,00 in caso di modifica del sedime originario.
DC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai confini di proprietà con un minimo comunque ammesso di m. 3,00 in caso di modifica del sedime originario
DSC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade carrabili attigue con un minimo comunque ammesso di m. 4,00 in caso di modifica del sedime originario. Gli interventi di recupero di fabbricati a schiera possono mantenere il filo delle facciate attigue in deroga alla DSC indicata.
DSP	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade pedonali attigue con un minimo comunque ammesso di m. 2,50 in caso di modifica del sedime originario Gli interventi di recupero di fabbricati a schiera possono mantenere il filo delle facciate attigue in deroga alla DSP indicata.

f) Interventi su fabbricati tipologicamente incongrui indicati dalle Norme Paesistiche del PUC. Sui fabbricati indicati come tipologicamente incongrui dalle Norme di Disciplina Paesistica, gli interventi di cui alle lett. a) b) c) del presente articolo sono subordinate alla eliminazione degli elementi che ne determinano l'incongruità paesistica. Qualora l'incongruità rilevata sia relativa alla tipologia della copertura questa potrà essere ricondotta alle tipologie ammesse dalle Norme Paesistiche puntuali e la nuova realizzazione eventuale di incremento di S.A. in sottotetto trattata secondo i dettami della L.R. 24/01 alla sola condizione che non si attui incremento alcuno della quota di gronda esistente. Qualora l'incongruità rilevata sia relativa all'altezza del fabbricato, al numero dei piani o alla composizione stereometrica, il fabbricato potrà essere ricondotto alle tipologie ammesse con il mantenimento delle volumetrie esistenti ricomponibili nel lotto di pertinenza disponibile con l'applicazione dei seguenti parametri edilizi:

HF	Minore o uguale a quella del fabbricato più basso nel caso di edificio disposto a schiera con altri fabbricati; = mt. 9,50 – N° Piani fuori terra 3 nel caso di fabbricati isolati.
DF	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai fabbricati vicini con un minimo comunque ammesso di m. 6,00.
DC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai confini di proprietà con un minimo comunque ammesso di m. 3,00.
DSC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade carrabili attigue con un minimo comunque ammesso di m. 4,00. Gli interventi su i fabbricati a schiera possono mantenere il filo delle facciate attigue in deroga alla DSC indicata.
DSP	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade pedonali attigue con un minimo comunque ammesso di m. 2,50 in caso di modifica del sedime originario Gli interventi su fabbricati a schiera possono mantenere il filo delle facciate attigue in deroga alla DSP indicata.

#### 6.1. Nuova costruzione di volumi interrati

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

- il volume deve essere avere funzione pertinenziale nei confronti di edificio principale esistente nella stessa

proprietà ed essere ad esso asservito con atto registrato.

- La superficie interna netta del vano interrato non sottostante un edificio principale fuori terra deve essere contenuta entro 1/15 della superficie libera del distacco scoperto di proprietà, con un minimo comunque ammesso pari a mq. 6, elevato a mq. 30 ove detto volume abbia destinazione a parcheggio autoveicolare ed un massimo di mq. 80
- Ai fini del raggiungimento del limite massimo debbono essere considerati anche i volumi interrati eventualmente preesistenti nella stessa proprietà.
- Nel caso in cui il volume interrato produca una elevazione della quota di sistemazione finale della copertura rispetto al terreno originario, l'altezza interna massima consentita è di mt. 2,20; in caso contrario saranno consentite altezze interne superiori. La elevazione della quota oltre il filo del terreno originario deve essere contenuta nella misura max. di mt. 0,70;
- I volumi interrati destinati a parcheggio con apertura diretta sulla strada carrabile pubblica, dovranno essere arretrati dalla stessa al fine di permettere la sosta di un veicolo perpendicolarmente alla strada senza creare intralcio alla circolazione e comunque nella misura minima di mt. 4,00;
- I parametri edilizi relativi a distanze da confini per le parti del volume interrato eccedenti la suddetta quota di elevazione rispetto al terreno originario sono così definiti;

DF	> mt 6,00	DC	> mt 3,00	DSC	> mt 4,00	DSP	> mt 1,50
----	-----------	----	-----------	-----	-----------	-----	-----------

## 6.2. Interventi relativi a opere pertinenziali al sistema turisticoricettivo

Nell'ambito indicato in presenza di fabbricati ad uso abitativo é ammessa la realizzazione delle seguenti opere pertinenziali: a) Realizzazione di piccoli fabbricati a servizio dell'attività di conduzione a giardino o orto di pertinenza con il rispetto di quanto sotto indicato:

- La superficie utile del fabbricato è proporzionale alla superficie del lotto ad esso contiguo, in misura pari a mq 1,00 per ogni mq 100 di terreno
- Non è in ogni caso consentita la realizzazione di fabbricati aventi superficie utile minore di mq 6,00 o maggiore di mq 16,00
- Il fabbricato deve essere munito di unica porta di accesso ed eventuali ulteriori aperture dovranno avere superficie inferiore a 1/30 della superficie di pavimento
- Nell'atto di costituzione del vincolo di pertinenzialità deve essere esplicitato l'impegno ad utilizzare il fabbricato esclusivamente per deposito attrezzi e materiali in connessione con l'attività di manutenzione e coltura del fondo.
- E' obbligatoria la collocazione in aderenza all'edificio principale o a muro di contenimento esistente.
- Il lotto di pertinenza non deve presentare la presenza di altri manufatti destinabili a tale utilizzo;
- Possono, ovvero devono in caso di preesistenza essere destinati alla presente funzione anche volumi incongrui (Tettoie, baracche, e simili) già presenti nel lotto di pertinenza del fabbricato principale o a una distanza non superiore a mt 30,00 da esso e all'interno del lotto contiguo, alla condizione che il manufatto del quale si recupera, anche parzialmente, la superficie, deve essere demolito prima dell'inizio dei lavori di ampliamento

Parametri edilizi da applicarsi agli interventi di realizzazione di fabbricati pertinenziali di servizio.

HF	< di mt. 3,00 – Solo Piano Terra
DF	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai fabbricati vicini con un minimo comunque ammesso di m. 6,00.
DC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai confini di proprietà con un minimo comunque ammesso di m. 3,00.
DSC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade carrabili attigue con un minimo comunque ammesso di m. 4,00.
DSP	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade pedonali attigue con un minimo comunque ammesso di m. 2,50 in caso di modifica del sedime originario

## 6.3. Interventi sugli spazi scoperti

Sugli spazi scoperti sono ammessi i seguenti interventi:

a) Realizzazione/installazione di elementi di arredo esterno con il rispetto di quanto sotto indicato:

- I manufatti non dovranno in alcun modo costituire un volume internamente accessibile, chiuso in corrispondenza del perimetro e coperto con elementi rigidi auto-portanti e impermeabili;

b) Utilizzo a parcheggio privato a servizio dell'attività con il rispetto di quanto segue:

- L'area di parcheggio deve essere realizzata al servizio dell'attività esistente oppure deve essere realizzata contestualmente ad intervento che comporti la realizzazione di incremento della capacità ricettiva.
- Compatibilmente con quanto disposto dalla disciplina paesistica, è consentito realizzare una tettoia a protezione del posto auto di superficie non maggiore di mq. 50;
- La Pavimentazione artificiale dell'area deve essere compatibile con le norme di disciplina paesistica, escludendosi a priori asfalto, battuto di cemento, tout venant di qualsiasi genere.

c) Costruzione di percorsi ambientali, ricreativi o sportivi a servizio dell'attività con il rispetto di quanto sotto indicato:

- Il percorso deve essere strettamente funzionale all'attività, presentare elementi di arredo compatibili con la normativa paesistica e comunque di tipo minimale al pari di quelli indicati per le opere pertinenziali.
- Laddove la lunghezza del percorso in progetto ecceda i m. 50, o la somma assoluta dei volumi di sterro e di riporto sia superiore a mc. 80 è in facoltà del Comune richiedere la produzione di apposito Studio Organico di Insieme volto ad illustrare le alternative di tracciato considerate e provvedimenti previsti di attenuazione dell'impatto dell'intervento nel contesto d'ambiente.

## 7. Disciplina delle strutture turisticoricettive

Per tutti gli interventi aventi per oggetto la ristrutturazione, l'ampliamento o il mutamento da una categoria all'altra di strutture turistico-ricettive, è obbligatoria l'osservanza delle prescrizioni operative contenute nelle Leggi Statali e Regionali in materia di Alberghi o strutture ricettive sia sotto il profilo sanitario che tecnico-funzionale e di sicurezza.

## 8 . Disposizioni di raccordo con le norme di carattere idrogeologico e della disciplina della VBP

Nella porzione del sub-ambito di Bromia nella fascia di esondabilità cinquantennale – Area Ee della VBP e ambito di AC-ES50 del PUC – indicate in cartografia con linea continua e simbolo  $\Delta$ , non sono ammessi gli interventi di cui al p.to 5.1,d),e) f), 6.1, 6.2, 6.3 a), del precedente articolato del presente art. 35.

## 9 . Art. 4 L.R. 1/2008 – Programmazione dell'offerta turistica

In relazione alle disposizioni dell'art. 4 della L.R. 1/2008, sulla base delle indicazioni della Df – Tav. Df15 di censimento delle attività turistico-ricettive di cui all'art. 1 della L.R. 1/2008 e della classificazione delle strutture ricettive della L.R. 2/2008, posto che dalla D.F. sono censite Nà 4 strutture alberghiere, N° 1 Villaggio Turistico e N° 1 Campeggio, sulla base delle disposizioni del presente articolo e dell'art. 50 di norma delle strutture all'aria aperta, la potenzialità, ovvero la programmazione turistica del PUC risulta così articolata:

Struttura	Ricettività alberghiera						Note
	SA esist.	P.L. esist	Sup. terr.	I.U.I.	S.A.	P.L.	
1 – Albergo Alfredo	200 mq.	18	2.050 mq.	0,30	-	-	Saturo
2--Cacciatori	215 mq.	22	3.680 mq.	0,30	200	20	
3 – Della Rosin	200 mq.	25	850 mq.	0,30	-	-	Saturo
4 – Del Sole	100 mq.	8	1.133 mq.	0,30	150	10	
<b>TOTALI</b>	<b>715 mq.</b>	<b>73</b>	<b>7.713 mq.</b>		<b>350</b>	<b>30</b>	

Struttura	Ricettività all'aria aperta						Note
	SA esist.	Piazz. esist	Sup. terr.	I.U.I.	S.A.	Piazz.	



1 – Villaggio Fieschi	2.500 mq.	110	28.900 mq.	0,03	400	25	Su ST di ampliamento
2 – Camp. Creto	150 mq.	10	5.400 mq.	0,03	100	6	
TOTALI	2.650 mq.	120	34.300 mq.		500	31	

## ART. 36 AMBITI DI CONSERVAZIONE FORMATI DA TESSUTI SATURI DI RECENTE INSEDIAMENTO (ACBC)

### 1. 1. Caratteristiche generali.

Corrispondono a situazioni territoriali interessate dalla presenza di sistemi recentemente insediati a netta dominante residenziale, caratterizzati dalla disposizione sparsa dell'edilizia in ragione di interventi a titolo singolo con asservimento di lotti attigui di terreno tipici delle zone di espansione determinate dalla pianificazione vigente nelle quali si collocano tipologie edilizie variegata, spesso incongrue e specifici edifici tipologicamente incongrue. Appartengono a detti ambiti le porzioni di edificato di cui esiste documentazione certa di intervenuto asservimento ai fini edificatori dei terreni. Per le caratteristiche proprie di ambito saturo, sono stati ricompresi in detto ambito anche porzioni di territorio con caratteristiche diverse da quelle peculiari suddette, in ragione della circostanza che trattasi di aree in zone di protezione da vincoli idrogeologici (frana esondazione ecc.) In relazione alle diverse situazioni territoriali riscontrate viene suddivisa in distinti ambiti all'interno delle quali oltre alle disposizioni generali sono da applicarsi disposizioni specifiche. Relativamente alla zonizzazione dell'Assetto Insediativo del PTCP gli ambiti sono compresi in ID-MA, NI-CO, NI-MO-A, IS-MA.

### 2. 1. Individuazione degli ambiti

Gli ambiti individuato con le suddette caratteristiche sono:

1. Area esterna al centro storico (AC-BA) alla testata del Ponte sulla SP 226;
2. Area in località Ritale a monte e a valle della SP 226;
3. Area a monte del nucleo della Costa;
4. Aree nella frazione Castello;
5. Aree a Est ed Ovest di Sorrive e al contorno della Bocciofila;
6. Area in loc. Taverna;
7. Area ad Ovest della casa Comunale;
8. Aree a Sud, a Nord ed a Ovest del nucleo di Carpi;
9. Aree di nuovo insediamento di M.te Moro a Sud del nucleo;
10. Aree limitrofe al cimitero del capoluogo;
11. Aree della Colletta;
12. Area di nuovo insediamento di Creto ad Est della SP al confine comunale;
13. Area ad Est del nucleo di Pratolungo;
14. Aree a Creto ad Ovest ed a Est della SP;
15. Area di Acquafredda Superiore;
16. Aree di Bromia;
17. Aree di Deگو;
18. Aree di Costa/Case Nuove

### 3. 1. Obiettivo generale delle funzione conservativa dell'ambito

L'obiettivo del PUC è quello della salvaguardia della caratteristica prevalentemente residenziale dei fabbricati, del sistema insediativo a carattere sparso dell'insediamento integrazione al potenziamento della funzioni di integrazione del sistema insediativo esistente dove carenti, alla riqualificazione delle tipologie edilizie incongrue riscontrabili.

### 4.1. Densità fondiaria

Relativamente ai sistemi residenziali, economici e della ricettività turistica l'ambito viene riconosciuto come saturo, in assenza di applicabilità di indice di utilizzazione insediativa sulle aree libere.

## 5.1. Destinazioni funzionali ammesse

Le destinazioni funzionali ammesse totalmente o sotto limitazioni dimensionali sono riportate nella tabella che segue. Le destinazioni funzionali non indicate e quindi non ammissibili potranno sussistere sino ad esaurimento ai sensi dell'art. 23.

Funzioni	sigla	Condizioni
abitativa diretta	REA	
pertinenze alla funzione abitativa	REP	
altre funzioni assimilate alla res/za	REC	
att. commerc. e artig. minori	FUA	
pubblici esercizi	FUP	
servizi a gestione privata	FUS	
ricettive extralberghiere	TUC	
sostegno att. escursionistiche	TUE	
attività e depositi agricoli	AGE	
abitazioni conduttori agricoli	AGA	
attività agrituristiche	AGT	
Pubblici esercizi e loro servizi	FUP	

## 6.1. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Sull'edilizia esistente sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria
- b) Restauro e risanamento conservativo
- c) Ristrutturazione edilizia con o senza ampliamento di SA e VF con l'osservanza di quanto segue:

1. La conduzione alla destinazione d'uso abitativa di superfici agibili o non agibili non aventi al momento dell'adozione del piano tale destinazione è limitata alle superfici facenti parte di edifici in cui tale funzione è già dominante.
  1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia ove propongano incremento del numero delle unità esistenti non debbono produrre unità abitative aventi S.A. media minore di mq. 50 o comunque unità aventi
  2. S.A. minore di mq. 40, fatta esclusione, nel calcolo della media, delle unità già inferiori a tale limite e che non possono essere ulteriormente ridotte.
2. Ove l'intervento di ristrutturazione comporti un incremento del numero delle unità immobiliari abitative, per ogni nuova unità aggiunta dovrà essere reperita idonea area di parcheggio privato di superficie minima di un posto auto da asservire pertinenzialmente alla nuova unità. Ove tale condizione non sia soddisfacibile per condizioni indipendenti dalla volontà del richiedente e previo assenso del Comune si applica la monetizzazione alternativa a favore del Comune prevista al 3° comma dell'art. 2 della L.R. 24/2001.
3. Gli incrementi volumetrici ammessi in assenza di asservimento di aree, sono limitati per ciascuna unità immobiliare presente, ad un massimo del 10 % della quota di S.A. esistente sino a 80 mq. oltre al 5% della quota compresa tra 80 - 120 mq.. Il conseguente aumento di VF è valutato per un'altezza lorda (HLP) di mt. 3,00 e su edifici edificati anteriormente al 01/09/1967 che non abbiano mai usufruito di incrementi volumetrici.

Parametri edilizi da applicarsi agli interventi di Ristrutturazione edilizia

HF	Mantenimento della altezza di gronda preesistente incrementabile del 10% sino ad un max. assoluto di m. 0,70 per gli edifici aventi già altezza maggiore tra loro o che mediante l'incremento la superano
DF	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai fabbricati vicini con un minimo comunque ammesso di m. 6,00 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, e di mt. 3,00 per ampliamenti parziali
DC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai confini di proprietà con un minimo comunque ammesso di m. 3,00 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, e di mt. 1,50 per ampliamenti parziali
	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade carrabili attigue con un minimo comunque

DSC	ammesso di m. 4,00 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, e di mt. 2,00 per ampliamenti parziali
DSP	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade pedonali attigue con un minimo comunque ammesso di m. 2,50 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, e di mt. 1,50 per ampliamenti parziali

d) Interventi su fabbricati tipologicamente incongrui indicati dalle Norme Paesistiche del PUC PUC. Sui fabbricati indicati come tipologicamente incongrui dalle Norme di Disciplina Paesistica, gli interventi di cui alle lett. a) b) c) del presente articolo sono subordinate alla eliminazione degli elementi che ne determinano l'incongruità paesistica. Qualora l'incongruità rilevata sia relativa alla tipologia della copertura questa potrà essere ricondotta alle tipologie ammesse dalle Norme Paesistiche puntuali e la nuova realizzazione eventuale di incremento di S.A. in sottotetto trattata secondo i dettami della L.R. 24/01 alla sola condizione che non si attui incremento alcuno della quota di gronda esistente. Qualora l'incongruità rilevata sia relativa all'altezza del fabbricato, al numero dei piani o alla composizione stereometrica, il fabbricato potrà essere ricondotto alle tipologie ammesse con il mantenimento delle volumetrie esistenti ricomponibili nel lotto di pertinenza disponibile con l'applicazione dei seguenti parametri edilizi:

HF	Minore o uguale a quella del fabbricato più basso nel caso di edificio disposto a schiera con altri fabbricati; = mt. 9,50 – N° Piani fuori terra 3 nel caso di fabbricati isolati.
DF	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai fabbricati vicini con un minimo comunque ammesso di m. 6,00.
DC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai confini di proprietà con un minimo comunque ammesso di m. 3,00.
DSC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade carrabili attigue con un minimo comunque ammesso di m. 4,00. Gli interventi su i fabbricati a schiera possono mantenere il filo delle facciate attigue in deroga alla DSC indicata.
DSP	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade pedonali attigue con un minimo comunque ammesso di m. 2,50 in caso di modifica del sedime originario Gli interventi su fabbricati a schiera possono mantenere il filo delle facciate attigue in deroga alla DSP indicata.

## 6.2. Nuova costruzione di volumi interrati

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

- Il volume deve essere avere funzione pertinenziale nei confronti di edificio principale esistente nella stessa proprietà ed essere ad esso asservito con atto registrato
- La superficie interna netta del vano interrato non sottostante un edificio principale fuori terra deve essere contenuta entro 1/15 della superficie libera del distacco scoperto di proprietà, con un minimo comunque ammesso pari a mq. 6, elevato a mq. 30 ove detto volume abbia destinazione a parcheggio autoveicolare ed un massimo di mq. 50
- Ai fini del raggiungimento del limite massimo debbono essere considerati anche i volumi interrati eventualmente preesistenti nella stessa proprietà.
- Nel caso in cui il volume interrato produca una elevazione della quota di sistemazione finale della copertura rispetto al terreno originario, l'altezza interna massima consentita è di mt. 2,20; in caso contrario saranno consentite altezze interne superiori. La elevazione della quota oltre il filo del terreno originario deve essere contenuta nella misura max. di mt. 0,70;
- I volumi interrati destinati a parcheggio con apertura diretta sulla strada carrabile pubblica, dovranno essere arretrati dalla stessa al fine di permettere la sosta di un veicolo perpendicolarmente alla strada senza creare intralcio alla circolazione e comunque nella misura minima di mt. 4,00;
- I parametri edilizi relativi a distanze da confini per le parti del volume interrato eccedenti la suddetta quota di elevazione rispetto al terreno originario sono così definiti;

DF	> mt 6,00	DC	> mt 3,00	DSC	> mt 4,00	DSP	> mt 1,50
----	-----------	----	-----------	-----	-----------	-----	-----------

## 7.1. Interventi relativi a opere pertinenziali al sistema abitativo

Nell'ambito indicato in presenza di fabbricati ad uso abitativo é ammessa la realizzazione delle seguenti opere pertinenziali: a) Realizzazione di piccoli fabbricati a servizio dell'attività di conduzione a giardino o orto di pertinenza con il rispetto di quanto sotto indicato:

- La superficie utile del fabbricato è proporzionale alla superficie del lotto ad esso contiguo, in misura pari a mq 1,00 per ogni mq 100 di terreno
- Non è in ogni caso consentita la realizzazione di fabbricati aventi superficie utile minore di mq 6,00 o maggiore di mq 16,00
- Il fabbricato deve essere munito di unica porta di accesso ed eventuali ulteriori aperture dovranno avere superficie inferiore a 1/30 della superficie di pavimento
- Nell'atto di costituzione del vincolo di pertinenzialità deve essere esplicitato l'impegno ad utilizzare il fabbricato esclusivamente per deposito attrezzi e materiali in connessione con l'attività di manutenzione e coltura del fondo.
- E' obbligatoria la collocazione in aderenza all'edificio principale o a muro di contenimento esistente.
- Il lotto di pertinenza non deve presentare la presenza di altri manufatti destinabili a tale utilizzo;
- Possono, ovvero devono in caso di preesistenza essere destinati alla presente funzione anche volumi incongrui (Tettoie, baracche, e simili) già presenti nel lotto di pertinenza del fabbricato principale o a una distanza non superiore a mt 30,00 da esso e all'interno del lotto contiguo, alla condizione che il manufatto del quale si recupera, anche parzialmente, la superficie, deve essere demolito prima dell'inizio dei lavori di ampliamento

Parametri edilizi da applicarsi agli interventi di realizzazione di fabbricati pertinenziale di servizio.

HF	< di mt. 3,00 – Solo Piano Terra
DF	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai fabbricati vicini con un minimo comunque ammesso di m. 6,00.
DC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai confini di proprietà con un minimo comunque ammesso di m. 3,00.
DSC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade carrabili attigue con un minimo comunque ammesso di m. 4,00.
DSP	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade pedonali attigue con un minimo comunque ammesso di m. 2,50 in caso di modifica del sedime originario

## 7.2. Interventi sugli spazi scoperti

Sugli spazi scoperti sono ammessi i seguenti interventi:

a) Realizzazione/installazione di elementi di arredo esterno con il rispetto di quanto sotto indicato

- I manufatti non dovranno in alcun modo costituire un volume internamente accessibile, chiuso in corrispondenza del perimetro e coperto con elementi rigidi auto-portanti e impermeabili;

b) Utilizzo a parcheggio privato con il rispetto di quanto segue:

- L'area di parcheggio deve essere realizzata al servizio di fabbricati abitativi esistenti oppure deve essere realizzata contestualmente ad intervento che comporti la realizzazione di nuova/e unità immobiliare/i ad uso abitativo
- Non è consentita la realizzazione di più di due posti auto per ogni unità immobiliare;
- Compatibilmente con quanto disposto dalla disciplina paesistica, è consentito realizzare una tettoia a protezione del posto auto di superficie non maggiore di mq. 25;
- La Pavimentazione artificiale dell'area deve essere compatibile con le norme di disciplina paesistica, escludendosi a priori asfalto, battuto di cemento, tout venant di qualsiasi genere.

c) Costruzione di percorsi carrabili con il rispetto di quanto sotto indicato:

- Il percorso deve essere strettamente funzionale al raggiungimento di edifici abitativi esistenti oppure deve essere realizzato contestualmente ad intervento che comporti la realizzazione di nuova/e unità immobiliare/i ad uso abitativo

Nel caso di intervento a servizio di non più di due unità immobiliari la larghezza del percorso carrabile deve essere inferiore a mt 2,50, comprendente la cunetta e le eventuali opere di protezione

- Nel caso di intervento a servizio di più di due unità immobiliari la larghezza del percorso carrabile deve essere inferiore a mt 2,80, comprendente la cunetta e le eventuali opere di protezione
- E' consentita la realizzazione di ampliamenti della larghezza della strada fino a mt 4,00 e per una lunghezza di mt 6,00, opportunamente raccordati, al fine di consentire l'incrocio di autoveicoli; tali ampliamenti, di norma, devono essere distanziati tra loro di almeno mt 40,00 o ubicati in corrispondenza di curve o dossi
- Laddove la lunghezza del tramite in progetto ecceda i m. 50, o la somma assoluta dei volumi di sterro e di riporto sia superiore a mc. 80 è in facoltà del Comune richiedere la produzione di apposito Studio Organico di Insieme volto ad illustrare le alternative di tracciato considerate e provvedimenti previsti di attenuazione dell'impatto dell'intervento nel contesto d'ambiente.

8. Disposizioni di raccordo con le norme di carattere idrogeologico e della disciplina della VBP.

Nella porzioni dei sub-ambito ricadenti nella fascia di esondabilità cinquantennale – Area Ee della VBP e ambito di AC-ES50 del PUC – indicate in cartografia con linea continua e simbolo  $\Delta$ , non sono ammessi gli interventi di cui ai p.ti 6.1 c), d), 6.2, 7.1, 7.2 a) del precedente articolato del presente art. 36. ovvero in generale interventi di incremento del carico insediativo e di nuova costruzione.

8.1 Disposizioni speciali per i subambiti in rapporto alle disposizioni delle norme di carattere idrogeologico e della disciplina della VBP.

Nei sub-ambiti di:

- Area Ovest del nucleo di Carpi;
- Area della Coletta

Ricadenti in frana attiva e quiescente – Aree Fa e Fq della VBP indicate in cartografia con linea tratteggiata rossa e tratteggiata gialla e simbolo  $\Delta$ , non sono ammessi gli interventi di cui ai p.ti 6.1 c), d), 6.2, 7.1, 7.2 a) del precedente articolato del presente art. 36. ovvero in generale interventi di incremento del carico insediativo e di nuova costruzione. L'edificazione esistente in detti sub-ambiti, in special modo per la S.A. con funzione residenziale, è trasferibile nei sub-ambiti limitrofi rispettivamente di AR-B1\* e AR-BC di Carpi e AR-BC della Coletta con un incremento "una tantum" del 20% della S.A. esistente con il solo asservimento dell'area di sedime e pertinenza della nuova costruzione, tramite P.C. Convenzionato con il quale il proprietario assuma liberatoria nei confronti della P.A. in ordine:

1. Alla dismissione della costruzione di cui si è traferita la S.A., ovvero all'annullamento del carico insediativo esistente;
2. Alla agevolazione sotto ogni profilo, ivi compresa la demolizione totale o parziale dei fabbricati, delle opere necessarie al consolidamento, e monitoraggio del fenomeno geologico in atto;
3. Alla cessione delle aree di proprietà necessarie alla esecuzione, monitoraggio delle opere di consolidamento del fenomeno geologico in atto.

## ART. 37 AMBITI DI CONSERVAZIONE FORMATI DA VILLE O COMPLESSI ASSIMILABILI (ACVLL)

### 1.1. Caratteristiche generali

Sono considerate appartenenti all'ambito le porzioni di territorio interessate dalla presenza di impianti edificati o di singoli ambienti di particolare valore storico-architettonico e ambientale, che si configurino come organismi di villa nobile o padronale facenti parte della storia insediativa e locale, la cui rilevanza nei confronti degli obiettivi generali della pianificazione è tale da renderne indispensabile un regime di attenta tutela, valorizzazione recupero.

### 2.1. Obiettivo generale delle funzioni conservative degli ambiti

L'obiettivo del PUC è quello della precisa e puntuale conservazione del bene, del suo significato storico, degli

aspetti estetici e ambientali e del contesto generale limitrofo in cui si collocano, promuovendone la valorizzazione attraverso interventi di restauro, recupero riutilizzo con destinazione compatibile con la salvaguardia del bene.

### 2.3. Identificazione dei singoli subambiti

I siti definiti quali sub-ambiti sono i seguenti:

- a) Fabbricato al p.sso di Creto con relativa area cortilizia
- b) Villa Borgognone in loc. Carpi/Cà
- c) Villa Paradisino in loc. Castello
- d) Villa in loc. Bromia-Piana del Silo.
- e) Villa nel nucleo di Pratolungo

### 3.1. Destinazioni funzionali d'uso.

E' obbligatoria la conservazione delle destinazioni d'uso presenti al momento dell'adozione del Piano. Ove non sussista al momento alcuna destinazione, ai fabbricati esistenti in sede di intervento deve essere assegnata una destinazione coerente con i caratteri storico-architettonici degli stessi. Le destinazioni d'uso compatibili sono individuate in:

Funzioni	sigla	Condizioni
abitativa diretta	REA	
pertinenze alla funzione abitativa	REP	
altre funzioni assimilate alla res/za	REC	
attività ricreative e di spettacolo	FUR	
servizi a gestione privata	FUS	
Pubblici esercizi e loro servizi	FUP	
Residenze turistico alberghiere	TUR	
ricettive extralberghiere	TUC	
sostegno att. escursionistiche	TUE	
abitazioni conduttori agricoli	AGA	
attività agrituristiche	AGT	
servizi collettivi	F	

### 4.1. Disciplina generale

Sono ammessi esclusivamente interventi volti ad una miglior fruizione dell'ambito e dei manufatti tutelati, in ragione delle loro specifiche caratteristiche. con esclusione della nuova edificazione e di possibilità di applicazione di indici di utilizzazione insediativa.

### 4.2. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Sull'edilizia esistente, in assenza di un progetto o intervento unitario sono ammessi i seguenti interventi: a) Manutenzione Ordinaria b) Manutenzione Straordinaria c) Restauro e risanamento conservativo con il rispetto di quanto sotto indicato:

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

d) Ristrutturazione con il rispetto di quanto sotto indicato:

1. esclusivamente per manufatti incongrui legittimi o legittimati presenti e al fine di recupero strutturale in conformità alle indicazioni disposti nella sezione della disciplina paesistica con conservazione della destinazione d'uso esistente.

## Parametri edilizi da applicarsi agli interventi di Ristrutturazione edilizia

HF	Mantenimento della altezza di gronda preesistente incrementabile sino ad un max. assoluto di m. 0,30
DF	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai fabbricati vicini con un minimo comunque ammesso di m. 6,00.
DC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai confini di proprietà con un minimo comunque ammesso di m. 3,00.
DSC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade carrabili attigue con un minimo comunque ammesso di m. 4,00.
DSP	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade pedonali attigue con un minimo comunque ammesso di m. 2,50.

### 4.3. Nuova costruzione di volumi interrati

Non è ammessa la formazione di nuovi volumi interrati di qualsiasi tipo nel perimetro del fabbricato, possono essere ammessi volumi interrati solamente relativi alla dotazione di parcheggi pertinenziali del fabbricato principale se posti al margine dell'area cortilizia in prossimità di strade veicolari, senza alterazione di eventuali preesistenze di giardini organizzati con precorrenze ed essenze vegetali tipiche.

### 4.4. Formazione di manufatti minori

E' esclusivamente ammessa la formazione di piccoli elementi accessori alle attività agricole non costituenti volume urbanistico (pergole e simili) composti con caratteri propri della tradizione e degli usi locali e aventi superficie coperta non superiore a 1 mq. per ogni 100 mq. di superficie del lotto contiguo di proprietà, con un minimo ammesso di mq. 6 ed un massimo non valicabile di mq. 16, poste ad almeno mt. 50,0 di distanza dalla Villa, ovvero in posizione tale da non interferire sulle caratteristiche architettoniche di valore della stessa.

### 4.5. Sistemazione degli spazi scoperti

Gli spazi liberi tra gli edifici debbono essere sistemati nel rispetto delle caratteristiche ambientali dell'intorno e con la salvaguardia dei caratteri agricoli, in particolare relativamente agli impianti vegetazionali.

Non è in alcun caso ammessa la formazione di nuovi contenimenti murari o la ricostruzione di quelli preesistenti se non con l'impiego di rivestimenti a corsi di pietra locale riscagliata. Non è ammessa la formazione di nuove pavimentazioni artificiali in aree private esterne ad una fascia di m. 1,50 di spessore tutt'attorno agli edifici esistenti. In ogni caso tali pavimentazioni dovranno essere condotte con l'impiego di materiali tradizionali (lastre di pietra lavorate, corsi di mattoni in piano) con divieto di utilizzo di materiali di rivestimento a base cementizia, ceramica o marmi. Non è ammessa la formazione di superfici asfaltate. Le superfici destinate al transito pedonale dovranno essere sistemate con il recupero delle pavimentazioni tradizionali in pietra. Tutti gli interventi di sistemazione delle sponde fluviali o del corso dei rii esistenti o di altri consolidamenti di strutture viarie pubbliche dovranno essere condotte sulla base di progetto unitario esteso all'intera zona, che privilegi la rinaturalizzazione degli ambiti interessati, con l'esclusione della formazione di manufatti tecnici di qualsiasi tipo in conglomerato cementizio lasciato visto.

### 5.1. Interventi relativi a opere pertinenziali al sistema abitativo

Nell'ambito indicato in presenza di fabbricati ad uso abitativo è ammessa la realizzazione delle seguenti opere pertinenziali: a) Realizzazione di piccoli fabbricati a servizio dell'attività di conduzione a giardino o orto di pertinenza con il rispetto di quanto sotto indicato:

- La superficie utile del fabbricato è proporzionale alla superficie del lotto ad esso contiguo, in misura pari a mq 1,00 per ogni mq 100 di terreno
  - Non è in ogni caso consentita la realizzazione di fabbricati aventi superficie utile minore di mq 6,00
  - o maggiore di mq 16,00
- Il fabbricato deve essere munito di unica porta di accesso ed eventuali ulteriori aperture dovranno avere superficie inferiore a 1/30 della superficie di pavimento
- Nell'atto di costituzione del vincolo di pertinenzialità deve essere esplicitato l'impegno ad utilizzare il fabbricato esclusivamente per deposito attrezzi e materiali in connessione con l'attività di manutenzione e

coltura del fondo.

- E' obbligatoria una collocazione tale da non interferire con le caratteristiche peculiari dell'organismo di Villa da tutelare.
- Il lotto di pertinenza non deve presentare la presenza di altri manufatti destinabili a tale utilizzo;
- Possono, ovvero devono in caso di preesistenza essere destinati alla presente funzione anche volumi incongrui (Tettoie, baracche, e simili) già presenti nel lotto di pertinenza del fabbricato principale o a una distanza non superiore a mt 30,00 da esso e all'interno del lotto contiguo, alla condizione che il manufatto del quale si recupera, anche parzialmente, la superficie, deve essere demolito prima dell'inizio dei lavori di ampliamento

Parametri edilizi da applicarsi agli interventi di realizzazione di fabbricati pertinenziali di servizio.

HF	< di mt. 3,00 – Solo Piano Terra
DF	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai fabbricati vicini con un minimo comunque ammesso di m. 6,00.
DC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai confini di proprietà con un minimo comunque ammesso di m. 3,00.
DSC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade carrabili attigue con un minimo comunque ammesso di m. 4,00.
DSP	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade pedonali attigue con un minimo comunque ammesso di m. 2,50 in caso di modifica del sedime originario

## 6.1. Interventi sugli spazi scoperti

Sugli spazi scoperti sono ammessi i seguenti interventi:

a) Realizzazione/installazione di elementi di arredo esterno con il rispetto di quanto sotto indicato

- I manufatti non dovranno in alcun modo costituire un volume internamente accessibile, chiuso in corrispondenza del perimetro e coperto con elementi rigidi auto-portanti e impermeabili;

b) Utilizzo a parco privato con il rispetto di quanto segue:

- La Pavimentazione artificiale dell'area deve essere compatibile con le norme di disciplina paesistica, escludendosi a priori asfalto, battuto di cemento, tout venant di qualsiasi genere.
- L'assetto vegetazionale di nuovo impianto o di conservazione dell'esistente deve essere compatibile con le norme di disciplina paesistica.

## 7.1. Disposizioni specifiche per ciascun sito:

### 7.1.1. VILLA DI CRETO

Corrisponde al fabbricato posto al p.so di Creto ad Ovest della SP il cui confine Sud dell'area del parco privato corre in adiacente con il percorso dello spartiacque appenninico (AV). Il fabbricato presenta particolari aspetti architettonici delle ville tipo Liberty della fine del XIX ed inizio del XX secolo confermati dalla antistante presenza del parco a verde privato che ne conferma e sottolinea i caratteri. Il sito risulta di interesse storico e ambientale sotto il profilo della storia dell'insediamento antropico del comune e può prestarsi unitamente all'area di pertinenza ed al contesto d'ambito ad utilizzi alternativi alla residenza tra i quali quelli compatibili con l'obiettivo della norma della salvaguardia degli aspetti storici appaiono quelle funzioni del turistico-ricettivo, anche in considerazione della sua particolare ubicazione rispetto al percorso dello spartiacque appenninico.

### 7.1.2. VILLA BORGOGNONE IN LOC. CARPI/CÀ

Corrisponde al fabbricato, alla sua dipendenza di pertinenza ed all'area posta nel nucleo di Cà. Il Fabbricato presenta aspetti delle ville padronali della proprietà padronale nobile confermata dalla presenza di capella votiva all'interno e dell'area cortilizia antistante sistemata con arredi di tipo signorile. L'interesse storico ambientale del sito è quello dell'impianto dell'insediamento, delle peculiarità architettoniche e tipologiche del fabbricato principale e del contesto delle pertinenze.

### 7.1.3. VILLA PARADISINO IN LOC. CASTELLO

Corrisponde al fabbricato, alla sua dipendenza di pertinenza ed all'area posta a Suid del nucleo di Catello ad Ovest della strada comunale di Castello, sottostante il promontorio del Castello dei Fieschi. Il fabbricato risulta



recentemente mantenuto con l'utilizzo del sottotetto. L'interesse storico ambientale del sito è quello dell'impianto dell'insediamento, delle peculiarità architettoniche e tipologiche del fabbricato principale e del contesto delle pertinenze.

#### 7.1.4. VILLA IN LOC. BROMIAPIANA DEL SILO.

Corrisponde al fabbricato ed all'area cortilizia posta a monte della S.P. 226 in loc. Bromia-Piana del Silo, il cui confine Sud dell'area del parco privato corre adiacente alla suddetta SP

226. Il fabbricato non presenta particolari aspetti architettonici di rilievo, tuttavia risulta importante per l'impianto urbano tipico delle ville padonali in contesto rurale del XIX secolo. Il sito risulta di interesse storico e ambientale sotto il profilo della storia dell'insediamento antropico del comune e può prestarsi unitamente all'area di pertinenza ed al contesto d'ambito ad utilizzi alternativi alla residenza tra i quali quelli compatibili con l'obiettivo della norma della salvaguardia degli aspetti storici appaiono quelle funzioni del turistico-ricettivo, anche in considerazione della sua particolare ubicazione rispetto al percorso dello spartiacque appenninico.

#### 7.1.5. VILLA NEL NUCLEO DI PRATOLUNGO

Corrisponde al fabbricato posto a Nord-Ovest del nucleo, isolata rispetto al contesto edificato del nucleo. Il fabbricato denota una serie di compromissioni legate ad interventi edilizi incongrui, apparentemente dettati da frazionamenti di proprietà che ne hanno modificato l'unitarietà dell'organismo originario, ma che appaiono nel contempo modificabili e riconducibili all'assetto originario.

## ART. 38 AMBITI DI AREE DI EFFETTIVA PRODUZIONE AGRICOLA A PIENO CAMPO DI PREGIO AMBIENTALE (ACE1\*)

### 1. Definizione

Corrisponde ad aree interessate da impianti di coltura del tipo a pieno campo del tipo E1 che per estensione, qualità, localizzazione rappresentano un elevato valore ambientale specifico del territorio comunale, la cui totale conservazione risulta indispensabile sia ai fini della salvaguardia della pratica agricola sia soprattutto a connotazione attuale e futura dell'immagine e delle caratteristiche storiche del comune di Montoggio. Per la zonizzazione dell'Assetto Insediativo del PTCP l'ambito individuato e compreso in zona IS-MA.

### 2. 1. Obiettivo generale delle funzioni conservative degli ambiti

L'obiettivo del PUC per tali aree è quello oltre che della conservazione della funzione agricola produttiva, del mantenimento del valore d'immagine che le aree al momento presentano ritenendosi quest'ultimo prevalente anche rispetto al consolidamento e/o all'insediamento di nuove aziende, al trasformazioni colturali tali da modificare il suddetto valore d'immagine.

### 2.2. Identificazione dei singoli subambiti

Il principale e unico ambito individuato con simili caratteristiche sono le aree a monte e a valle della SP 226 in loc. "Piano dei Guani" limitato ad Est della base del versante Ovest della Colletta ad Ovest ed a Sud dal Torr. Laitone a Nord dal T. Scrivia.

### 3.1. Destinazioni funzionali ammesse, interventi edilizi e colturali ammessi nell'ambito.

Nell'ambito non è ammesso nessun tipo di costruzione, manufatto o altro assimilabile, neppure se connesso alla pratica agricola, ivi comprese quindi serre e costruzioni similari, aprire nuove strade di qualsiasi tipo anche di tipo agricolo forestale, modificare la pratica colturale del tipo a pieno campo con impianti di alberature di qualsiasi tipo sparsi o a vivaio. Per la sola funzione residenziale connessa alla conduzione del fondo, la S.A. generabile da tale ambito in applicazione delle disposizioni per gli Ambiti di tipo AR-E1 di cui al seguente art. 41, è trasferibile negli Ambiti di AR-EA adiacenti al presente ambito individuati all'art. 43 come: Piano dei Guani sotto Sp 226, e Piano dei Guani sopra SP 226, nelle modalità e quantità definiti dallo stesso art. 43 delle presenti Norme. La S.A. generabile da tale ambito per le funzioni non residenziali è trasferibile nell'adiacente Ambito di AR-EA denominato Piano dei Guani Est, nelle modalità e quantità definiti dallo stesso art. 43 delle presenti Norme.

### 4.1 Limiti e modalità di trasformazione dell'ambito

La destinazione d'uso e l'assetto paesistico dell'Ambito può essere modificato a fronte di progetti sostenibili, condivisi dalla P.A. e compatibili con la salvaguardia paesistico-ambientale del sito, che assumono valenza di P.U.O. di variante del PUC e del PTCP secondo le procedure previste ed ammesse dalla LUR.

## ART. 39 TERRITORI NON INSEDIABILI – TNI. TNIACE4 – AMBITI DI CONSERVAZIONE DELLE AREE DI ANTICO PRESIDIO TNIACE5 – AMBITI DI CONSERVAZIONE DI COLTURE FORAGGERE E DEI PRATIPASCOLI MONTANI. TNIACE6 – AMBITI DI CONSERVAZIONE DELLE COLTURE BOSCHIVE STORICAMENTE PRATICATE. TNIACE7 AMBITI DI CONSERVAZIONE DELLE AREE BOSCHIVE GENERICHE

### 1. Caratteristiche generali

Corrisponde ai territori non insediati, in cui risulta prevalente l'interesse ad una sostanziale conservazione dell'assetto in atto, con salvaguardia e valorizzazione del quadro paesistico ed ambientale presente. L'ambito comprende le parti del territorio comunale arborate in termini continui o interessate dalla presenza di praterie ex pascolive, in generale di forte valore ambientale da riservare al ripascimento del patrimonio boschivo e pascolivo a prato. Esso comprende altresì porzioni di territorio parzialmente devegetate ed interessate da rocce affioranti. L'edificazione presente è del tutto sporadica e deve tendenzialmente essere utilizzata ai fini della salvaguardia del patrimonio ecologico presente e della sua corretta fruizione. L'ambito comprende altresì areali di aree che hanno ospitato nel tempo colture agricole praticate limitrofe ad insediamenti di piccoli aggregati minori che ricadono in zona ANI-MA del PTCP, meritevoli azioni di recupero attraverso le modalità del presidio. Gli interventi sia di nuova edificazione che sul patrimonio edificato non possono incrementare il carico insediativo di tipo abitativo eventualmente esistente all'atto dell'adozione delle presenti Norme. Per le disposizioni dell'Assetto Insediativo del PTCP, i sub ambiti individuati ricadono prevalentemente in zona ANI-MA, e in misura minoritaria in IS-MA ed ID-MA.

### 2. 1. Obiettivo generale delle funzioni conservative degli ambiti

L'obiettivo del PUC è quello della conservazione dell'assetto non insediato dell'Ambito a favore della sua funzione ecologico-ambientale e agricola di salvaguardia, incremento e sfruttamento della risorsa boschiva e pascoliva presente.

### 2.2. Articolazione dei subambiti secondo le caratteristiche colturali

Per il raggiungimento degli obiettivi del PUC il Territorio Non Insediato sulla base delle caratteristiche colturali definite nella DF è suddiviso in 4 categorie specifiche così articolate: AC-E4: Ambiti coincidenti con relitti di colture agricole praticate testimoniate dalla presenza di terramenti, piantumazioni di frutteti e simili, localizzate prevalentemente nell'intorno dei nuclei frazionali dei quali un tempo rappresentavano l'area pregiata per il sostentamento, da sottoporsi al regime generico della Conservazione, stante la sua collocazione in zona ANI-MA di PTCP, ma meritevole di azioni di recupero attraverso le modalità del presidio ambientale in concomitanza di insediamenti in ambiti di TPA a cui risultino limitrofi. AC-E5: Ambiti coincidenti con l'area di colture boschive storicamente praticate in particolare del castagneto da frutto in stato di abbandono da sottoporre al regime generico della Conservazione AC-E6: Ambiti coincidenti con i pascoli montani a prateria in stato di abbandono e/o di saltuario utilizzo di transumanza non legato alla presenza di azienda agricola stabile da sottoporre al regime generico della Conservazione AC-E7: Ambiti coincidenti con l'area di colture boschive miste o generiche da sottoporre al regime generico della Conservazione

### 2.3. Identificazione dei singoli subambiti

I siti definiti quali sub-ambiti sono i seguenti:

- a) Area a Nord-Ovest del Comune tra i nuclei di Cascinetta e Granara e la sponda Dx del T. Scrivia; (E7)
- b) Area a Nord-Est del Comune sulle sponde SX e Dx del Torrente Pentemina sino al crinale di Casale.(E7)
- c) Area a Nord del Comune tra i nuclei di Casale e Cascinetta; (E7)

- d) Aree del crinale di M.te Banca da Fasciou alla Cappella (E6);
- e) Areale dei nuclei di Casevecchie, Poggio e Vallecalde tra il confine comunale Est e il Torr. Prentemina (E5);
- f) Area ad Ovest del Comune tra il crinale di Bargaglioti, Tre Fontane, Piano dei Guani e Casalino; (E7)
- g) Versante Sud di M.te Bano e M.te Tacche sino al rrio Noci e Ovest del M.te Caricato (E7);
- h) Versante Nord di M.te Bano, Mte Tacche e M.te Caricato (E5);
- i) Area tra il crinale di M.te Bano e lo spartiacque;
- j) Area tra Creto, lo spartiacque ad Ovest, sino a monte Crossino (E6);
- k) Areale di Colla Monaco e Campo Gelato (E7);
- l) Area ad Est di Creto tra lo spartiacque e Colla Monaco (E6);
- m) Area ad Nord di i Aquafredda inf. sino alla cava di Tre Fontane ed all'areale di E7 da Sud del crinale della Sella (E5):
- n) Area di Prolungo (E4);
- o) Areale di m.te Bonetto compreso l'ambito di TPA e il crinale (E4);
- p) Areale di Cognole di Ponti (E4);
- q) Areale di M.te Banca dalla strada di Serrato-Fasciò al crinale (E4);
- r) Areale ad Est di Casale (E4);
- s) Areale della "Casetta del beccetto" (E4);
- t) Areale a Monte della SP a confine con l'IS-MA di Castiglione Sup e InF. (E4);
- u) Areali di Chiappa e "Pian dell'Arbosa" (E4)
- v) Areali a Nord di Noci e di Camponevoso (E4)
- w) Areale di Sanguineto Inferiore (E4);
- x) Areali di Fregaiasse, Fontanasse e Pratolungo (E4);

### 3. Destinazioni funzionali ammesse

Destinazione	sigla	Condizioni
abitativa diretta	REA	Nei limiti della sostanziale conferma della S.A. esistente al momento dell'adozione del Piano
pertinenze alla funzione abitativa	REP	Nei limiti della sostanziale conferma della S.A. esistente al momento dell'adozione del Piano
altre funzioni assimilate alla res/za	REC	Nei limiti della sostanziale conferma della S.A. esistente al momento dell'adozione del Piano
att. commerc. e artig. minori	FUAC	Nei limiti della sostanziale conferma della S.A. esistente al momento dell'adozione del Piano
pubblici esercizi	FUP	Limitatamente alla categoria dei pubblici esercizi legati all'attività agrituristica
sostegno att. escursionistiche	TUE	Limitatamente a rifugi m mediamente organizzati con capacità max per 15 persone
attività e depositi agricoli	AGE	
abitazioni conduttori agricoli	AGA	Nei limiti della sostanziale conferma della S.A. esistente al momento dell'adozione del Piano
attiità agrituristiche	AGT	
attività di produzione agricola	AGP	
servizi collettivi	F	limitatamente ad attrezzature tecnologiche, parcheggi e infrastrutture stradali non comportanti la costituzione di insediamenti o trasformazioni rilevanti dello stato dei luoghi

#### 4.1. Interventi sull'edilizia esistente.

Sull'edilizia esistente sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Manutenzione ordinaria
- b) Manutenzione straordinaria
- c) Restauro e risanamento conservativo
- d) Ristrutturazione edilizia con il rispetto di quanto sotto indicato:

- Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso verso la destinazione abitativa di superfici non aventi tale destinazione, salvo il caso della conversione di superfici utili (SU) preesistenti all'interno di fabbricati già a prevalente destinazione abitativa.
- Nel caso in cui l'intervento comporti l'aumento del numero delle unità immobiliari, ad ogni nuova unità immobiliare dovrà essere asservito, con vincolo pertinenziale, almeno un posto auto.
- Nel caso in cui l'intervento comporti l'aumento del numero delle unità immobiliari ogni unità immobiliare dovrà avere una SA uguale o maggiore a mq 50,00 fatta eccezione per quelle di minore superficie eventualmente pre-esistenti che vengano conservate nel loro originario stato di consistenza.

Parametri edilizi da applicarsi agli interventi di Ristrutturazione edilizia

HF	Mantenimento della altezza di gronda preesistente incrementabile del 10% ai fini di adeguamento di altezze interne sino ad un max. assoluto di m. 0,70 per gli edifici aventi già altezza maggiore tra loro o che mediante l'incremento la superano In ogni caso non è ammessa un'altezza maggiore di mt. 6,50.
DF	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai fabbricati vicini con un minimo comunque ammesso di m. 6,00 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio.
DC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai confini di proprietà con un minimo comunque ammesso di m. 3,00 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio.
DSC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade carrabili attigue con un minimo comunque ammesso di m. 4,00 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio.
DSP	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade pedonali attigue con un minimo comunque ammesso di m. 2,50 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio.

e) Interventi di riedificazione con recupero volumetrico con il rispetto di quanto sotto indicato:

- Del fabbricato diruto deve risultare la dimensione di sedime sulle tavole catastali di impianto antecedenti all'anno 1982, o legittimo o legittimato attraverso documentazione legale;
- Se trattasi di rudere, o di fabbricato in condizioni di elevato degrado la relativa consistenza di volume deve essere comprovata da apposita perizia tecnica giurata nella quale siano poste in evidenza tramite opportuna documentazione grafica e fotografica eventuali elementi di preesistenza che possono definire la consistenza volumetrica.
- L'intervento di ricostruzione dovrà avvenire sulla base della riproposizione della tipologia edilizi a preesistente, ovvero di quelle indicate dalle norme paesistiche e secondo i parametri di cui al presente paragrafo;
- nel caso di edifici aventi dominante funzione d'uso abitativa obbligo di conservazione del sedime entro una fascia omotetica costruita a tre metri di distanza dall'impronta di sedime originaria, con conservazione della S.A. preesistente, fatto salvo l'utilizzo dell'incremento ammesso al punto d), in tal caso la superficie interessata all'intervento non potrà essere inferiore a mq. 40;
- nel caso di edifici non aventi dominante funzione d'uso abitativa obbligo di conservazione del sedime entro una fascia omotetica costruita a 10 metri di distanza dall'impronta di sedime originaria, con conservazione della S.U. preesistente.
- La eventuale convenzione d'uso verso attività agrituristiche è ammessa limitatamente ad unità minime di intervento costituite da almeno mq. 120 di superficie agibile (SA)

Parametri edilizi da applicarsi agli interventi di recupero di riedificazione

HF	Mantenimento della altezza di gronda preesistente incrementabile del 10% sino ad un max. assoluto di m. 0,70 per gli edifici aventi già altezza maggiore tra loro o che mediante l'incremento la superano. In ogni caso non è ammessa un'altezza maggiore di mt. 6,50.
DF	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai fabbricati vicini con un minimo comunque ammesso di m. 6,00.
DC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai confini di proprietà con un minimo comunque ammesso di m. 3,00.

DSC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade carrabili attigue con un minimo comunque ammesso di m. 4,00.
DSP	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade pedonali attigue con un minimo comunque ammesso di m. 2,50.

#### 4.2. Interventi su fabbricati tipologicamente incongrui indicati dalle Norme Paesistiche del PUC.

Sui fabbricati indicati come tipologicamente incongrui dalle Norme di Disciplina Paesistica, gli interventi di cui alle lett. a) b) c) del presente articolo sono subordinate alla eliminazione degli elementi che ne determinano l'incongruità paesistica. Qualora l'incongruità rilevata sia relativa alla tipologia della copertura questa potrà essere ricondotta alle tipologie ammesse dalle Norme Paesistiche puntuali e la nuova realizzazione eventuale di incremento di S.A. in sottotetto trattata secondo i dettami della L.R. 24/01 alla sola condizione che non si attui incremento alcuno della quota di gronda esistente. Qualora l'incongruità rilevata sia relativa all'altezza del fabbricato, al numero dei piani o alla composizione stereometrica, il fabbricato potrà essere ricondotto alle tipologie ammesse con il mantenimento delle volumetrie esistenti ricomponibili nel lotto di pertinenza disponibile con l'applicazione dei seguenti parametri edilizi:

HF	Minore o uguale a quella del fabbricato più basso nel caso di edificio disposto a schiera con altri fabbricati; = mt. 6,50 – N° Piani fuori terra 2 nel caso di fabbricati isolati.
DF	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai fabbricati vicini con un minimo comunque ammesso di m. 6,00.
DC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai confini di proprietà con un minimo comunque ammesso di m. 3,00.
DSC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade carrabili attigue con un minimo comunque ammesso di m. 4,00. Gli interventi su i fabbricati a schiera possono mantenere il filo delle facciate attigue in deroga alla DSC indicata.
DSP	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade pedonali attigue con un minimo comunque ammesso di m. 2,50 in caso di modifica del sedime originario Gli interventi su fabbricati a schiera possono mantenere il filo delle facciate attigue in deroga alla DSP indicata.

#### 5.1. Nuova costruzione di volumi interrati

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

- il volume deve essere avere funzione a supporto delle attività agricole o pertinenziale nei confronti di edificio principale abitativo posto nello stesso fondo contiguo di proprietà ed essere ad esso asservito con atto registrato.
- La superficie netta del vano interrato non potrà eccedere i mq. 15 e la sua altezza interna non potrà eccedere i mt. 2.40 salvo maggiori altezze indispensabili per l'osservanza di disposizioni speciali (locali tecnici per impianti e simili)
- La realizzazione di box per parcheggio di autovetture posti completamente in interrato rispetto alla sistemazione preesistente è ammessa esclusivamente per un massimo di mq. 30 per ogni unità immobiliare abitativa presente all'interno dello stesso lotto contiguo di proprietà a cui il box dovrà essere asservito pertinenzialmente.
- Il box dovrà presentare apertura unica verso l'esterno ed essere arretrato dal filo della strada di servizio se pubblica di mt. 5,00 e di mt. 1,50 dalla strade pedonali

#### 5.2. Nuova edificazione di fabbricati agricoli produttivi

E' consentita la realizzazione di nuovi fabbricati ad uso esclusivamente agricoli produttivo, in accordo con le disposizioni dell'art. 52 delle Norme attuative del PTCP, per la conservazione, valorizzazione e sviluppo del patrimonio boschivo e l'attività pastorale, zootecnica, l'agriturismo, le funzioni accessorie alle attività escursionistiche, con esclusione comunque della residenza, nel rispetto dei seguenti parametri:

Parametri edilizi da applicarsi agli interventi di nuova edificazione di fabbricati produttivi

LS	Mq. 15.000 asservibili nel raggio di mt. 500 dal sedime del fabbricato di nuova costruzione se ricompresi nello stesso ambito				
LSC	> di 2/3 di LS con un minimo di mq. 10.000				
IUI	0,003 mq/mq.				
HF	< di mt. 6,50				
DF	> di mt. 20,0 da costruzioni a carattere abitativo > di mt. 10,0 da costruzioni a carattere non abitativo				
DC	> di mt. 5,00	DSC	> di mt. 6,00	DSP	> di mt. 3,00

Nel caso di presenza di manufatti incongrui o precari nella S.A.U. della azienda agricola, il loro recupero è obbligatorio contestualmente all'intervento a saturazione dell'indice di utilizzazione fondiaria unitamente all'intervento di nuova edificazione. I nuovi fabbricati ad uso produttivo non potranno essere posti in aderenza a costruzioni preesistenti a carattere abitativo.

## 6. Asservimenti

Al fine della edificazione di cui al punto che precede potranno asservirsi superfici localizzate all'interno dello stesso ambito TNI, e distanti non oltre 500 m dal limite del lotto contiguo entro cui viene prevista la nuova edificazione.

### 7.1. Dotazione minima di attrezzature per la conduzione del fondo – Annessi agricoli.

E' ammessa la dotazione per ogni fondo di proprietà agricola la costruzione senza asservimento di indice di un manufatto, definito annesso agricolo, per la conduzione del fondo, di superficie coperta (SC) definita dalla seguente tabella:

mq. 20	Per fondi agricoli aventi una SAU sino a mq. 10.000 con un minimo di mq. 6000;
mq. 30	Per fondi agricoli aventi una SAU sino a mq. 15.000;
mq. 40	Per fondi agricoli aventi una SAU sino a mq. 20.000
mq. 50	Per fondi agricoli aventi una SAU oltre mq. 25.000

Tale annesso agricolo oltre che avere esclusivamnete destinazione non residenziale anzi agricola (AG-E), dovrà essere totalmente indipendente da fabbricati residenziali eventualmente presenti nel fondo qualora lo stesso vi sia addossato, essere privo di tramezzature interne, essere dotato di una sola apertura principale verso l'esterno della misura max. in larghezza di mt. 2,50 qualora affacci su strada carrabile, avere aperture secondarie contenute complessivamente nella misura di 1/25 della S.A., essere eventualmente dotato di servizio igienico minimo non maggiore di mq. 1,50 di S.A. Gli annessi agricoli dovranno rispettare i seguenti paramentri edilizi:

HF	< di mt. 4,50 solo Piano Terra				
DF	> di mt. 20,0 da costruzioni a carattere abitativo. > di mt. 10,00 da costruzioni a carattere non residenziale				
DC	> di mt. 6,00	DSC	> di mt. 10,00	DSP	> di mt. 3,00

Qualora sul fondo esistano manufatti incongrui, precari o diruti questi dovranno essere recuperati e ricompresi nella SC dell'annesso agricolo sino alla concorrenza della superficie minima ammessa. Al fine del recupero dei suddetti manufatti incongrui è ammesso, per le finalità di dotazione del fondo di annesso agricolo operare la loro demolizione e ricostruzione nel raggio di mt. 100 dal nuovo sedime alla condizione che l'area lasciata libera sia recuperata agli usi agricoli tipici dell'azienda. Sono altresì da considerarsi quali annessi agricoli le preesistenze di fabbricati in muratura all'interno di aree boscate tipologicamente composti su due livelli e normalmente addossati a muro di fascia complanare con il livello superiore detti "casoni". Tali manufatti possono essere conservati con la destinazione di annesso agricolo nella loro forma e dimensione esistente indipendentemente dalle dimensioni della SAU di pertinenza e possono essere ristrutturati nel rigoroso rispetto delle Norme di disciplina paesistica del PUC mantenendo volumi, superfici ed altezze pari a quelle preesistenti ed essere dotati del servizio igienico previsto per gli annessi agricoli. La presenza delle suddette preesistenze esclude la possibilità di dotare il fondo di altri annessi agricoli.

## 7.2. Interventi sugli spazi scoperti

Sugli spazi scoperti, limitatamente all'areale di pertinenza di fabbricati residenziali sono ammessi i seguenti interventi: a) Realizzazione/installazione di elementi di arredo esterno con il rispetto di quanto sotto indicato:

- I manufatti non dovranno in alcun modo costituire un volume internamente accessibile, chiuso in corrispondenza del perimetro e coperto con elementi rigidi auto-portanti e impermeabili

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

- L'area di parcheggio deve essere realizzata al servizio di fabbricati abitativi esistenti.
- Compatibilmente con quanto disposto dalla disciplina paesistica, è consentito realizzare una tettoia a protezione del posto auto di superficie non maggiore di mq. 25

Nelle radure prive di vegetazione d'alto fusto è ammessa la formazione di piccole tettoie in legno, eventualmente munite di semplici e leggeri tamponamenti laterali in legno, esclusivamente finalizzate al riparo dei prodotti agricoli con il rispetto di quanto sotto indicato:

- La superficie utile del fabbricato è ammessa in proporzione alla superficie del lotto continuo di proprietà, in misura pari a mq 1,00 per ogni mq 1000 di terreno
- Non è in ogni caso consentita la realizzazione di fabbricati aventi superficie utile maggiore di mq 6,00
- I parametri urbanistici da osservare per tali costruzioni dovranno essere:

HF	< di mt. 3,00 solo Piano Terra			
DF	> di mt. 6,00			
DC	> di mt. 6,00	DSC	> di mt. 10,00	DSP > di mt. 3,00

## 8.1. Sostegno della fruizione escursionistica

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

## 8.2. Interventi di relativi a nuove costruzioni di servizio alla funzione escursionistica

Entro una fascia di spessore m. 20 a lato dei tracciati facenti parte di itinerari di interesse escursionistico sono ammessi i seguenti interventi : Realizzazione di fabbricati a supporto alla funzione escursionistica, senza necessità di asservimento di aree, attrezzati per la sosta temporanea, quali punti di ristorazione e simili subordinato alla preventiva sottoscrizione prima del rilascio del titolo abilitativo da parte del soggetto attuatore di apposito atto d'obbligo con il quale lo stesso assume con il Comune l'impegno a conservare l'uso previsto per un periodo non inferiore ai 10 anni e con il rispetto di quanto sotto indicato:

- Il fabbricato deve essere realizzato ad una distanza dal percorso pedonale inferiore a mt 20,00
- Tali strutture dovranno essere collocate, in modo da non interferire con visuali panoramiche, sottomesse rispetto ai crinali e non in zone di particolare impatto visivo;

- I materiali di impiego dovranno essere esclusivamente la pietra locale ed il legno, con la copertura rivestita in lastre lapidee o ardesia.
- E' prescritta una tipologia assimilabile ai manufatti elementari come identificati nella disciplina paesistica con la possibilità di sistemazione di tettoie esterne per una superficie non maggiore di quella dell'edificio cui sono pertinenti.
- L'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione tra il soggetto attuatore ed il Comune, da registrarsi alla competente Conservatoria, con la quale il primo assume impegno a conservare in perpetuo la funzione d'uso prevista aperta al pubblico, ed a attribuire al Comune la facoltà di prelazione in caso di trasferimento ad altri, salvo il caso di successione ereditaria, ed a rimuovere il manufatto ripristinandovi le condizioni naturali preesistenti nel caso di cessazione dell'attività protratta per oltre 6 mesi senza giustificato motivo.

Parametri edilizi da applicarsi agli interventi di nuove costruzioni di servizio alla funzione escursionistica

SC < di mq. 40,00				
HF < di mt. 4,00				
DF > di mt. 20,00				
DC > di mt. 5,00	DSC > di mt. 20,00	DSP > di mt. 1,50		

### 8.3. Viabilità di servizio a costruzioni esistenti Strade agricole forestali

Nell'ambito è ammessa la costruzione di percorsi carrabili a servizio di fabbricati esistenti di tipo residenziale o agricolo produttivo, nonché di strade agricole-forestali nei limiti di quanto sotto indicato:

- Il percorso deve essere strettamente funzionale al raggiungimento di edifici residenziali o produttivi esistenti
- Nel caso di intervento a servizio di non più di due unità immobiliari la larghezza del percorso carrabile deve essere inferiore a mt 2,50, comprendente la cunetta e le eventuali opere di protezione e dotato di piazzole di interscambio, ovvero di di ampliamenti della larghezza della strada fino a mt 4,00 e per una lunghezza di mt 6,00 al fine di consentire l'incrocio di autoveicoli; tali ampliamenti, di norma, devono essere distanziati tra loro di almeno mt 40,00 o ubicati in corrispondenza di curve o dossi.
- Nel caso di intervento a servizio di più di due unità immobiliari la larghezza del percorso carrabile deve essere inferiore a mt 2,80, comprendente la cunetta e le eventuali opere di protezione e dotato di piazzole di interscambio, ovvero di di ampliamenti della larghezza della strada fino a mt 4,00 e per una lunghezza di mt 6,00 al fine di consentire l'incrocio di autoveicoli; tali ampliamenti, di norma, devono essere distanziati tra loro di almeno mt 40,00 o ubicati in corrispondenza di curve o dossi.
- Laddove la lunghezza del tramite di nuova formazione ecceda i m. 50 il Comune può richiedere la produzione di apposito Studio Organico di Insieme volto ad illustrare le alternative di tracciato considerate e provvedimenti previsti di attenuazione dell'impatto dell'intervento nel contesto d'ambiente.
- Le strade di carattere agricolo-forestale sono ammesse esclusivamente per interventi di sfruttamento della risorsa boschiva o altre risorse agricole previste nell'ambito, o a servizio di nuclei frazionali, e devono avere larghezza max di mt. mt 2,50, comprendente la cunetta e le eventuali opere di protezione e dotato di piazzole di interscambio, ovvero di di ampliamenti della larghezza della strada fino a mt 4,00 e per una lunghezza di mt 6,00 al fine di consentire l'incrocio di autoveicoli; tali ampliamenti, di norma, devono essere distanziati tra loro di almeno mt 40,00 o ubicati in corrispondenza di curve o dossi, avere fondo naturale consolidato con ghiaia o materiale lapideo simile, essere realizzate con tracciati del minore impatto invasivo con eventuali opere di sostegno e contenimento della tipologia ammessa dalle tecniche di ingegneria naturalistica.

## 9. Progetti di valorizzazione del patrimonio boschivo – Filiera del legno – del castagneto da frutto, dei prati pascoli montani e delle terre coltivate abbandonate

La A.C. promuove e sostiene progetti di :

- a) Valorizzazione del patrimonio boschivo – Filiera del Legno – finalizzata alla formazione di biomasse, energia ecosostenibile e simili;
- b) Valorizzazione e recupero del castagneto da frutto;
- c) Valorizzazione e recupero dei prati pascoli montani;



- d) Recupero delle terre abbandonate ex. areali di effettiva coltura agricola dei nuclei frazionali e dei nuclei minori.

Sulla base di progetti di sfruttamento ecosostenibile della risorsa boschiva generica, recupero di impianti storici di castagneti da frutto che riguardino superfici non inferiori a 5 Ha, recupero di prati pascoli montani che riguardino superfici contigue non inferiori a 20 Ha, recupero di terre abbandonate ex coltivate che riguardino superfici non inferiori a 1 Ha, riconosciuti idonei dagli Organismi Regionali, Statali o Comunitari, e/o da questi ammessi a finanziamento sulla base delle normative specifiche di settore, la A.C., favorisce il recupero e l'integrazione di ambiti di tipo AR-EA, già dotate delle necessarie opere infrastrutturali, anche in zona ANI-MA del PTCP nel limite dell'incremento del 30% della S.A. esistente. Sulla base di progetti di recupero di prati pascoli montani e/o insediamento di attività pastorali,

## 10. Disposizioni di raccordo con le norme di carattere idrogeologico e della disciplina della VBP

Nella porzioni di sub-ambito comprese nella fascia di esondabilità cinquantennale – Area Ee della VBP e ambito di AC-ES50 del PUC – indicate in cartografia con linea continua e simbolo  $\Delta$ , e in quelle ricadenti in frana attiva e quiescente – Aree Fa e Fq della VBP indicate in cartografia con linea tratteggiata rossa e tratteggiata gialla e simbolo  $\Delta$ , non sono ammissibili gli interventi di cui al p.to 4.1 c),d),e), 4.2 , 5.1, 5.2, 7.1, 7.2 a), 6.3, del precedente articolato del presente art. 39. Ad esclusione delle aree di Ee, la P.A. attraverso titolo convenzionato potrà stabilire le modalità di trasferimento nello stesso ambito, esterno alle aree di rischio, delle S.A. non residenziali eventualmente esistenti in dette zone di rischio

## ART. 40 AMBITI DI CONSERVAZIONE DI AREE CON STRUMENTI URBANISTICI ATTUATIVI VIGENTI (ACSUA)

### 1.1. Caratteristiche generali

Corrispondono all'ambito le porzioni di territorio interessate da strumenti urbanistici attuativi vigenti al momento della adozione delle presenti norme.

### 2.1. Identificazione dei singoli subambiti

I siti definiti quali sub-ambiti sono i seguenti: a) Area e fabbricato del pastificio di Ritale; b) Area di insediamento residenziale di completamento in loc. Creto;

### 3.1 . Destinazioni funzionali d'uso.

L'ambito conserva le destinazioni funzionali ammesse e previste dallo strumento urbanistico attuativo vigente.

### 4.1 . Disciplina generale

Sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dal SUA vigente che conserva per l'ambito i relativi parametri edilizi. Sono consentiti nell'ambito, nelle forme previste dalla Convenzione attuativa dello SUA, e secondo la vigente legislazione interventi di miglioramento della viabilità pubblica e degli spazi e delle aree destinate a standard urbanistico.

### 4.2 . Interventi sul patrimonio edilizio esistente ad esaurimento del potere temporale dello SUA

Sull'edilizia esistente, ovvero generata dalle previsioni del SUA, allo scadere del periodo di validità dello stesso sono ammessi i seguenti interventi: a) Manutenzione Ordinaria b) Manutenzione Straordinaria c) Restauro e risanamento conservativo con il rispetto di quanto sotto indicato: d) Ristrutturazione con il rispetto di quanto sotto indicato:

- Esclusivamente per interventi che si dovessero rendere necessari al fine dell'adeguamento a nuove norme igienico-sanitarie o di consolidamento strutturale, senza variazione della S.A. esistente o prodotta

# CAPO IV AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

ART. 41 AMBITI DI AREE DI EFFETTIVA PRODUZIONE AGRICOLA (ARE1) : A PIENO CAMPO (ARE2) : A COLTURA FORAGGERA (COLTURE ERBACEE AVVICENDATE) (ARE3) : AMBITI PER LA TRASFORMAZIONE DEI PRODOTTI AGRICOLI LOCALI

## 1. Definizione

Corrisponde ad aree interessate da impianti di coltura del tipo a pieno campo di stinguibili in due sottogruppi il primo (E1) di effettivo pieno campo il secondo (E2) utilizzato normalmente a coltura foraggera di tipo erbeceo avvicendato, il terzo (E3) riservato ed individuato per l'insediamento di attrezzature e costruzioni per impianti di trasformazione dei prodotti sul territorio comunale. Tali aree specifiche del Territorio assieme a quelle di presidio ambientale generico (TPA) di cui all'art. successivo art. 42, rappresentano la struttura tradizionale della coltivazione agricola locale nella sua composizione storica. Rappresentano in particolare le attività colturali limitrofe agli insediamenti dell'impianto insediativo storico del fondovalle e dei nuclei frazionali ai quali sono connessi, rappresentando nel tempo storico la attività economica di sostentamento degli abitanti residenti. All'interno di tale ambito pertanto gli interventi ammessi sono volti al miglioramento dell'attività in atto ed alla qualificazione dell'immagine nel contesto. Inoltre esso comprende superfici agricole a coltura in cui esistono iniziative in forma produttiva per il consumo personale legate alla tradizione agricola locale storica. Gli Ambiti sopra definiti per le disposizioni dell'Assetto Insediativo del PTCP ricadono in zona ID-CO, IS-MA, ID-MA

## 2.1. Obiettivo generale delle funzioni conservative degli ambiti

L'obiettivo del PUC è quello della conservazione della funzione agricola produttiva, del mantenimento e consolidamento delle aziende presenti, dell'insediamento di nuove aziende, del mantenimento delle produzioni locali anche di nicchia per il consumo familiare.

## 2.3. Identificazione dei singoli subambiti

I siti definiti quali sub-ambiti sono i seguenti:

- Aree in loc. Casalino comprese tra la sponda Sx del T. Scrivia e l'abitato (E1)
- Area compresa tra la S.P. 226 e il T. Scrivia tra il Piano dei Guani e la Colletta (E2)
- Aree di Ritale articolate tra il ponte di Bromia e l'area sportiva (E1);
- Aree della Piana di Case Nuove;(E1)
- Area alla confluenza tra il T. Laccio e il T. Pentemina a Ovest del nucleo di Bromia;(E2)
- Area in località Creto (E3) L'unico ambito di E3 della località Creto è individuato come preesistenza di struttura per la trasformazione di prodotti agricoli ed è da considerate saturo.

- Destinazioni funzionali ammesse
- Interventi sull'edilizia esistente.

Destinazione	sigla	Condizioni
abitativa diretta	REA	
pertinenze alla funzione abitativa	REP	
altre funzioni assimilate alla res/za	REC	Limitatamente a quanto stabilito dal presente articolo
att. Commerc. E artig. Minori	FUAC	Limitatamente ad attività connesse alla produzione agricola e ad attività di "bottega di paese"
pubblici esercizi	FUP	Limitatamente alla categoria dei pubblici esercizi legati all'attività agrituristica
sostegno att. Escursionistiche	TUE	Limitatamente a rifugi mediamente organizzati con capacità max per 15 persone

attività e depositi agricoli	AGE	
abitazioni conduttori agricoli	AGA	
attività agrituristiche	AGT	
attività di produzione agricola	AGP	Solo per gli ambiti E3
servizi collettivi	F	

Sull'edilizia esistente sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria
- c) Restauro e risanamento conservativo
- d) Ristrutturazione con o senza ampliamento di S.A. per gli edifici a dominante funzione d'uso abitativa con il rispetto di quanto sotto indicato:

- Non è consentita la variazione delle destinazioni d'uso in essere al momento dell'adozione del Piano, se non per l'attribuzione alla funzione principale delle superfici rispettivamente ad essa pertinenti, o conversione alla documentata destinazione d'uso originaria.
- In ogni caso la conduzione alla destinazione d'uso abitativa di superfici di solaio facenti parte di edifici già aventi tale destinazione come dominante è limitata ad un massimo di 20 mq. di S.A. per ciascuna unità immobiliare preesistente.
- Possono beneficiare dell'incremento fabbricati preesistenti alla data del 01/09/967 che non abbiano ancora usufruito di ampliamenti
- L'incremento è determinato in misura pari al 20% della SA abitativa esistente, ma comunque limitato in ogni caso al valore max di mq. 20.
- limitatamente agli interventi comportanti incremento della S.A. abitativa, obbligo di contestuale sottoscrizione di atto di impegno con il Comune, con la quale l'uso dell'abitazione venga riservato per un periodo non inferiore a 10 anni al conduttore dell'azienda o a persone impegnate nell'attività aziendale

Parametri edilizi da applicarsi agli interventi di Ristrutturazione edilizia

HF	Mantenimento della altezza di gronda preesistente incrementabile del 10% sino ad un max. assoluto di m. 0,70 per gli edifici aventi già altezza maggiore tra loro o che mediante l'incremento la superano
DF	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai fabbricati vicini con un minimo comunque ammesso di m. 6,00 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, e di mt. 3,00 per ampliamenti parziali
DC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai confini di proprietà con un minimo comunque ammesso di m. 3,00 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, e di mt. 1,50 per ampliamenti parziali
DSC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade carrabili attigue con un minimo comunque ammesso di m. 4,00 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, e di mt. 2,00 per ampliamenti parziali
DSP	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade pedonali attigue con un minimo comunque ammesso di m. 2,50 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, e di mt. 1,50 per ampliamenti parziali

## 5 . Interventi di relativi a nuove costruzioni residenziali

Sono ammessi i seguenti interventi relativi a nuove costruzioni:

- a) Costruzione di fabbricati a destinazione residenziale in connessione ad azienda agricola produttiva è subordinata alla stipula con il Comune di una convenzione registrata e trascritta a carico del richiedente e dei terreni asserviti al fabbricato, nella quale sia previsto:

- l'impegno ad esercitare attività agricole in forma aziendale sulla base di apposito programma di attività, per un periodo non inferiore ai 15 anni, in conformità ad apposito atto di indirizzo generale del Comune.
- l'impegno a non cederne i diritti reali per almeno un quindicennio, se non, previa autorizzazione del Comune, a soggetto che assuma analoghe obbligazioni alla conduzione del fondo prestandone le relative garanzie.
- l'impegno ad utilizzare i manufatti assentiti per supporto alle attività agricole esclusivamente per tali fini, con

divieto di mutamento di destinazione.

Parametri edilizi da applicarsi agli interventi di nuove costruzione abitative

LS	Mq. 6.000 asservibili nel raggio di mt. 500 dal sedime del fabbricato di nuova costruzione se ricompresi nello stesso ambito				
LSC	> di 2/3 di LS con un minimo di mq. 4000				
IUI	0,01 mq/mq. per gli ambiti E1 -0,008 mq/mq per gli Ambiti E2 S.A. max 80 mq. per l' Ambito E3.				
HF	< di mt. 7,00				
DF	> di mt. 20,0 per costruzioni a carattere abitativo > di mt. 10,0 per costruzioni a carattere non abitativo				
DC	> di mt. 5,00	DSC	> di mt. 6,00	DSP	> di mt. 3,00

6 . Interventi di relativi a nuove costruzioni per strutture di trasformazione di prodotti agricoli locali e per lo svolgimento dell'attività agricola produttiva

Sono ammessi i seguenti interventi relativi a nuove costruzioni:

a) Costruzione di fabbricati a destinazione non residenziale, per l'allevamento di animali, per la trasformazione del latte, della carne e dei prodotti ortofrutticoli quali caseifici, strutture in connessione ad azienda agricola produttiva è subordinata alla stipula con il Comune di una convenzione registrata e trascritta a carico del richiedente e dei terreni asserviti al fabbricato, nella quale sia previsto:

- l'impegno ad esercitare attività agricole in forma aziendale sulla base di apposito programma di attività, per un periodo non inferiore ai 15 anni, in conformità ad apposito atto di indirizzo generale del Comune.
- l'impegno a non cederne i diritti reali per almeno un quindicennio, se non, previa autorizzazione del Comune, a soggetto che assuma analoghe obbligazioni alla conduzione del fondo prestandone le relative garanzie.
- l'impegno ad utilizzare i manufatti assentiti per supporto alle attività agricole esclusivamente per tali fini, con divieto di mutamento di destinazione.

Parametri edilizi da applicarsi agli interventi di nuove costruzione non residenziali connesse a fabbricati per la produzione agricola

LS	Mq. 6.000 asservibili nel raggio di mt. 500 dal sedime del fabbricato di nuova costruzione se ricompresi nello stesso ambito per gli Ambiti E1 e E2 Mq. 2000 asservibili nel raggio di mt. 500 dal sedime del fabbricato di nuova costruzione se ricompresi nello stesso ambito per l'Ambito E3.				
LSC	> di 2/3 di LS con un minimo di mq. 4000.				
IUI	0,03 mq/mq.				
HF	< di mt. 7,00 per gli ambiti E1 e E2 -< di mt. 10,00 per l'ambito E3;				
DF	> di mt. 20,0 per costruzioni a carattere abitativo > di mt. 10,0 per costruzioni a carattere non abitativo				
DC	> di mt. 5,00	DSC	> di mt. 6,00	DSP	> di mt. 3,00

7.1. Interventi di nuova edificazione di fabbricati non residenziali ad uso agricolo e per la conduzione del fondo

Sono ammesse nuove edificazioni fuori od entro terra aventi funzione di sostegno nei confronti della attività principale di tipo produttivo agricolo già insediata. I manufatti di servizio realizzati fuori terra non potranno avere volume complessivo maggiore di mc. 75, con un massimo di due per ogni comprensorio contiguo e dovranno osservare i seguenti parametri

- RC rispetto al lotto di proprietà 1/80
- altezza massima del colmo m. 3,20
- D (distanza con altre costruzioni) m. 10 fatta eccezione per i manufatti di serra
- DC(distanza dai confini) m. 6,00

- DSC (distanza dalle strade carr.) m. 6,00
- DSP (distanza dalle strade ped.) m. 6,00

Detti manufatti dovranno essere collocati obbligatoriamente in aderenza e per tutta la loro altezza a murature di contenimento preesistenti. Ove collocati in interrato ed interamente ricompresi all'interno del profilo originario del terreno potranno avere superficie utile netta interna complessiva sino a mq. 50 ed altezza interna sino a m. 2,50, fatte salve altezze maggiori disposte quali obbligatorie in relazione a specifiche disposizioni regolanti il loro uso (centrali termiche e simili). In tal caso dovranno osservare i seguenti parametri

- DC(distanza dai confini) m. 2,00
- DSC (distanza dalle strade carr.) m. 6,00
- DSP (distanza dalle strade ped.) m. 2,00

## 7.2 . Utilizzazione ad uso agricolo di volumetria di manufatti incongrui e/o recupero di manufatti diruti

Sono convertibili ad uso agricolo per la conduzione del fondo manufatti incongrui, precari o diruti ricompresi nella S.A.U. (superficie Agricola Utilizzata) di aziende dell'Ambito con il rispetto di quanto segue:

- Del fabbricato dirupo deve risultare la dimensione di sedime sulle tavole catastali di impianto antecedenti all'anno 1982, o legittimo o legittimato attraverso documentazione legale;
- Se trattasi di rudere, o di fabbricato in condizioni di elevato degrado la relativa consistenza di volume deve essere comprovata da apposita perizia tecnica giurata nella quale siano poste in evidenza tramite opportuna documentazione grafica e fotografica eventuali elementi di preesistenza che possono definire la consistenza volumetrica.
- L'intervento di ricostruzione dovrà avvenire sulla base della riproposizione della tipologia edilizi a preesistente, ovvero di quelle indicate dalle norme paesistiche e secondo i parametri di cui al presente paragrafo;
- La superficie interessata dall'intervento non deve essere inferiore a mq 40,00
- Nell'intervento di ricostruzione potrà essere modificato il sedime entro un perimetro omotetico di mt 2,00 dal perimetro del sedime originario;
- L'intervento dovrà essere a carattere unitario con specifica destinazione d'uso non residenziale;
- E' ammesso lo spostamento di sedime nel raggio di mt. 50,00, ovvero la demolizione e ricostruzione di manufatti incongrui a condizione che l'area lasciata libera sia recuperata agli usi agricoli tipici dell'azienda.

Parametri edilizi da applicarsi agli interventi di recupero di manufatti precari o diruti.

HF	Mantenimento della altezza di gronda preesistente incrementabile del 10% sino ad un max. assoluto di m. 0,70 per gli edifici aventi già altezza maggiore tra loro o che mediante l'incremento la superano
DF	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai fabbricati vicini con un minimo comunque ammesso di m. 6,00 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, e di mt. 3,00 per ampliamenti parziali
DC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai confini di proprietà con un minimo comunque ammesso di m. 3,00 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, e di mt. 1,50 per ampliamenti parziali
DSC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade carrabili attigue con un minimo comunque ammesso di m. 4,00 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, e di mt. 2,00 per ampliamenti parziali
DSP	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade pedonali attigue con un minimo comunque ammesso di m. 2,50 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, e di mt. 1,50 per ampliamenti parziali

## 7.3. Interventi su fabbricati tipologicamente incongrui indicati dalle Norme Paesistiche del PUC.

Sui fabbricati indicati come tipologicamente incongrui dalle Norme di Disciplina Paesistica, gli interventi di cui alle lett. a) b) c) del presente articolo sono subordinate alla eliminazione degli elementi che ne determinano

l'incongruità paesistica. Qualora l'incongruità rilevata sia relativa alla tipologia della copertura questa potrà essere ricondotta alle tipologie ammesse dalle Norme Paesistiche puntuali e la nuova realizzazione eventuale di incremento di S.A. in sottotetto trattata secondo i dettami della L.R. 24/01 alla sola condizione che non si attui incremento alcuno della quota di gronda esistente. Qualora l'incongruità rilevata sia relativa all'altezza del fabbricato, al numero dei piani o alla composizione stereometrica, il fabbricato potrà essere ricondotto alle tipologie ammesse con il mantenimento delle volumetrie esistenti ricomponibili nel lotto di pertinenza disponibile con l'applicazione dei seguenti parametri edilizi:

HF	Minore o uguale a quella del fabbricato più basso nel caso di edificio disposto a schiera con altri fabbricati; = mt. 7,50 – N° Piani fuori terra 2 nel caso di fabbricati isolati.
DF	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai fabbricati vicini con un minimo comunque ammesso di m. 6,00.
DC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai confini di proprietà con un minimo comunque ammesso di m. 3,00.
DSC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade carrabili attigue con un minimo comunque ammesso di m. 4,00. Gli interventi su i fabbricati a schiera possono mantenere il filo delle facciate attigue in deroga alla DSC indicata.
DSP	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade pedonali attigue con un minimo comunque ammesso di m. 2,50 in caso di modifica del sedime originario Gli interventi su fabbricati a schiera possono mantenere il filo delle facciate attigue in deroga alla DSP indicata.

## 8. Disposizioni per i manufatti serra

Le serre esistenti potranno essere oggetto di tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento necessari per la conservazione in esercizio conservando sostanzialmente inalterate le proprie caratteristiche tipologiche di costruzione a serra. Detti interventi potranno comportare un innalzamento della linea di colmo massima di m. 0,30 rispetto a quella preesistente. E' inoltre ammessa la formazione di nuove serre tipologicamente affini a quelle preesistenti sino al raggiungimento di un rapporto di copertura (RC) rispetto all'intero ambito o zona, avuto riguardo al conteggio delle preesistenze, pari ad 1/4. Le nuove serre ammesse dovranno essere collocate con l'asse maggiore ortogonale alle linee di pendenza del terreno assecondando in linea di massima gli allineamenti già esistenti e di preferenza dovranno essere addossate a contenimenti di fascia esistenti. Esse dovranno osservare i seguenti parametri edilizi:

- Altezza massima al colmo ml, 4,50
- Distanza minima da costruzioni aventi destinazione abitativa ml. 20
- Distanza minima dai confini della zona m. 8,00
- Distanza minima dalle strade carrabili m. 10.
- Distanza minima dalle strade pedonali m. 4,00. Fermo restando ogni ulteriore disposizione dettata dalle Norme di Disciplina Paesistica in materia di Serre, sono vietati manufatti con caratteristica di serra coperti con teli di polietilene, lastre di pvc o simili o derivati lisci o ondulati e in generale formate da materiali posticci, con forme articolate, miscelanea di materiali strutturali.

## 9. Interventi relativi a opere pertinenziali interrato

E' ammessa la realizzazione delle seguenti opere pertinenziali alle attività insediate a) Realizzazione di superfici di parcheggio autoveicolare al servizio delle attività con il rispetto di quanto sotto indicato:

- Unica superficie di parcheggio per ciascun comprensorio interamente ricompresa all'interno della sistemazione del terreno originario con una superficie netta del vano interrato massima di mq. 30 e di altezza interna sino a m. 2.20 munita di unica apertura per l'accesso.

DF	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai fabbricati vicini con un minimo comunque ammesso di m. 6,00.
DC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai confini di proprietà con un minimo comunque ammesso di m. 3,00.
DSC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade carrabili attigue con un minimo comunque ammesso di m. 4,00. Gli interventi su i fabbricati a schiera possono mantenere il filo delle facciate attigue in deroga alla DSC indicata.

DSP	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade pedonali attigue con un minimo comunque ammesso di m. 2,50 in caso di modifica del sedime originario Gli interventi su fabbricati a schiera possono mantenere il filo delle facciate attigue in deroga alla DSP indicata.
-----	--

## 10. Interventi sugli spazi scoperti

Sugli spazi scoperti sono ammessi i seguenti interventi:

a) Realizzazione/installazione di elementi di arredo esterno con il rispetto di quanto sotto indicato

- I manufatti non dovranno in alcun modo costituire un volume internamente accessibile, chiuso in corrispondenza del perimetro e coperto con elementi rigidi auto-portanti e impermeabili
- è consentita senza limitazioni la formazione di pergole ombreggianti aperte sui lati e non aventi copertura continua

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

- L'area di parcheggio deve essere realizzata per una superficie pari a quella occupata dal sedime delle serre oltre alla metà della superficie S.A. abitativa
- Compatibilmente con quanto disposto dalla disciplina paesistica, è consentito realizzare tettoie a protezione dei posto auto limitatamente a due per ogni unità abitativa presente.

c) Costruzione di percorsi carrabili con il rispetto di quanto sotto indicato:

- Il percorso deve essere strettamente connesso alla circolazione dei mezzi aziendali e all'accesso delle merci e della clientela

## 11 . Disposizioni di raccordo con le norme di carattere idrogeologico e della disciplina della VBP.

Nella porzioni dei sub-ambito ricadenti nella fascia di esondabilità cinquantennale – Area Ee della VBP e ambito di AC-ES50 del PUC – indicate in cartografia con linea continua e simbolo  $\Delta$ , non sono ammessi gli interventi di cui ai p.ti 4. d), 5., 6., 7.1, 7.2, 7.3 8, 9, 10. a) del precedente articolato del presente art. 41, ovvero in generale interventi di incremento del carico insediativo e di nuova costruzione.

## ART. 42 TERRITORIO DI PRESIDIO AMBIENTALE TPAARE4 : AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO ESTESO ANTROPIZZATO

### 1.1 . Definizione

L'ambito comprende le parti del territorio comunale interessata in passato da attività agricole coltivate, sia a carattere estensivo che intensivo, oggi in parte dismesse, con i relativi insediamenti, nelle quali il presidio territoriale legato alla residenza è venuto meno a causa del crollo dell'economia agricola e il conseguente abbandono dell'insediamento a favore del fondovalle o per emigrazione extra comunale. I sub ambiti sono localizzati ed estesi a tutte le parti del territorio comunale a conferma e testimonianza della storica e profonda antropizzazione del territorio oggi rilevabile ed individuabile attorno ai nuclei frazionali e testimoniata da molti episodi di piccoli insediamenti sparsi nel territorio che sovrintendevano, anzi erano generati da una antica pratica agricola nel contesto d'intorno. Per l'Assetto Insediativo del PTCP gli ambiti sono compresi prevalentemente in zona IS-MA, e saltuariamente in areali di NI-MA, NI-CO, ID-CO, ID-MA, NI-MO-A.

### 2.1 . Obiettivo generale delle funzioni di riqualificazione degli ambiti

Gli ambiti precedentemente descritti rappresentano gli elementi fondamentali per la lettura del territorio antropizzato e sono di vitale importanza strategica per la efficacia del futuro mantenimento del presidio territoriale esteso, ovvero per la generale salvaguardia del territorio sia sotto il profilo paesistico-ambientale che idrogeomorfologico. Gli ambiti pertanto sono meritevoli di tutela per gli aspetti paesistici e sotto l'aspetto del contenimento del carico insediativo, ma richiedono azioni di riqualificazione atte a favorire il reinsediamento sia

agricolo-produttivo che residenziale con funzioni di presidio. L'obiettivo generale del PUC per tali ambiti è quindi quello della riqualificazione sia degli insediamenti anche attraverso modesto integrazioni di nuova edificazione, di recupero dell'attività primaria e di potenziamento dell'armatura infrastrutturale sia pure sotto le indicazioni e il controllo della disciplina paesistica generale e puntuale.

## 2. 2 Identificazione dei singoli subambiti

I siti definiti quali sub-ambiti sono quelli dove ancora sono riconoscibili caratteri di antica pratica agricola in stato di abbandono che sostenevano l'economia dei nuclei e degli insediamenti sparsi, nonché quelli che recentemente erano censibili come di effettiva produzione agricola che sono entrati nella fase di abbandono.

Con riferimento alle disposizioni contenute nella L. R. 36/97 l'ambito, costituisce sede indifferenziata di attività agricole produttive e di presidio ambientale. I sub ambiti possono essere suddivisi secondo quanto segue:

- a) Areale di Ponti e Rivè;
- b) Areale a Nord di Cognole di Ponti;
- c) Areale di Fasciou e Serrato;
- d) Areale Ovest e Sud della frazione Castello;
- e) Areale vasto a Nord di Case Nuove e dei contorni dei nuclei di Costa, Gorretta, Dego, Gazzolo e sud di Casale;
- f) Areale ad Nord-Est di Bromia;
- g) Areale di M.te Moro;
- h) Areale vasto di Morasca;
- i) Areale di Castiglione Inferiore;
- j) Areale di Cornà-Ardosa;
- k) Areale di Noci e Camponevoso;
- l) Areale di case Brugosecco-Montebano-c.Teitin-Veixe-Ascia;
- m) Areale di Sanguineto superiore e Sanguineto Inferiore;
- n) Areale di Alboreta;
- o) Aree in Creto a Nord, Sud ed Ovest della ex. discarica;
- p) Areale di Piani di Creto Ovest;
- q) Area compresa tra Acquafredda inferiore e superiore, la perimetrazione del SIC e il Laitona;
- r) Areale dei nuclei di Sella, Cravasco, Bargagliotti e Campovecchio;
- s) Areali dei nuclei di Fregaiasse, Fontanasse,
- t) Areale di Pratolungo, esteso sino a Casalino;
- u) Areale di Ponti e Rivè;
- v) Areale di Granara;
- w) Areale vasto a Sud di Carpi-Cà esteso sino alla sponda dx dello Scrivia all'altezza di Bromia;
- x) Areale di Pina Deso ad Ovest ed a Sud-Est esteso lungo il Laitona sino alle Terme;
- y) Aree di discontinuità tra ambiti di riqualificazione e rispetto dei nuclei nel centro di Montoggio;

## 3. Destinazioni funzionali ammesse

Destinazione	sigla	Condizioni
abitativa diretta	REA	Nei limiti della sostanziale conferma della S.A. esistente al momento dell'adozione del Piano e per la nuova edificazione entro le soglie massime determinate
pertinenze alla funzione abitativa	REP	Nei limiti della sostanziale conferma della S.A. esistente al momento dell'adozione del Piano e per la nuova edificazione entro le soglie massime determinate
altre funzioni assimilate alla res/za	REC	Nei limiti della sostanziale conferma della S.A. esistente al momento dell'adozione del Piano
att. commerc. e artig. minori	FUAC	Nei limiti della sostanziale conferma della S.A. esistente al momento dell'adozione del Piano
pubblici esercizi	FUP	Limitatamente alla categoria dei pubblici esercizi legati all'attività agrituristica
sostegno att. escursionistiche	TUE	
attività e depositi agricoli	AGE	
abitazioni		



conduttori agricoli	AGA	
attività agrituristiche	AGT	
attività di produzione agricola	AGP	Nei limiti della S.A. esistente
servizi collettivi	F	Limitatamente ad impianti alla scala di servizio locale ed alle infrastrutture

#### 4.1. Disciplina generale degli Ambiti

Il Piano dispone l'attribuzione ai territori ricompresi nell'ambito, e non antecedentemente asserviti in forza di disposizioni del previgente S.U.G. di un indice di utilizzazione insediativa I.U.I. pari a 0.01mq/mq. La conseguente disponibilità edificatoria potrà essere utilizzata nei modi che seguono con le ulteriori limitazioni e integrazioni specificate nel seguito.

- quale conferimento di volumetria edificabile a fini abitativi in relazione alla modalità d'intervento prevista, come disciplinata al successivo punto 9 ed alle condizioni ivi prescritte.
- quale conferimento di volumetria abitativa o non abitativa, nei limiti stabiliti al successivo punto 6.1 sub. f), da impiegarsi in incremento di edifici abitativi esistenti ed in uso compresi nell'ambito
- quale conferimento di volumetria non abitativa e con destinazione d'uso ammessa nell'ambito, per l'edificazione di fabbricati di servizio agricolo non a carattere abitativo.

#### 5. Modalità generali di intervento sul sistema abitativo all'interno dell'ambito

Relativamente al sistema abitativo, all'interno dell'ambito, vengono individuate due distinte modalità di intervento:

a) Intervento connesso al potenziamento o alla nuova formazione di azienda agricola produttiva; b) Intervento volto alla costituzione di insediamento avente funzione di presidio ambientale.

In relazione alla applicabilità di differenti I.U.I. in relazione alla modalità d'intervento prescelta, le superfici oggetto di asservimento perdono ogni potenzialità edificatoria ulteriore, eventualmente derivabile da diversa modalità di intervento. Gli interventi di nuova edificazione con asservimento non sono sommabili agli interventi di ampliamento dei fabbricati ammessi in assenza di asservimento di aree. L'attuazione degli interventi di incremento volumetrico senza asservimento (con l'eccezione di quelli non comportanti incremento della S.A.) esclude la realizzazione per tutta la durata del Piano (in contestualità o successivamente) degli interventi di incremento volumetrico con asservimento e viceversa.

#### 6.1. Interventi sull'edilizia esistente.

Sull'edilizia esistente sono ammessi i seguenti interventi:

a) Manutenzione Ordinaria e Straordinaria;  
b) Restauro e risanamento conservativo  
c) Ristrutturazione con o senza ampliamento di fabbricati residenziali o a dominante residenziale in assenza di asservimento di aree con il rispetto di quanto sotto indicato:

- La conduzione alla destinazione d'uso abitativa di superfici agibili o non agibili non aventi al momento dell'adozione del piano tale destinazione è limitata alle superfici facenti parte di edifici in cui tale funzione è già dominante.
- Ove l'intervento di ristrutturazione comporti un incremento del numero delle unità immobiliari abitative, per ogni nuova unità aggiunta dovrà essere reperita idonea area di parcheggio privato di superficie minima di un posto auto da asservire pertinenzialmente alla nuova unità.
- Nel caso in cui l'intervento comporti l'aumento del numero delle unità immobiliari ogni unità immobiliare dovrà avere una SA uguale o maggiore a mq 50,00 fatta eccezione quelle di minore superficie eventualmente pre-esistenti che vengano conservate nel loro originario stato di consistenza
- L'incremento è determinato in misura pari al 10% della SA esistente;
- E' comunque sempre ammesso un aumento minimo della S.A. sino a mq. 9,00 pari al minimo di una stanza, qualora l'incremento del 10% non raggiunga tale limite;
- L'incremento della SA non può essere, in ogni caso, superiore a mq 15;

d) Ampliamento di fabbricati residenziali o produttivi mediante recupero di volumetria di manufatti incongrui con il rispetto di quanto sotto indicato:

- Il volume del quale si recupera la superficie deve essere ubicato in aderenza all'edificio o a una distanza non superiore a mt 30,00 da esso e all'interno del lotto contiguo
- La superficie recuperata può essere convertita in SA fino a mq 25,00, oltre al 50% dell'eccedenza, con un massimo non valicabile di mq 40,00
- Il volume del quale si recupera, anche parzialmente, la superficie, deve essere demolito prima dell'inizio dei lavori di ampliamento;

e) Interventi di riedificazione con recupero volumetrico con il rispetto di quanto sotto indicato:

- Del fabbricato diruto deve risultare la dimensione di sedime sulle tavole catastali di impianto antecedenti all'anno 1982, o legittimo o legittimato attraverso documentazione legale;
- Se trattasi di rudere, o di fabbricato in condizioni di elevato degrado la relativa consistenza di volume deve essere comprovata da apposita perizia tecnica giurata nella quale siano poste in evidenza tramite opportuna documentazione grafica e fotografica eventuali elementi di preesistenza che possono definire la consistenza volumetrica.
- L'intervento di ricostruzione dovrà avvenire sulla base della riproposizione della tipologia edilizi a preesistente, ovvero di quelle indicate dalle norme paesistiche e secondo i parametri di cui al presente paragrafo;
- Nel caso di edifici aventi dominante funzione d'uso abitativa e/o a quelli a cui s'intende assegnare tale funzione, vige l'obbligo di conservazione del sedime entro una fascia omotetica costruita a tre metri di distanza dall'impronta di sedime originaria, con conservazione della S.A. preesistente, fatto salvo l'utilizzo dell'incremento ammesso al punto d), in tal caso la superficie interessata all'intervento non potrà essere inferiore a mq. 40;
- nel caso di edifici non aventi dominante funzione d'uso abitativa obbligo di conservazione del sedime entro una fascia omotetica costruita a 10 metri di distanza dall'impronta di sedime originaria, con conservazione della S.U. preesistente.
- La eventuale convenzione d'uso verso attività agrituristiche è ammessa limitatamente ad unità minime di intervento costituite da almeno mq. 120 di superficie agibile (SA)

Parametri edilizi da applicarsi agli interventi di Ristrutturazione edilizia, recupero di volumetria di manufatti incongrui, riedificazione con recupero volumetrico:

HF	< di mt. 6,50 con la possibilità del mantenimento della altezza di gronda preesistente incrementabile del 10% sino ad un max. assoluto di m. 0,70 per gli edifici aventi già altezza maggiore.
DF	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai fabbricati vicini con un minimo comunque ammesso di m. 6,00 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, e di mt. 3,00 per ampliamenti parziali
DC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai confini di proprietà con un minimo comunque ammesso di m. 3,00 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, e di mt. 1,50 per ampliamenti parziali
DSC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade carrabili attigue con un minimo comunque ammesso di m. 4,00 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, e di mt. 2,00 per ampliamenti parziali
DSP	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade pedonali attigue con un minimo comunque ammesso di m. 2,50 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, e di mt. 1,50 per ampliamenti parziali

f) Ampliamento di fabbricati abitativi o agricolo-produttivo mediante utilizzazione della disponibilità edificatoria con il rispetto di quanto sotto indicato:

- E' consentita l'applicazione dell'IUI su aree che siano ubicate entro un raggio di mt 200,00 dal perimetro dell'edificio
- L'incremento della SA non dovrà risultare superiore al 35% della SA originaria;

Parametri edilizi da applicarsi agli interventi di ampliamento di fabbricati residenziali o agricolo-produttivi:

IUI	0,01 mq/mq per la residenza -0,01 per i fabbricati agricolo-produttivi
-----	--

HF	< di mt. 6,50 con la possibilità del mantenimento della altezza di gronda preesistente incrementabile del 10% sino ad un max. assoluto di m. 0,70 per gli edifici aventi già altezza maggiore.		
DF	> di mt. 10,0 tra costruzioni residenziali e tra costruzioni agricolo-produttive > di mt. 20,0 da costruzioni agricolo-produttive per i fabbricati residenziali		
DC	> di mt. 5,00	DSC	> di mt. 8,00
		DSP	> di mt. 3,00

## 6.2. Interventi su fabbricati tipologicamente incongrui indicati dalle Norme Paesistiche del PUC.

Sui fabbricati indicati come tipologicamente incongrui dalle Norme di Disciplina Paesistica, gli interventi di cui alle lett. a) b) c) del presente articolo sono subordinate alla eliminazione degli elementi che ne determinano l'incongruità paesistica. Qualora l'incongruità rilevata sia relativa alla tipologia della copertura questa potrà essere ricondotta alle tipologie ammesse dalle Norme Paesistiche puntuali e la nuova realizzazione eventuale di incremento di S.A. in sottotetto trattata secondo i dettami della L.R. 24/01 alla sola condizione che non si attui incremento alcuno della quota di gronda esistente. Qualora l'incongruità rilevata sia relativa all'altezza del fabbricato, al numero dei piani o alla composizione stereometrica, il fabbricato potrà essere ricondotto alle tipologie ammesse con il mantenimento delle volumetrie esistenti ricomponibili nel lotto di pertinenza disponibile con l'applicazione dei seguenti parametri edilizi:

HF	Minore o uguale a quella del fabbricato più basso nel caso di edificio disposto a schiera con altri fabbricati; < mt. 6,50 – N° Piani fuori terra 2 nel caso di fabbricati isolati.
DF	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai fabbricati vicini con un minimo comunque ammesso di m. 6,00.
DC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai confini di proprietà con un minimo comunque ammesso di m. 3,00.
DSC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade carrabili attigue con un minimo comunque ammesso di m. 4,00. Gli interventi su i fabbricati a schiera possono mantenere il filo delle facciate attigue in deroga alla DSC indicata.
DSP	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade pedonali attigue con un minimo comunque ammesso di m. 2,50 in caso di modifica del sedime originario. Gli interventi su fabbricati a schiera possono mantenere il filo delle facciate attigue in deroga alla DSP indicata.

## 7.1. Nuova costruzione di volumi interrati

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

- il volume deve avere funzione pertinenziale nei confronti di edificio principale abitativo esistente nella stessa proprietà ed essere ad esso asservito con atto registrato.
- La superficie interna netta del vano interrato non sottostante un edificio principale fuori terra deve essere contenuta entro 1/15 della superficie libera del distacco scoperto di proprietà, con un minimo comunque ammesso pari a mq. 6, elevato a mq. 30 ove detto volume abbia destinazione a parcheggio autoveicolare ed un massimo di mq. 50
- Ai fini del raggiungimento del limite massimo debbono essere considerati anche i volumi interrati eventualmente preesistenti nella stessa proprietà.
- Nel caso in cui il volume interrato produca una elevazione della quota di sistemazione finale della copertura rispetto al terreno originario, l'altezza interna massima consentita è di mt. 2.20; in caso contrario saranno consentite altezze interne superiori
- I volumi interrati destinati a parcheggio con apertura diretta sulla strada carrabile pubblica, dovranno essere arretrati dalla stessa al fine di permettere la sosta di un veicolo perpendicolarmente alla strada senza creare intralcio alla circolazione e comunque nella misura minima di mt. 4,00;
- I parametri edilizi relativi a distanze da confini per le parti del volume interrato eccedenti la suddetta quota di elevazione rispetto al terreno originario sono così definiti;

DF	> mt 6,00	DC	> mt 3,00	DSC	> mt 4,00	DSP	> mt 1,50
----	-----------	----	-----------	-----	-----------	-----	-----------

## 7.2. Dotazione minima di attrezzature per la conduzione del fondo – Annessi agricoli.

E' ammessa la dotazione per ogni fondo di proprietà agricola la costruzione senza asservimento di indice di un manufatto, definito annesso agricolo, per la conduzione del fondo, di superficie coperta (SC) definita dalla seguente tabella:

mq. 25	Per fondi agricoli aventi una SAU sino a mq. 10.000 con un minimo di mq. 5000;
mq. 30	Per fondi agricoli aventi una SAU sino a mq. 15.000;
mq. 40	Per fondi agricoli aventi una SAU sino a mq. 20.000
mq. 50	Per fondi agricoli aventi una SAU oltre mq. 25.000

Tale annesso agricolo oltre che avere esclusivamnete destinazione non residenziale anzi agricola (AG-E), dovrà essere totalmente indipendente da fabbricati residenziali eventualmente presenti nel fondo qualora lo stesso vi sia addossato, essere privo di tramezzature interne, essere dotato di una sola apertura principale verso l'esterno della misura max. in larghezza di mt. 2,50 qualora affacci su strada carrabile, avere aperture secondarie contenute complessivamente nella misura di 1/25 della S.A., essere eventualmente dotato di servizio igienico minimo non maggiore di mq. 1,50 di S.A. Gli annessi agricoli dovranno rispettare i seguenti paramentri edilizi:

HF	< di mt. 4,50 solo Piano Terra				
DF	> di mt. 20,0 da costruzioni a carattere abitativo. > di mt. 10,00 da costruzioni a carattere non residenziale				
DC	> di mt. 6,00	DSC	> di mt. 10,00	DSP	> di mt. 3,00

Qualora sul fondo esistano manufatti incongrui, precari o diruti questi dovranno essere recuperati e ricompresi nella SA dell'annesso agricolo sino alla concorrenza della superficie minima ammessa. Al fine del recupero dei suddetti manufatti incongrui è ammesso, per le finalità di dotazione del fondo di annesso agricolo operare la loro demolizione e ricostruzione nel raggio di mt. 100 dal nuovo sedime alla condizione che l'area lasciata libera sia recuperata agli usi agricoli tipici dell'azienda. Sono altresì da considerarsi quali annessi agricoli le preesistenze di fabbricati in muratura all'interno di aree boscate tipologicamente composti su due livelli e normalmente addossati a muro di fascia complanare con il livello superiore detti "casoni". Tali manufatti possono essere conservati con la destinazione di annesso agricolo nella loro forma e dimensione esistente indipendentemente dalle dimensioni della SAU di pertinenza e possono essere ristrutturati nel rigoroso rispetto delle Norme di disciplina paesistica del PUC mantenendo volumi, superfici ed altezze pari a quelle preesistenti ed essere dotati del servizio igienico previsto per gli annessi agricoli. La presenza delle suddette preesistenze esclude la possibilità di dotare il fondo di altri annessi agricoli.

## 8. Sistemazione degli spazi scoperti

Sugli spazi scoperti sono ammessi i seguenti interventi: a) Realizzazione/installazione di elementi di arredo esterno con il rispetto di quanto sotto indicato

• I manufatti non dovranno in alcun modo costituire un volume internamente accessibile, chiuso in corrispondenza del perimetro e coperto con elementi rigidi auto-portanti e impermeabili

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

- L'area di parcheggio deve essere realizzata al servizio di fabbricati abitativi esistenti oppure deve essere realizzata contestualmente ad intervento che comporti la realizzazione di nuova/e unità immobiliare/i ad uso abitativo
- Non è consentita la realizzazione di più di due posti auto per ogni unità immobiliare
- Compatibilmente con quanto disposto dalla disciplina paesistica, è consentito realizzare una tettoia a protezione del posto auto di superficie non maggiore di mq. 25

c) Costruzione di percorsi carrabili con il rispetto di quanto sotto indicato:

- Il percorso deve essere strettamente funzionale al raggiungimento di edifici abitativi esistenti oppure deve essere realizzato contestualmente ad intervento che comporti la realizzazione di nuova/e unità immobiliare/i ad uso abitativo
- Nel caso di intervento a servizio di non più di due unità immobiliari la larghezza del percorso carrabile deve

- essere inferiore a mt 2,50, comprendente la cunetta e le eventuali opere di protezione
- Nel caso di intervento a servizio di più di due unità immobiliari la larghezza del percorso carrabile deve essere inferiore a mt 2,80, comprendente la cunetta e le eventuali opere di protezione
  - E' consentita la realizzazione di ampliamenti della larghezza della strada fino a mt 4,00 e per una lunghezza di mt 6,00, opportunamente raccordati, al fine di consentire l'incrocio di autoveicoli; tali ampliamenti, di norma, devono essere distanziati tra loro di almeno mt 40,00 o ubicati in corrispondenza di curve o dossi
  - Laddove la lunghezza del tramite in progetto ecceda i m. 50, o la somma assoluta dei volumi di sterro e di riporto sia superiore a mc. 80 è obbligatoria la produzione di apposito Studio Organico di Insieme volto ad illustrare le alternative di tracciato considerate e provvedimenti previsti di attenuazione dell'impatto dell'intervento nel contesto d'ambiente.

## 9. Interventi di relativi a nuove costruzioni residenziali

Sono ammessi i seguenti interventi relativi a nuove costruzioni:

a) Costruzione di fabbricati a destinazione residenziale in connessione ad azienda agricola produttiva subordinata alla stipula con il Comune di una convenzione registrata e trascritta a carico del richiedente e dei terreni asserviti al fabbricato, nella quale sia previsto:

- l'impegno ad esercitare attività agricole in forma aziendale sulla base di apposito programma di attività, per un periodo non inferiore ai 15 anni, in conformità ad apposito atto di indirizzo generale del Comune.
- l'impegno a non cederne i diritti reali per almeno un quindicennio, se non, previa autorizzazione del Comune, a soggetto che assuma analoghe obbligazioni alla conduzione del fondo, prestandone le relative garanzie.
- l'impegno ad utilizzare i manufatti assentiti per supporto alle attività agricole esclusivamente per tali fini, con divieto di mutamento di destinazione.

b) Costruzione di fabbricati a destinazione residenziale in connessione all'esercizio di funzioni di presidio ambientale subordinata alla stipula con il Comune di una convenzione registrata e trascritta a carico del richiedente e dei terreni asserviti al fabbricato, nella quale sia previsto:

- l'impegno ad esercitare attività agricole in forma aziendale sulla base di apposito programma di attività, per un periodo non inferiore ai 15 anni, in conformità ad apposito atto di indirizzo generale del Comune.
- l'impegno a non cederne i diritti reali per almeno un quindicennio, se non, previa autorizzazione del Comune, a soggetto che assuma analoghe obbligazioni all'esercizio del presidio.
- l'impegno ad esercitare attività di controllo e di presidio, con le conseguenti ricorrenti prestazioni manutentorie, in aree definite dell'ambito AR-E4, in conformità ad apposito atto di indirizzo del Comune.
- L'impegno a realizzare contestualmente alla edificazione di tipo privato opere di restauro ambientale all'interno dell'ambito AR-E4, da convenirsi con il Comune attraverso un progetto di dettaglio, in particolare rivolto al contenimento del degrado morfologico e idrologico.
- Il soggetto attuatore deve essere proprietario di una superficie pari ad almeno il 50% del LS e comunque la totale proprietà del LSC

Parametri edilizi da applicarsi agli interventi di nuove costruzione residenziali connesse ad attività agricole ed a funzioni di presidio ambientale

LS	≥ Mq. 6.000 asservibili nel raggio di mt. 500 dal sedime del fabbricato di nuova costruzione se ricompresi nello stesso ambito				
LSC	> di 2/3 di LS con un minimo di mq. 4000 per le costruzioni di presidio > di ½ di LS per le costruzioni connesse ad attività agricole.				
IUI	0,01 mq/mq.				
HF	< di mt. 6,50				
DF	> di mt. 20,0 per costruzioni a carattere abitativo > di mt. 10,0 per costruzioni a carattere non abitativo				
DC	> di mt. 5,00	DSC	> di mt. 8,00	DSP	> di mt. 3,00

10 Interventi di relativi a nuove costruzioni di edifici produttivi per le attività agricole a) Edifici di lavoro agricolo

Ai fini dell'esercizio dell'attività agricola, comprovato dalla produzione di un programma aziendale redatto in conformità ad apposito atto di indirizzo generale del Comune può applicarsi un indice di utilizzo insediativo esclusivamente riservato a funzioni produttive (depositi, ricovero scorte ed attrezzi, fienili, stalle e simili), in conformità alla tabella che segue, nella quale viene indicata l'entità dell'I.U.I. realizzabile in relazione al tipo di coltura previsto sulle diverse porzioni dell'azienda:

Superficie aziendale per tipo di coltura	Dimensione planimetrica consentita espressa in I.U.I.
Castagneto e colture arbustive	S.A. sino a 0,015 mq/mq
Colture ortive a pieno campo	S.A. sino a 0,025 mq/mq
Coltura protetta in serra e florovivaistica	S.A. sino a 0,05 mq/mq.
Colture fruttifere (frutteti, vigneti ecc)	S.A. sino a 0,015 mq/mq
Attività di allevamento/zootecnia	S.A. sino a 0,03 mq/mq.

L'edificazione resta subordinata alla osservanza delle disposizioni che seguono:

- I relativi volumi dovranno essere realizzati in via generale in fabbricati distinti da quelli abitativi compresi nella stessa proprietà con l'osservanza di una distanza minima da questi pari a m. 10,00.
- In caso di motivate esigenze di conduzione, è ammessa la contiguità con un fabbricato abitativo, alla condizione che non esista collegamento funzionale interno tra le parti abitative e quelle destinate ad usi di lavoro agricolo e che la S.U. delle seconde non superi il rapporto di 1/4 rispetto alla S.A. delle prime.
- Per ciascuna azienda non è in ogni caso ammesso superare complessivamente il rapporto di utilizzazione insediativa disciplinato al presente punto di 0,025 mq/mq.
- I valori di cui sopra sono da intendersi maggiorabili sino al 30% in più per i locali ricavati completamente in interrato entro il profilo originario del terreno.

Parametri edilizi da applicarsi agli interventi di nuove costruzione di fabbricati per la produzione agricola

LS	> di 7.000 asservibili nel raggio di mt. 300 dal sedime del fabbricato di nuova costruzione se ricompresi nello stesso ambito		
LSC	> di 2/3 di LS con un minimo di mq. 4000		
IUI	Secondo la tabella colturale precedente		
HF	< di mt. 6,00		
DF	> di mt. 10,00 per costruzioni a carattere residenziale della stessa azienda > di mt. 4,00 per costruzioni a carattere non residenziale della stessa azienda > di mt. 20,00 da costruzioni esterne all'azienda		
DC	> di mt. 8,00	DSC	> di mt. 10,00
		DSP	> di mt. 5,00

b) Serre  
 Nell'ambito è ammessa la costruzione di serre, che sono equiparate ai suddetti fabbricati per il lavoro agricolo con il rispetto dei seguenti parametri urbanistici.

LS	> di 5.000 di cui 1/3 reperibile nel raggio di mt. 200 dalla nuova serra di previsione		
RC	1/60		
SC max	Mq. 100 per ciascuna proprietà fondiaria		
HF	< di mt. 5,00		
DF	> di mt. 10,00 per costruzioni a carattere residenziale della stessa azienda > di mt. 8,00 per costruzioni a carattere non residenziale della stessa azienda > di mt. 20,00 da costruzioni esterne all'azienda		
DC	> di mt. 8,00	DSC	> di mt. 10,00
		DSP	> di mt. 5,00

11. Norme di raccordo tra la disciplina degli Ambiti di TPAARE4 e gli Ambiti AREA nelle zone ISMA, del P.T.C.P.

L'edificazione di nuovo impianto residenziale di cui al p.to 9 a) e b) del presente articolo può essere trasferita negli

Ambiti di AR-EA compresi nelle aree individuate dall'Assetto Paesistico del PTCP come IS-MA, alla condizione che quest'ultimi, presentino sufficiente disponibilità, ovvero sino a saturazione dell'insediamento max. stabilito dalle presenti norme per ogni singolo sub ambito di AR-EA, ovvero alle condizioni dettate dal successivo art. 43. Detto trasferimento dovrà essere dichiarato nella convenzione di cui al precedente p.to 9 a) e b) e non esenta il titolare del titolo edilizio dagli obblighi del presidio dei terreni asserviti.

12. Disposizioni comuni agli ambiti TPA, ARE1, ARE2, ARE3 in materia di edificazione di manufatti per la produzione agricola

Gli interventi per la costruzione di manufatti per la trasformazione dei prodotti agricoli, ed in generale per opere connesse alla effettiva produzione agricola dovranno essere conformi e/o previsti agli strumenti di pianificazione e contribuzione di sostegno all'attività agricola quali l'attuale PSR, o altri strumenti analoghi promossi dall'Ente Regione e/o dalla Comunità Europea. Parimenti le opere e gli interventi previsti dai piani agricoli aziendali ed ammessi a contributo all'Ente preposto alla verifica e controllo della congruità agricola e della caratteristiche di imprenditore del proponente, forma condizione di ammissibilità all'intervento per i territori del presente apargrafo, ferme restando le disposizioni della normativa del PUC, nonché quelle della disciplina paesistica.

13. Disposizioni speciali al subambito di TPAARE4 di monte Bonetto in rapporto ai nuclei di NIMA di Sella, Cravasco, Bargagliotti e Campovecchio.

Gli interventi di nuova edificazione per la tipologia di Ambito di TPA-AR-E4 di M.te Bonetto, compreso in zona IS-MA di PTCP per intervenuta variante contestuale al PTCP, areale dei nuclei in regime di NI-MA del PTCP, al fine della salvaguardia e leggibilità paesistica dei nuclei di Sella, Cravasco, Bargagliotti e Campovecchio, dovranno mantenersi esterni alla perimetrazione di NI-MA del PTCP degli stessi nuclei. L'edificazione ammissibile nel sub-ambito dovrà essere contenuta entro una fascia massima di mt. 30 dalla viabilità veicolare di collegamento tra le quattro Frazioni.

14. Disposizioni di raccordo con le norme di carattere idrogeologico e della disciplina della VBP.

Nella porzioni dei sub-ambito ricadenti nella fascia di esondabilità cinquantennale – Area Ee della VBP e ambito di AC-ES50 del PUC -indicate in cartografia con linea continua e simbolo  $\Delta$ , e nelle porzioni di ambito, ricadenti in frana quiescente – Aree Fq della VBP -indicate in cartografia con linea tratteggiata gialla e simbolo  $\Delta$ , – non sono ammessi gli interventi di cui ai p.ti 6.1 c), d) e) f), 6.2, 7.1, 7.2, 8 a), 9 a) b), 10 a), b) del precedente articolato del presente art. 42. ovvero in generale interventi di incremento del carico insediativo e di nuova costruzione. L'edificazione esistente in dette aree Ee e/o Fq, in special modo per la S.A. con funzione residenziale, è trasferibile nello stesso sub-ambito al di fuori dell'area perimetrata di Ee e/o Fq con un incremento "una tantum" del 20% della S.A. esistente con il solo asservimento dell'area di sedime e pertinenza della nuova costruzione, tramite P.C. Convenzionato con il quale il proprietario assuma liberatoria nei confronti della P.A. in ordine:

1. Alla dismissione della costruzione di cui si è traferita la S.A., ovvero all'annullamento del carico insediativo esistente;
2. Alla ed agevolazione sotto ogni profilo, ivi compresa la demolizione totale o parziale dei fabbricati, delle opere necessarie al consolidamento, e monitoraggio del fenomeno geologico in atto;
3. Alla cessione delle aree di proprietà necessarie alla esecuzione, monitoraggio delle opere di consolidamento del fenomeno geologico in atto;
4. Alla demolizione della costruzione o manufatto in genere per le aree di Ee, con la sistemazione delle aree di sedime a verde naturale.

15. Disposizioni per il subambito di case Veixe in area SIC

Nei due sub-Ambiti di Case Veixe Superiore e Inferiore ricadenti in area SIC gli interventi di trasformazione del suolo ivi comprese le nuove costruzioni nella misura, quantità e qualità ammesse dal presente articolo sono subordinate alla redazione preliminare di Rapporto di incidenza sul sistema naturale esistente che l'intervento comporterebbe, nonché all'osservazione delle raccomandazioni e indicazioni del rapporto d'incidenza redatto per l'area SIC allegato al PUC. E' in ogni caso fatto comunque obbligo del mantenimento dell'area ad agrosistema, o sistema misto bschivo/prativo nella misura esistente se non diversamente stabilito dal rapporto ambientale

d'incidenza, nonché della messa in opera di elementi di sistemazione del terreno, quali recinzioni, viabilità ecc. compatibili, ovvero non limitative della vita delle specie di Habitat censite.

## ART. 43 AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI SPARSI DI PRESIDIO E FUNZIONALITA' AGRICOLA (AREA)

### 1.1. Definizione

L'ambito comprende gli insediamenti sparsi, le piccole aggregazioni e le aggregazioni maggiori di edifici rurali che non appartengono al sistema dei nuclei frazionali generati da attività agricole coltivate, sia a carattere estensivo che intensivo, oggi in parte dismesse, nelle quali il presidio territoriale legato alla residenza è venuto meno a causa del crollo dell'economia agricola e il conseguente abbandono dell'insediamento a favore del fondovalle o per emigrazione extra comunale. I sub ambiti sono localizzati ed estesi a tutte le parti del territorio comunale a conferma e testimonianza della storica e profonda antropizzazione del territorio oggi rilevabile da detti insediamenti. Detti nuclei sono individuati dall'Assetto Insediativo del PTCP nelle aree vaste in prevalenza come IS-MA con episodi ricompresi nella dizione generica delle aree ANI-MA.

### 2. 1. Obiettivo generale delle funzioni di riqualificazione degli ambiti

Gli ambiti precedentemente descritti rappresentano gli elementi fondamentali per la lettura del territorio antropizzato e sono di vitale importanza strategica per la efficacia del futuro mantenimento del presidio territoriale esteso, ovvero per la generale salvaguardia del territorio sia sotto il profilo paesistico-ambientale che idrogeomorfologico. Gli ambiti pertanto sono meritevoli di tutela per gli aspetti paesistici, ma richiedono azioni di riqualificazione atte a favorire il reinsediamento sia agricolo-produttivo che residenziale con funzioni di presidio in stretto collegamento con il territorio di presidio ambientale (TPA-AR-E4) e il Territorio Non Insediabile (TNI), ai quali risultano limitrofi o dai quali sono contornati, e possono rappresentare la naturale area di concentrazione delle potenzialità edificatorie di tipo residenziale ammesse per il territorio di presidio. L'obiettivo generale del PUC per tali ambiti è quindi quello della riqualificazione sia degli insediamenti anche attraverso modeste integrazioni di nuova edificazione, di recupero dell'attività primaria e di potenziamento dell'armatura infrastrutturale sia pure sotto le indicazioni e il controllo della disciplina paesistica generale e puntuale.

### 2.2. Densità fondiaria

Relativamente ai sistemi residenziali, economici e della ricettività turistica i sub-ambiti relativamente alla densità fondiaria viene articolato come segue:

- -Saturato, in assenza di applicabilità di indice di utilizzazione insediativa sulle aree libere, per i sub-ambiti compresi in zona ANI-MA di PTCP
- -Con potenzialità residue proprie attraverso la applicazione di indice di utilizzazione insediativa sulle aree libere per i sub-ambiti comprese in zone IS-MA di PTCP
- -Con potenzialità residue derivate dal combinato della applicazione di indice di utilizzazione insediativa sulle aree libere implementato dal contributo di trasferimento di potenzialità edificatoria da ambiti di TPA-AR-E4, AC-E1\* per gli ambiti compresi in zone IS-MA di PTCP;

### 2.3 Identificazione dei singoli sub-ambiti

I siti definiti quali sub-ambiti sono quelli individuati dalla D.F. come nuclei frazionali non strutturati o di minore consistenza, insediamenti residenziali sparsi di tipo rurale che non presentano edifici organizzati tra loro con percorrenze interne e relative gerarchizzazioni, compreso il loro immediato intorno areale. Sulla base della articolazione successiva della norma i sub ambiti sono suddivisi in due gruppi secondo la loro appartenenza al territorio non insediabile quali le zone ANI-MA del PTCP e il territorio di presidio quali le zone IS-MA di PTCP, secondo quanto segue:

a) – Sub-Ambiti in zona ANI-MA di PTCP

- 1. Rione;
- 2. Scaggia;



- 3. C. Corpi (A e B)
- 4. Fregaie;
- 5. Terme sponda dx Laitona
- 6. Ciappa;
- 7. Case Fontana
- 8. Reosi;
- 9. Chiappa;
- 10. Buse;
- 11. Favega;
- 12. C. Carossino
- 13. Case Bivio Caiasca;
- 14. Salice
- 15. Cognole di Ponti
- 16. Sotto Granara Ovest
- 17. S. Rocco;

b) – Sub-Ambiti in zona NI-MA di PTCP

- 18. Cognoli di Carsegli;
- 19. Sotto Granara Est;

c) – Sub-Ambiti in zona IS-MA di PTCP

- 20. Nucleo di Ponti (A e B);
- 21. Nucleo di Rivè;
- 22. Piane dei Ponti;
- 23. Cà do Giacomini;
- 24. Prele;
- 25. Terme;
- 26. Pian Deso
- 27. Serrato;
- 28. Luvega;
- 29. Case di Montebano;
- 30. Case di Brugosecco;
- 31. Fasciou;
- 32. Migliorino;
- 33. Veixe;
- 34. Piane di Gazzolo;
- 35. Piani di Morasco 1;
- 36. Piani di Morasco 2;
- 37. Piani di Morasco 3;
- 38. Morasco
- 39. Morasco 2
- 40. Sanguineto Inferiore;
- 41. Sanguineto Superiore
- 42. Morasco 3;
- 43. Ascia;
- 44. C. Teitin;
- 45. Feto;
- 46. Campelo;
- 47. Cornà;
- 48. Montemoro;
- 49. Pesse;
- 50. Bivio M.te Moro;
- 51. Pozu;
- 52. Ortassu;
- 53. Alboreta;
- 54. Creto S.P. 35;
- 55. Bivio Acquafredda su SP 35;

- 56. Case Sardegna
- 57. Piano dei Guani sotto
- 58. Piano dei Guani sopra (Cementifera); SP 226; SP 226;
- 59. Piano dei Guani Est;
- 60. Campodosso;
- 61. Pratogrande;
- 62. Morasco 4 su SP;

### 3.1. Destinazioni funzionali ammesse

Destinazione	sigla	Condizioni
abitativa diretta	REA	Nei limiti della sostanziale conferma della S.A. esistente al momento dell'adozione del Piano e per la nuova edificazione entro le soglie massime determinate
pertinenze alla funzione abitativa	REP	Nei limiti della sostanziale conferma della S.A. esistente al momento dell'adozione del Piano e per la nuova edificazione entro le soglie massime determinate
altre funzioni assimilate alla res/za	REC	Nei limiti della sostanziale conferma della S.A. esistente al momento dell'adozione del Piano
att. commerc. e artig. minori	FUAC	Nei limiti della sostanziale conferma della S.A. esistente al momento dell'adozione del Piano
pubblici esercizi	FUP	Limitatamente alla categoria dei pubblici esercizi legati all'attività agrituristica
sostegno att. escursionistiche	TUE	
Ricettive extralberghiere	TUC	
attività e depositi agricoli	AGE	
abitazioni conduttori agricoli	AGA	
attività agrituristiche	AGT	
servizi collettivi	F	Limitatamente ad impianti alla scala di servizio locale ed alle infrastrutture

### 4.1. Disciplina generale per gli Ambiti – Modalità attuative

L'ambito appartiene al territorio di presidio e si attua tramite Permesso di Costruire Convenzionato subordinata alla stipula con il Comune di una convenzione registrata e trascritta a carico del richiedente e dei terreni asserviti al fabbricato nella quale i richiedenti si impegnano a mantenere ed esercitare le funzioni di presidio ambientale di cui all'art. 36 della LUR. Il Piano in relazione alla molteplice articolazione e diversa situazione edilizia ed urbanistica di ogni sub-ambito differenzia, anche sotto il profilo della capacità insediativa residenziale di nuovo impianto, i sub-ambiti, distinguendoli tra quelli compresi in zona IS-MA o in zona ANIMA di PTCP.

### 5.1. Interventi sull'edilizia esistente.

Sull'edilizia esistente sono ammessi i seguenti interventi: a) Manutenzione Ordinaria b) Manutenzione straordinaria c) Restauro e risanamento conservativo d) Ristrutturazione con o senza ampliamento di fabbricati residenziali o a dominante residenziale in assenza di asservimento di aree con il rispetto di quanto sotto indicato:

- La conduzione alla destinazione d'uso abitativa di superfici agibili o non agibili non aventi al momento dell'adozione del piano tale destinazione è limitata alle superfici facenti parte di edifici in cui tale funzione è già dominante.
- Ove l'intervento di ristrutturazione comporti un incremento del numero delle unità immobiliari abitative, per ogni nuova unità aggiunta dovrà essere reperita idonea area di parcheggio privato di superficie minima di un posto auto da asservire pertinenzialmente alla nuova unità.
- Nel caso in cui l'intervento comporti l'aumento del numero delle unità immobiliari ogni unità immobiliare

dovrà avere una SA uguale o maggiore a mq 50,00 fatta eccezione quelle di minore superficie eventualmente pre-esistenti che vengano conservate nel loro originario stato di consistenza

- L'incremento è determinato in misura pari al 15% della SA esistente;
- E' comunque sempre ammesso un aumento minimo della S.A. sino a mq. 9,00 pari al minimo di una stanza, qualora l'incremento del 15% non raggiunga tale limite;
- L'incremento della SA non può essere, in ogni caso, superiore a mq 25;

e) Ampliamento di fabbricati residenziali o produttivi mediante recupero di volumetria di manufatti incongrui con il rispetto di quanto sotto indicato:

- Il volume del quale si recupera la superficie deve essere ubicato in aderenza all'edificio o a una distanza non superiore a mt 30,00 da esso e all'interno del lotto contiguo
- La superficie recuperata può essere convertita in SA fino a mq 25,00, oltre al 50% dell'eccedenza, con un massimo non valicabile di mq 40,00
- Il volume del quale si recupera, anche parzialmente, la superficie, deve essere demolito prima dell'inizio dei lavori di ampliamento;

f) Interventi di riedificazione con recupero volumetrico con il rispetto di quanto sotto indicato:

- Del fabbricato diruto deve risultare la dimensione di sedime sulle tavole catastali di impianto antecedenti all'anno 1982, o legittimo o legittimato attraverso documentazione legale;
- Se trattasi di rudere, o di fabbricato in condizioni di elevato degrado la relativa consistenza di volume deve essere comprovata da apposita perizia tecnica giurata nella quale siano poste in evidenza tramite opportuna documentazione grafica e fotografica eventuali elementi di preesistenza che possono definire la consistenza volumetrica.
- L'intervento di ricostruzione dovrà avvenire sulla base della riproposizione della tipologia edilizia preesistente, ovvero di quelle indicate dalle norme paesistiche e secondo i parametri di cui al presente paragrafo;
- Nel caso di edifici aventi dominante funzione d'uso abitativa e/o a quelli a cui s'intende assegnare tale funzione, vige l'obbligo di conservazione del sedime entro una fascia omotetica costruita a tre metri di distanza dall'impronta di sedime originaria, con conservazione della S.A. preesistente, fatto salvo l'utilizzo dell'incremento ammesso al punto d), in tal caso la superficie interessata all'intervento non potrà essere inferiore a mq. 40;
- Nel caso di edifici non aventi dominante funzione d'uso abitativa obbligo di conservazione del sedime entro una fascia omotetica costruita a 10 metri di distanza dall'impronta di sedime originaria, con conservazione della S.U. preesistente.
- La eventuale convenzione d'uso verso attività agrituristiche è ammessa limitatamente ad unità minime di intervento costituite da almeno mq. 120 di superficie agibile (SA)

Parametri edilizi da applicarsi agli interventi di Ristrutturazione edilizia, ampliamento di fabbricati residenziali o produttivi mediante recupero di volumetria di manufatti incongrui e Interventi di riedificazione con recupero volumetrico

HF	< di mt. 7,50 con la possibilità del mantenimento della altezza di gronda preesistente incrementabile del 10% sino ad un max. assoluto di m. 0,70 per gli edifici aventi già altezza maggiore.
DF	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai fabbricati vicini con un minimo comunque ammesso di m. 6,00 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, e di mt. 3,00 per ampliamenti parziali
DC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai confini di proprietà con un minimo comunque ammesso di m. 3,00 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, e di mt. 1,50 per ampliamenti parziali
DSC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade carrabili attigue con un minimo comunque ammesso di m. 4,00 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, e di mt. 2,00 per ampliamenti parziali
DSP	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade pedonali attigue con un minimo comunque ammesso di m. 2,50 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, e di mt. 1,50 per ampliamenti parziali

## 5.2 . Interventi su fabbricati tipologicamente incongrui indicati dalle Norme Paesistiche del PUC.

Sui fabbricati indicati come tipologicamente incongrui dalle Norme di Disciplina Paesistica del PUC gli interventi di cui alle lett. a) b) c) del p.to 5.1 del presente articolo sono subordinate alla eliminazione degli elementi che ne determinano l'incongruità paesistica. Qualora l'incongruità rilevata sia relativa alla tipologia della copertura questa potrà essere ricondotta alle tipologie ammesse dalle Norme Paesistiche puntuali e la nuova realizzazione eventuale di incremento di S.A. in sottotetto trattata secondo i dettami della L.R. 24/01, indipendentemente dalla applicazione o meno di detta legge, alla sola condizione che non si attui incremento alcuno della quota di gronda esistente. Qualora l'incongruità rilevata sia relativa all'altezza del fabbricato, al numero dei piani o alla composizione stereometrica, il fabbricato potrà essere ricondotto alle tipologie ammesse con il mantenimento delle volumetrie esistenti ricomponibili nel lotto di pertinenza disponibile con l'applicazione dei seguenti parametri edilizi:

HF	Minore o uguale a quella del fabbricato più basso nel caso di edificio disposto a schiera con altri fabbricati; < mt. 6,50 – N° Piani fuori terra 2 nel caso di fabbricati isolati.
DF	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai fabbricati vicini con un minimo comunque ammesso di m. 6,00.
DC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai confini di proprietà con un minimo comunque ammesso di m. 3,00.
DSC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade carrabili attigue con un minimo comunque ammesso di m. 4,00. Gli interventi su i fabbricati a schiera possono mantenere il filo delle facciate attigue in deroga alla DSC indicata.
DSP	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade pedonali attigue con un minimo comunque ammesso di m. 2,50 in caso di modifica del sedime originario Gli interventi su fabbricati a schiera possono mantenere il filo delle facciate attigue in deroga alla DSP indicata.

### 6.1. Nuova costruzione di volumi interrati

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

- il volume deve avere funzione pertinenziale nei confronti di edificio principale abitativo esistente nella stessa proprietà ed essere ad esso asservito con atto registrato.
- La superficie interna netta del vano interrato non sottostante un edificio principale fuori terra deve essere contenuta entro 1/15 della superficie libera del distacco scoperto di proprietà, con un minimo comunque ammesso pari a mq. 6,0 elevato a mq. 30,0 ove detto volume abbia destinazione a parcheggio autoveicolare sino ad un massimo di mq. 50.
- Ai fini del raggiungimento del limite massimo debbono essere considerati anche i volumi interrati eventualmente preesistenti nella stessa proprietà.
- Nel caso in cui il volume interrato produca una elevazione della quota di sistemazione finale della copertura rispetto al terreno originario, l'altezza interna massima consentita è di mt. 2.20; in caso contrario saranno consentite altezze interne superiori
- I volumi interrati destinati a parcheggio con apertura diretta sulla strada carrabile pubblica, dovranno essere arretrati dalla stessa al fine di permettere la sosta di un veicolo perpendicolarmente alla strada senza creare intralcio alla circolazione e comunque nella misura minima di mt. 4,00;
- I parametri edilizi relativi a distanze da confini per le parti del volume interrato eccedenti la suddetta quota di elevazione rispetto al terreno originario sono così definiti;

DF > mt 6,00	DC > mt 3,00	DSC > mt 4,00	DSP > mt 1,50
--------------	--------------	---------------	---------------

### 7.1. Dotazione minima di attrezzature per la conduzione del fondo – Annessi agricoli.

E' ammessa la dotazione per ogni fondo di proprietà la costruzione senza asservimento di indice di un manufatto, definito annesso agricolo, per la conduzione del fondo, di superficie coperta (SC) di mq. 25,00, della tipologia indicata dalle schede grafiche della disciplina paesistica. Tale annesso agricolo oltre che avere esclusivamnete destinazione non residenziale anzi agricola (AG-E), dovrà essere totalmente indipendente da fabbricati

residenziali eventualmente presenti nel fondo qualora lo stesso vi sia addossato, essere privo di tramezzature interne, essere dotato di una sola apertura principale verso l'esterno della misura max. in larghezza di mt. 2,50 qualora affacci su strada carrabile, avere aperture secondarie contenute complessivamente nella misura di 1/25 della S.A., essere eventualmente dotato di servizio igienico minimo non maggiore di mq. 1,50 di S.A. Gli annessi agricoli dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi:

HF	< di mt. 4,50 solo Piano Terra				
DF	> di mt. 20,0 da costruzioni a carattere abitativo. > di mt. 10,00 da costruzioni a carattere non residenziale				
DC	> di mt. 6,00	DSC	> di mt. 10,00	DSP	> di mt. 1,50

Qualora sul fondo esistano manufatti incongrui, precari o diruti questi dovranno essere recuperati e ricompresi nella SC dell'annesso agricolo sino alla concorrenza della superficie minima ammessa. Al fine del recupero dei suddetti manufatti incongrui è ammesso, per le finalità di dotazione del fondo di annesso agricolo operare la loro demolizione e ricostruzione nel raggio di mt. 100 dal nuovo sedime alla condizione che l'area lasciata libera sia recuperata agli usi agricoli tipici dell'azienda e/o ricompresa nella superficie di presidio. Sono altresì da considerarsi quali annessi agricoli le preesistenze di fabbricati in muratura all'interno di aree boscate tipologicamente composti su due livelli e normalmente addossati a muro di fascia complanare con il livello superiore detti "casoni". Tali manufatti possono essere conservati con la destinazione di annesso agricolo nella loro forma e dimensione esistente indipendentemente dalle dimensioni della SAU di pertinenza e possono essere ristrutturati nel rigoroso rispetto delle Norme di disciplina paesistica del PUC mantenendo volumi, superfici ed altezze pari a quelle preesistenti ed essere dotati del servizio igienico previsto per gli annessi agricoli. La presenza delle suddette preesistenze esclude la possibilità di dotare il fondo di altri annessi agricoli.

## 8. Sistemazione degli spazi scoperti

Sugli spazi scoperti sono ammessi i seguenti interventi: a) Realizzazione/installazione di elementi di arredo esterno con il rispetto di quanto sotto indicato:

- I manufatti non dovranno in alcun modo costituire un volume internamente accessibile, chiuso in corrispondenza del perimetro e coperto con elementi rigidi auto-portanti e impermeabili

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

- L'area di parcheggio deve essere realizzata al servizio di fabbricati abitativi esistenti oppure deve essere realizzata contestualmente ad intervento che comporti la realizzazione di nuova/e unità immobiliare/i ad uso abitativo
- Non è consentita la realizzazione di più di due posti auto per ogni unità immobiliare
- Compatibilmente con quanto disposto dalla disciplina paesistica, è consentito realizzare una tettoia a protezione del posto auto di superficie non maggiore di mq. 25

c) Costruzione di percorsi carrabili con il rispetto di quanto sotto indicato:

- Il percorso deve essere strettamente funzionale al raggiungimento di edifici abitativi esistenti oppure deve essere realizzato contestualmente ad intervento che comporti la realizzazione di nuova/e unità immobiliare/i ad uso abitativo
- Nel caso di intervento a servizio di non più di due unità immobiliari la larghezza del percorso carrabile deve essere inferiore a mt 2,50, comprendente la cunetta e le eventuali opere di protezione
- Nel caso di intervento a servizio di più di due unità immobiliari la larghezza del percorso carrabile deve essere inferiore a mt 2,80, comprendente la cunetta e le eventuali opere di protezione
- E' consentita la realizzazione di ampliamenti della larghezza della strada fino a mt 4,00 e per una lunghezza di mt 6,00, opportunamente raccordati, al fine di consentire l'incrocio di autoveicoli; tali ampliamenti, di norma, devono essere distanziati tra loro di almeno mt 40,00 o ubicati in corrispondenza di curve o dossi

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

## 9. Interventi di relativi a nuove costruzioni di edifici produttivi per le attività agricole a) Edifici di lavoro agricolo:

Ai fini dell'esercizio dell'attività agricola, comprovato dalla produzione di un programma aziendale redatto in conformità ad apposito atto di indirizzo generale del Comune può applicarsi un indice di utilizzo insediativo esclusivamente riservato a funzioni produttive (depositi, ricovero scorte ed attrezzi, fienili, stalle e simili), in conformità alla tabella che segue, nella quale viene indicata l'entità dell'I.U.I. realizzabile in relazione al tipo di coltura previsto sulle diverse porzioni dell'azienda:

Superficie aziendale per tipo di coltura	Dimensione planimetrica consentita espressa in I.U.I.
Castagneto e colture arbustive	S.A. sino a 0,015 mq/mq
Colture ortive a pieno campo	S.A. sino a 0,025 mq/mq
Coltura protetta in serra e florovivaistica	S.A. sino a 0,05 mq/mq.
Colture fruttifere (frutteti, vigneti ecc)	S.A. sino a 0,015 mq/mq
Attività di allevamento/zootecnia	S.A. sino a 0,03 mq/mq

L'edificazione resta subordinata alla osservanza delle disposizioni che seguono:

- I relativi volumi dovranno essere realizzati in via generale in fabbricati distinti da quelli abitativi compresi nella stessa proprietà con l'osservanza di una distanza minima da questi pari a m. 10,00.
- In caso di motivate esigenze di conduzione, è ammessa la contiguità con un fabbricato abitativo, alla condizione che non esista collegamento funzionale interno tra le parti abitative e quelle destinate ad usi di lavoro agricolo e che la S.U. delle seconde non superi il rapporto di 1/4 rispetto alla S.A. delle prime.
- Per ciascuna azienda non è in ogni caso ammesso superare complessivamente il rapporto di utilizzazione insediativa disciplinato al presente punto di 0,025 mq/mq.
- I valori di cui sopra sono da intendersi maggiorabili sino al 30% in più per i locali ricavati completamente in interrato entro il profilo originario del terreno.

Parametri edilizi da applicarsi agli interventi di nuove costruzione di fabbricati per la produzione agricola

LS	> di 6.000 asservibili nel raggio di mt. 200 dal sedime del fabbricato di nuova costruzione se ricompresi nello stesso ambito, e nel raggio mq. 500 per gli ambiti limitrofi di tipo TPA o TNI				
LSC	> di 2/3 di LS con un minimo di mq. 4.000				
IUI	Secondo la tabella colturale precedente				
HF	< di mt. 5,00				
DF	> di mt. 8,00 per costruzioni a carattere residenziale della stessa azienda > di mt. 4,00 per costruzioni a carattere non residenziale della stessa azienda > di mt. 12,00 da costruzioni esterne all'azienda				
DC	> di mt. 8,00	DSC	> di mt. 10,00	DSP	> di mt. 5,00

#### b) Serre

Nell'ambito è ammessa la costruzione di serre, che sono equiparate ai suddetti fabbricati per il lavoro agricolo con il rispetto dei seguenti parametri urbanistici.

LS	> di 5.000 di cui 1/3 reperibile nel raggio di mt. 200 dalla nuova serra di previsione				
RC	1/60				
SC max	Mq. 100 per ciascuna proprietà fondiaria				
HF	< di mt. 5,00				
DF	> di mt. 10,00 per costruzioni a carattere residenziale della stessa azienda > di mt. 8,00 per costruzioni a carattere non residenziale della stessa azienda > di mt. 12,00 da costruzioni esterne all'azienda				
DC	> di mt. 8,00	DSC	> di mt. 10,00	DSP	> di mt. 5,00

### 10.1 Disciplina dell'insediamento residenziale dei subambiti

a) -Sub ambiti ricadenti in zona ANI-MA di PTCP I sub ambiti ricadenti in zona ANI-MA di PTCP appartengono al Territorio Non Insediabile. Fra questi in quelli dotati di infrastrutturazione è ammessa anche con destinazione d'uso residenziale (RE-A), nel limite del 30% della S.A. di pari destinazione esistente e nel limite complessivo di mc. 600 di Vv, sia per ampliamenti di fabbricati esistenti che per fabbricati autonomamente funzionali, senza che ciò comporti variante al PTCP. I parametri edilizi da utilizzarsi per tali ampliamenti sono quelli stabiliti dal Libro III°, titolo II°, capo II°, sezione VI del Codice Civile. (artt. 873 e ss.gg.)

b) Sub ambiti ricadenti in zona IS-MA del PTCP I sub ambiti ricadenti in zona IS-MA del PTCP appartengono al Territorio di Presidio, e rappresentano le aree di naturale concentrazione della S.A. generata dalla suddetta tipologia d'ambito. I sub ambiti sono quindi insediabili per disponibilità propria di indice di U.I. e per trasferimento o reperimento di indice di U.I. dell'ambito di TPA. L'insediamento nell'ambito è quindi possibile attraverso l'applicazione dell' I.U.I. delle aree libere, non asservite, all'interno dell'ambito non appartenenti al sistema degli standar urbanistici, di lotti che non contengano e che non abbiano mai contenuto nello sviluppo storico del lotto di proprietà fabbricati di qualsivoglia genere, attraverso titolo convenzionato che assuma a titolo di uso pubblico una quantità di spazi pubblici pari almeno alla quantità minima definita dal D.M. 1444/68 secondo le categorie funzionali insediate compatibili con l'Ambito, riservata a Piano terra del fabbricato o in sottosuolo, o trattata secondo le disposizioni della L.R. 24/01, sia per ampliamenti di fabbricati esistenti in aggiunta all'incremento assensibile per interventi di ristrutturazione, sia per nuovi fabbricati autonomamente funzionali secondo i seguenti parametri edilizi:

IUI	0,01 mq/mq. per le aree asservite ricadenti in ambito AR-EA e 0,01 mq/mq. per le aree ricadenti in ambiti TPA
HF	< di mt. 7,50 con la possibilità del mantenimento della altezza di gronda preesistente incrementabile del 10% sino ad un max. assoluto di m. 0,70 per gli edifici aventi già altezza maggiore.
DF	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai fabbricati vicini con un minimo comunque ammesso di m. 6,00 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, o nuova costruzione e di mt. 3,00 per ampliamenti parziali
DC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai confini di proprietà con un minimo comunque ammesso di m. 3,00 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, o nuova costruzione e di mt. 1,50 per ampliamenti parziali
DSC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade carrabili attigue con un minimo comunque ammesso di m. 4,00 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, o nuova costruzione , e di mt. 2,00 per ampliamenti parziali
DSP	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade pedonali attigue con un minimo comunque ammesso di m. 2,50 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, o nuova costruzione , e di mt. 1,50 per ampliamenti parziali

L'ampliamento di fabbricati abitativi o agricolo-produttivo mediante utilizzazione della disponibilità edificatoria dovrà rispettare quanto sotto indicato:

- E' consentita l'applicazione dell'IUI su aree che siano ubicate entro un raggio di mt 200,00 dal perimetro dell'edificio nell'ambito di AR-EA e sino a mt. 500,00 nell'ambito di TPA
- L'incremento della SA non dovrà risultare superiore al 40% della SA originaria;
- L'attuazione degli interventi di incremento volumetrico senza asservimento (con l'eccezione di quelli non comportanti incremento della S.A.) esclude la realizzazione per tutta la durata del Piano (in contestualità o successivamente) degli interventi di incremento volumetrico con asservimento e viceversa.

10. 2 Disciplina generale delle modalità di trasferimento in Ambito AREA in zona ISMA di PTCP di S.A. generata dall'Ambito TPAARE4.

E' ammesso il trasferimento di S.A. generata dagli Ambiti di TPA-AR-E4, negli ambiti di AR-EA, per la costruzione di nuovi fabbricati autonomamente funzionali alle seguenti condizioni:

1. Il lotto minimo asservibile contiguo minimo (LSC) in ambito AR-EA, dove concentrare la S.A. trasferita dovrà risultare pari o maggiore di mq. 1.500;
2. Il trasferimento di S.A. dall'ambito di TPA non potrà generare sul lotto servito (LS) all'interno del sub-ambito di AR-EA un rapporto SA/LS maggiore di 0,10 mq/mq.
3. La costruzione di fabbricati a destinazione residenziale in connessione ad azienda agricola produttiva

subordinata alla stipula con il Comune di una convenzione registrata e trascritta a carico del richiedente e dei terreni asserviti al fabbricato, nella quale sia previsto:

- l'impegno ad esercitare attività agricole in forma aziendale sulla base di apposito programma di attività, per un periodo non inferiore ai 15 anni, in conformità ad apposito atto di indirizzo generale del Comune.
  - l'impegno a non cederne i diritti reali per almeno un quindicennio, se non, previa autorizzazione del Comune, a soggetto che assuma analoghe obbligazioni alla conduzione del fondo prestandone le relative garanzie.
  - l'impegno ad utilizzare i manufatti assentiti per supporto alle attività agricole esclusivamente per tali fini, con divieto di mutamento di destinazione.
4. La Costruzione di fabbricati a destinazione residenziale in connessione all'esercizio di funzioni di presidio ambientale subordinata alla stipula con il Comune di una convenzione registrata e trascritta a carico del richiedente e dei terreni asserviti al fabbricato, nella quale sia previsto:
- l'impegno ad esercitare attività agricole in forma aziendale sulla base di apposito programma di attività, per un periodo non inferiore ai 15 anni, in conformità ad apposito atto di indirizzo generale del Comune.
  - l'impegno a non cederne i diritti reali per almeno un quindicennio, se non, previa autorizzazione del Comune, a soggetto che assuma analoghe obbligazioni all'esercizio del presidio.
  - l'impegno ad esercitare attività di controllo e di presidio, con le conseguenti ricorrenti prestazioni manutentorie, opere di restauro ambientale, in aree definite dell'ambito TNI-AC (E4 -E5 – E6E7), in conformità ad apposito atto di indirizzo del Comune e/o attraverso un progetto di dettaglio, in particolare rivolto al contenimento del degrado morfologico e idrologico.
  - Il soggetto attuatore deve essere proprietario di una superficie pari ad almeno il 50% del LS e comunque la totale proprietà del LSC

#### 11.1. Disposizioni particolari per i subAmbiti confinanti con l'ambito ACE1\*

La S.A. generata e generabile dall'ambito di AC-E1\*, è traferibile nei sub-Ambiti di AR-EA confinanti con le modalità di cui al p.to 10.2 del presente articolo con le prescrizioni in termini di presidio indicate per gli l'ambiti di tipo E1

#### 11.2. Disposizioni particolari per i subAmbiti ricadenti in area SIC

I sub-ambiti e/o le porzioni di sub-ambito di Cognole di Carsegli, Case bivio Caiasca, Sanguinetto inferiore e Case Fontana inferiori, ricadenti nella perimetrazione di S.I.C., non sono insediabili, ovvero ogni intervento che comporti un incremento di carico insediativo, se consentito dal presente articolo, è subordinato alla redazione di studio di incidenza ambientale che ne stabilisca le modalità e ne giustifichi le quantità ammissibili.

#### 12. Disposizioni di raccordo con le norme di carattere idrogeologico e della disciplina della VBP.

Nella porzioni dei sub-ambito ricadenti nella fascia di esondabilità cinquantennale – Area Ee della VBP e ambito di AC-ES50 del PUC -indicate in cartografia con linea continua e simbolo Δ, e ricadenti in frana attiva e quiescente – Aree Fa e Fq della VBP indicate in cartografia con linea tratteggiata rossa e tratteggiata gialla e simbolo Δ, -non sono ammessi gli interventi di cui ai p.ti 5.1 c), d) e) f), 5.2, 6.1, 7.1, 8 a), 9 a) b), del precedente articolato del presente art. 43. ovvero in generale interventi di incremento del carico insediativo e di nuova costruzione. L'edificazione esistente in detti sub-ambiti, in special modo per la S.A. con funzione residenziale, è trasferibile nei sub-ambiti limitrofi rispettivamente di AR-B1\* e AR-BC di Carpi e AR-BC della Coletta con un incremento "una tantum" del 20% della S.A. esistente con il solo asservimento dell'area di sedime e pertinenza della nuova costruzione, tramite P.C. Convenzionato con il quale il proprietario assuma liberatoria nei confronti della P.A. in ordine: 1) Alla dismissione della costruzione di cui si è traferita la S.A., ovvero all'annullamento del carico insediativo esistente;

2) Alla agevolazione sotto ogni profilo, ivi compresa la demolizione totale o parziale dei fabbricati, delle opere necessarie al consolidamento, e monitoraggio del fenomeno geologico in atto;

3) Alla cessione delle aree di proprietà necessarie alla esecuzione, monitoraggio delle opere di consolidamento del fenomeno geologico in atto. 4) Alla demolizione della costruzione o manufatto in genere per le aree di Ee, con la sistemazione delle aree di sedime a verde naturale.



# ART. 44 AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEI NUCLEI FRAZIONALI (ARBN)

## 1.1. Caratteristiche generali.

Corrispondono al sistema dei nuclei frazionali di collina del comune caratterizzati dalla presenza di sistemi insediati a netta dominante residenziale, generati nella progressione della antropizzazione del territorio comunale dal connubio tra antiche percorrenze extravallive e la condizione ambientale di porzioni di territorio in cui è risultato più agevole ed economico la pratica dell'attività agricola tipicamente caratterizzata da colture a prato-pascolo, ortive di consumo familiare, zootecniche di sostentamento. I nuclei risultano elementi di forte caratterizzazione del paesaggio costruito locale in ragione delle loro pregevoli qualità di ambiente, e componenti fondamentali del presidio ambientale degli alti e medi colli nei quali si collocano. Detti nuclei sono individuati dall'Assetto Insediativo del PTCP in prevalenza come NI-MA e NICO, con un'indicazione di NI-MO-A.

## 2. 1. Obiettivo generale delle funzioni di riqualificazione degli ambiti

Gli ambiti precedentemente descritti rappresentano gli elementi fondamentali per la lettura del territorio antropizzato e sono di vitale importanza strategica per la efficacia del futuro mantenimento del presidio territoriale esteso, ovvero per la generale salvaguardia del territorio sia sotto il profilo paesistico-ambientale che idrogeomorfologico. Gli ambiti pertanto sono meritevoli di tutela per gli aspetti paesistici e sotto l'aspetto del contenimento del carico insediativo, ma richiedono azioni di riqualificazione atte a favorire il mantenimento e potenziamento della residenza e delle attività imprenditoriali ed agrosilvopastorali per i nuclei dove ancora risulta marcata la presenza umana, il reinsediamento sia agricolo-produttivo che residenziale o produttivo nell'ambito delle attività turistiche e artigianali legate al territorio con funzioni di presidio per i nuclei dove risulta minore e sempre più labile la presenza umana stabile sino ad operazioni di nuove funzioni d'uso nei casi di ormai prolungato stato d'abbandono.

L'obiettivo generale del PUC per tali ambiti è quindi quello della riqualificazione generale dei nuclei sia sotto il profilo dell'edilizia presente, sia tramite integrazioni di nuova edificazione, sia di recupero dell'attività primaria, sia di insediamento di nuove attività nella categoria delle funzioni connesse alla residenza, e di potenziamento dell'armatura infrastrutturale sia pure sotto le indicazioni e il controllo della disciplina paesistica generale e puntuale.

## 2. 2. Obiettivo specifico delle funzioni di riqualificazione degli ambiti

Obiettivo specifico della riqualificazione degli ambiti è quello del recupero dell'edilizia esistente, delle sue caratteristiche storiche, culturali ed ambientali. Tale obiettivo forma aspetto prevalente nei confronti della nuova edificazione ammessa dal c. 4.3 del presente articolo.

## 2.3. Perimetro di Nucleo Frazionale

In cartografia della struttura del PUC è riportato con linea a tratto-punto il perimetro di definizione del nucleo frazionale. Detto perimetro non rappresenta il limite dell'ambito AR-BN, bensì il perimetro entro il quale è individuabile la consistenza o edificazione complessiva relativa al nucleo, ovvero la sua identità territoriale, e pur comprendendo prevalentemente e istematicamente l'Ambito di AR-BN comprende in diversi casi anche ambiti di altra caratteristica determinati dalla presenza nel nucleo di funzioni degli standard pubblici, fabbricati derivati da saturazione di IUI pregresso, tipicamente individuati come AC-BC. Ai fini della edificazione per nuovi fabbricati autonomamente funzionali, entro la soglia ammessa dal successivo c. 4.3 del presente articolo, è altresì ulteriormente individuato con linea continua blu, il perimetro della parte satura del nucleo, ovvero la parte considerata edificata all'esterno della quale devono essere mantenuti i suddetti fabbricati di nuovo impianto autonomamente funzionali.

## 2.4. Identificazione dei singoli subambiti

I siti definiti quali sub-ambiti sono quelli individuati dalla D.F. come nuclei frazionali, cioè di insediamenti residenziali seppure di tipo rurale che presentano edifici organizzati tra loro con percorrenze interne e relative gerarchizzazioni, compreso il loro immediato intorno areale che definisce, giustifica potenzia la condizione di nucleo isolato. I sub ambiti possono essere suddivisi secondo quanto segue:

1. Nucleo di Assereto; 2. Nucleo di Sella; 3. Nucleo di Acquafredda Superiore;
4. Nucleo di Gravasco; 5. Nucleo di Bargagliotti; 6. Nucleo di Fregaiasse;
7. Nucleo di Fontanasse; 8. Nucleo di Pratolungo; 9. Nucleo di Cascinetta;
10. Nucleo di Granara; 11. Nucleo di Casale; 12. Nucleo di Casevecchie o Carsegli
13. Nucleo di Poggio; 14. Nucleo di Vallecalle; 15. Nucleo di Castiglione Superiore;
16. Nucleo di Castiglione 17. Nucleo di Montemoro; 18. Nucleo di Gorretta; Inferiore;
19. Nucleo della Costa ; 20. Nucleo di Castello; 21. Nucleo di Camponevoso;
22. Nucleo di Noci; 23. Nucleo di Caisaca;

## 2.5. Densità fondiaria

Relativamente ai sistemi residenziali, economici e della ricettività turistica l'ambito viene riconosciuto come saturo, in assenza di applicabilità di indice di utilizzazione insediativa sulle aree libere, fatto salvo quanto ai successivi paragrafi 4.2 e 4.3.

## 3.1. Destinazioni funzionali ammesse

Le destinazioni funzionali ammesse totalmente o sotto limitazioni dimensionali sono riportate nella tabella che segue.

Le destinazioni funzionali non indicate e quindi non ammissibili potranno sussistere sino ad esaurimento ai sensi dell'art. 21.

Funzione	sigla	Condizioni
abitativa diretta	REA	
pertinenze alla funzione abitativa	REP	
altre funzioni assimilate alla res/za	REC	
att. commerc. e artig. minori	FUA	
pubblici esercizi	FUP	
attività ricreative e di spettacolo	FUR	Limitatamente a piccole strutture impegnanti SA max. di mq. 150
servizi a gestione privata	FUS	
alberghi tradizionali	TUA	
case di riposo -convitti	TUS	Nei limiti di piccole strutture con capacità non superiore a 20 P.L.
ricettive extralberghiere	TUC	
sostegno att. escursionistiche	TUE	
attività e depositi agricoli	AGE	
abitazioni conduttori agricoli	AGA	
attività agrituristiche	AGT	
servizi collettivi	F	Limitatamente ad impianti di scala di servizio del nucleo

## 4.1 Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Il PUC attraverso apposita scheda dedicata a ciascun nucleo riunite in apposito fascicolo individuato come Str15, -Sistema dei Nuclei Frazionali -identifica nello specifico le condizioni d'uso e lo stato di consistenza di ogni singolo fabbricato esistente e rilevabile dall'impianto catastale indicando nella definizione dello stato di consistenza le categorie d'intervento edilizio ammesso come segue:

1. 1 – Edifici con funzione residenziale o non residenziale diruti sui quali sono ammessi interventi di ricostruzione del volume originario secondo le specifiche del successivo punto 4.2
2. 2 – Edifici Con funzione residenziale e non residenziale in sufficiente stato di conservazione nei quali sono ancora riconoscibili i caratteri architettonici originari sia strutturali che formali sui quali sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, Restauro e risanamento conservativo ristrutturazione edilizia come definita al successivo punto 4.2 a)
3. 3 – Edifici con funzione residenziale e non residenziale recuperati con interventi recenti edilizi sui quali sono ammessi interventi di di manutenzione ordinaria, straordinaria, Restauro e risanamento conservativo;
4. 4 – Edifici con funzione residenziale e non residenziale tipologicamente incongrui rispetto al nucleo o sotto il

profilo delle finiture architettoniche, o per la stereometria o per entrambi per i quali gli interventi ammessi sono subordinati al superamento degli elementi di incongruenza specificatamente definiti per ogni singolo edificio e riportati nelle indicazioni specifiche di ogni nucleo;

5. 5 – Edifici specialistici per il culto cattolico che trovano specifica normativa nell'articolato degli ambiti AC-F-RLG;
6. 6 – Edifici o insieme di edifici nei quali sono riconoscibili caratteri di valore d'immagine e/o valori architettonici da salvaguardare nel loro insieme che trovano specifica normativa nell'articolato degli ambiti AC-VLO;
7. 7 -Fronti di edifici di valore storico-ambientale e di valore d'immagine sulle quali sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, Restauro e risanamento conservativo;
8. 8 – Porzioni di tessuto da sottoporre a intervento di ristrutturazione urbanistica.
9. 9 – Le aree di contorno e interne al nucleo che possono ospitare nuova edificazione di completamento dello stesso secondo i parametri stabiliti dal successivo p.to 4.3

La presente analisi/ricerca rappresenta anche il censimento della architettura rurale dove la classificazione degli edifici di cui al p.to 2) rappresentano gli edifici delle architettura rurale di interesse e rilievo storico.

#### 4.2 Specificità degli interventi sull'edilizia dei nuclei frazionali

a) Ristrutturazione edilizia con o senza ampliamento di SA e Vv con l'osservanza di quanto segue:

1. 1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia ove propongano incremento del numero delle unità esistenti non debbono produrre unità abitative aventi S.A. media minore di mq. 50 o comunque unità aventi S.A. minore di mq. 40, fatta esclusione, nel calcolo della media, delle unità già inferiori a tale limite e che non possono essere ulteriormente ridotte.
2. 2. Ove l'intervento di ristrutturazione comporti un incremento del numero delle unità immobiliari abitative, per ogni nuova unità aggiunta dovrà essere reperita idonea area di parcheggio privato di superficie minima di un posto auto da asservire pertinenzialmente alla nuova unità. Ove tale condizione non sia soddisfacibile per condizioni indipendenti dalla volontà del richiedente e previo assenso del Comune si applica la monetizzazione alternativa a favore del Comune secondo le modalità previste al 3° comma dell'art. 2 della L.R. 24/2001, indipendentemente dalla applicazione o meno all'intervento di tale Legge.
3. 3. Gli incrementi volumetrici ammessi in assenza di asservimento di aree, sono limitati per ciascuna unità immobiliare presente, ad un massimo del 20 % della quota di S.A. esistente sino a 80 mq. oltre al 5% della quota compresa tra 80 -120 mq.. Il conseguente aumento di Vv è valutato per un'altezza lorda (HLP) di mt. 3,00.

Parametri edilizi da applicarsi agli interventi di Ristrutturazione edilizia

HF	Mantenimento della altezza di gronda preesistente incrementabile del 10% sino ad un max. assoluto di m. 0,70 per gli edifici aventi già altezza maggiore tra loro o che mediante l'incremento la superano
DF	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai fabbricati vicini con un minimo comunque ammesso di m. 6,00 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, e di mt. 3,00 per ampliamenti parziali
DC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai confini di proprietà con un minimo comunque ammesso di m. 3,00 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, e di mt. 1,50 per ampliamenti parziali
DSC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade carrabili attigue con un minimo comunque ammesso di m. 4,00 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, e di mt. 2,00 per ampliamenti parziali
DSP	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade pedonali attigue con un minimo comunque ammesso di m. 2,50 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, e di mt. 1,50 per ampliamenti parziali

b) Interventi di riedificazione con recupero volumetrico di edifici diruti con il rispetto di quanto sotto indicato:

- Se trattasi di rudere, o di fabbricato in condizioni di elevato degrado la relativa consistenza di volume deve essere comprovata da apposita perizia tecnica giurata nella quale siano poste in evidenza tramite opportuna documentazione grafica e fotografica tipologica e dei caratteri filologici eventuali elementi di preesistenza che possono definire la consistenza volumetrica.
- L'intervento di ricostruzione dovrà avvenire sulla base della riproposizione della tipologia edilizia

preesistente, ovvero di quelle indicate dalle norme paesistiche e secondo i parametri di cui al presente paragrafo;

- Devono essere individuabili altezze interne (Hi) non inferiori a mt 2,50 per i piani abitabili e mt. 2,30 per le pertinenze;

c) Interventi su fabbricati tipologicamente incongrui indicati dalle Norme Paesistiche del PUC. Sui fabbricati indicati come tipologicamente incongrui dalle Norme di Disciplina Paesistica, gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono subordinate alla eliminazione degli elementi che ne determinano l'incongruità paesistica.

Qualora l'incongruità rilevata sia relativa alla tipologia della copertura questa potrà essere ricondotta alle tipologie ammesse dalle Norme Paesistiche puntuali e la nuova realizzazione eventuale di incremento di S.A. in sottotetto trattata secondo i dettami della L.R. 24/01 alla sola condizione che non si attui incremento alcuno della quota di gronda esistente. Qualora l'incongruità rilevata sia relativa all'altezza del fabbricato, al numero dei piani o alla composizione stereometrica, il fabbricato potrà essere ricondotto alle tipologie ammesse con il mantenimento delle volumetrie esistenti ricomponibili nel lotto di pertinenza disponibile con l'applicazione dei parametri della tabella successiva:

Parametri edilizi da applicarsi agli interventi di recupero volumetrico e sui fabbricati tipologicamente incongrui indicati dalle norme Paesistiche del PUC.

HF	Mantenimento della altezza di gronda preesistente per gli interventi di recupero. Minore o uguale a quella del fabbricato più basso nel caso di edificio disposto a schiera con altri fabbricati; = mt. 8,70 – N° Piani fuori terra 3 nel caso di fabbricati isolati.
DF	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai fabbricati vicini con un minimo comunque ammesso di m. 6,00.
DC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai confini di proprietà con un minimo comunque ammesso di m. 3,00.
DSC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade carrabili attigue con un minimo comunque ammesso di m. 4,00. Gli interventi su i fabbricati a schiera possono mantenere il filo delle facciate attigue in deroga alla DSC indicata.
DSP	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade pedonali attigue con un minimo comunque ammesso di m. 2,50 in caso di modifica del sedime originario. Gli interventi su fabbricati a schiera possono mantenere il filo delle facciate attigue in deroga alla DSP indicata.

d) Ampliamento di fabbricati abitativi mediante utilizzazione della disponibilità edificatoria residua dei lotti liberi non appartenenti al sistema degli standard urbanistici attraverso Permesso di Costruzione Convenzionato che assuma a titolo di uso pubblico una quantità di spazi pubblici pari almeno alla quantità minima definita dal D.M. 1444/68 secondo le categorie funzionali insediate compatibili con l'Ambito, riservata a Piano terra del fabbricato o in sottosuolo e secondo i seguenti parametri edilizi: con il rispetto di quanto sotto indicato:

- E' consentita l'applicazione dell'IUI su aree che siano ubicate entro un raggio di mt 150,00 dal perimetro dell'edificio;
- L'incremento della SA non dovrà risultare superiore al 35% della SA originaria in caso di incremento volumetrico;
- E' consentito il completamento di lotti liberi il cui completamento sia riconosciuto migliorativo del contesto architettonico dell'insieme, risulti consono alle disposizioni di disciplina paesistica del PUC e migliorativo sotto il profilo della disponibilità degli standard pubblici dell'Ambito;

Parametri edilizi da applicarsi agli interventi di nuove costruzione abitative di ampliamento

SMI	Mq. 500,0 asservibili anche per aree non contigue reperibili nell'Ambito all'interno del perimetro di AR-BN nella misura max di ½ della Superficie Fondiaria Asservimento per lotti che non contengano edificato
IUI	0,20 mq/mq. di aree di AR-BN.
HF	Minore o uguale a quella del fabbricato più basso nel caso di edificio disposto a schiera con altri fabbricati; = mt. 8,70 – N° Piani fuori terra 3 nel caso di fabbricati isolati.
DF	> di m. 3,00
DC	> di m. 1,50
DSC	> di m. 4,00 -Fatti salvi i casi di collocazione su allineamenti costituiti su strada
DSP	> di mt. 1,50

4.3. Nuova edificazione di aree libere - Modalità attuative Le aree libere, non asservite, all'interno dell'ambito non appartenenti al sistema degli standar urbanistici, di lotti che non contengano e che non abbiano mai contenuto nello sviluppo storico del lotto di proprietà fabbricati di qualsivoglia genere, sono edificabili attraverso Permesso di Costruire Convenzionato che assuma a titolo di uso pubblico una quantità di spazi pubblici pari almeno alla quantità minima definita dal D.M. 1444/68 secondo le categorie funzionali insediate compatibili con l'Ambito, riservata a Piano terra del fabbricato o in sottosuolo, o trattata secondo le disposizioni della L.R. 24/01 secondo i seguenti parametri edilizi:

SMI	Mq. 800,0 asservibili anche per aree non contigue reperibili nell'Ambito all'interno del perimetro di AR-BN. Asservimento per lotti che non contengano edificato
LSC	> di 1/3 di LS
IUI	0,20 mq/mq. di aree di Ambito AR-BN
HF	Minore o uguale a quella del fabbricato più basso nel caso di edificio disposto a schiera con altri fabbricati; = mt. 8,70 – N° Piani fuori terra 3 nel caso di fabbricati isolati.
DF	> di m. 6,00
DC	> di m. 3,00
DSC	> di m. 4,00
DSP	> di mt. 1,50

Posto però che i Nuclei frazionali indicati negli ambiti di AR-BN, sono individuati nell'Assetto Insediativo del PTCP come (NI) in regime di (MA), (CO) e (MO-A). Al fine di operare l'opportuno raccordo con le disposizioni del PTCP, sono stabiliti limiti di incremento volumetrico max per ogni singolo nucleo in rapporto ai regimi di tutela del PTCP,.

Tale regime e definizione della S.A. max. per fabbricati autonomamente funzionali, è ottenuta: a)-Attraverso la perimetrazione all'interno di ogni Ambito di AR-BN della porzione saturata del nucleo all'interno del quale non sono ammessi interventi di edificazione di fabbricati autonomamente funzionali, fatto salvo quanto disposto dal Piano in termini di flessibilità e delle disposizioni del p.to d) del c. 4.3 del presente articolo; b) – Attraverso l'individuazione, nei nuclei ritenuti meritevoli d'incremento anche di S.A. in fabbricati nuovi autonomamente funzionali, dell'areale ove predisporre tale nuova edificazione di incremento del nucleo secondo le disposizioni generali del presente articolo e della Disciplina Paesistica.

Le suddette perimetrazioni ed individuazioni sono riportate nelle Tavola Str-15 della struttura del Piano composta di singole tavolette per ogni nucleo individuato.

Per l'effetto della applicazione della modalità normative suddette i nuclei di POGGIO, CASE VECCHIE (CARSEGLI), VALLECALDE, CAMPONEVOSO, CAMPOVECCHIO, BARGAGLIOTTI, ASSERETO E CASTIGLIONE SUPERIORE, tutti in regime di NI-MA di PTCP, sono considerati saturi, ovvero la perimetrazione di cui al precedente p.to a) coincidente con il perimetro di nucleo e/o AR-BN, cioè privi conseguentemente della individuazione delle aree di cui al precedente p.to b).

A -Ambiti di AR-BN in regime di NI-MA del PTCP

N° Ambito	Incrementi ammissibili di S.A. di fabbricati autonomamente funzionali	
	SA	SC
01 CASALE	900	450
02 CASCINETTE	300	150
03 GORETTA	300	150
04 CRAVASCO (o Gravasco)	400	200
05 SELLA	200	100
06 CAIASCA	200	100
07 NOCI	400	200
08 GRANARA	200	100
09 CASTIGLIONE INFERIORE	200	100

B-Ambiti di AR-BN in regime di NI-CO del PTCP

N° Ambito	Incrementi ammissibili di S.A. di fabbricati autonomamente funzionali	
	SA	SC
01 CASTELLO	1.100	500
02 COSTA SUP. E INF.	1.200	600

03	DEGO	800	500
04	GAZZOLO	1.200	600
05	ACQUAFREDDA SUPERIORE	600	300
06	FREGAIASSE	800	400
07	FONTANASSE	800	400
08	PRATOLUNGO	1.200	600

#### C – Ambiti di AR-BN in regime di NI-MO-A del PTCP

N°	Ambito	Incrementi ammissibili di S.A. di fabbricati autonomamente funzionali	
		SA	SC
01	MONTEMORO	2.200	1.200

#### 4.3.1. Disposizioni per le nuove costruzioni

La nuova edificazione di fabbricati autonomamente funzionali dovrà obbligatoriamente collocarsi all'interno delle aree definite al p.to b) del precedente comma, attestarsi con le fronti principali di affaccio sulla viabilità storica esistente, e negli altri casi intasare gli spazi liberi tra l'edificato esistente in allineamento con le fronti preesistenti, arretrabile solo nel caso in cui lo spazio libero intercorrente tra la viabilità e la fronte di affaccio del nuovo fabbricato sia destinata ad uso pubblico, secondo le indicazioni riportate su ogni singola scheda di nucleo. Il lotto minimo asservito ad edificandi non potrà contenere edificazione esistente sia di tipo residenziale che non residenziale qualsiasi sia il suo stato di consistenza.

#### 4.4. Nuova costruzione di volumi interrati

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

- il volume deve avere funzione pertinenziale nei confronti di edificio principale esistente nella stessa proprietà ed essere ad esso asservito con atto registrato.  
La superficie interna netta del vano interrato non sottostante un edificio principale fuori terra deve essere contenuta entro 1/15 della superficie libera del distacco scoperto di proprietà, con un minimo comunque ammesso pari a mq. 6, elevato a mq. 30 ove detto volume abbia destinazione a parcheggio autoveicolare ed un massimo di mq. 50
- Ai fini del raggiungimento del limite massimo debbono essere considerati anche i volumi interrati eventualmente preesistenti nella stessa proprietà.
- Nel caso in cui il volume interrato produca una elevazione della quota di sistemazione finale della copertura rispetto al terreno originario, l'altezza interna massima consentita è di mt. 2,20; in caso contrario saranno consentite altezze interne superiori. La elevazione della quota oltre il filo del terreno originario deve essere contenuta nella misura max. di mt. 0,70;
- I volumi interrati destinati a parcheggio con apertura diretta sulla strada carrabile pubblica, dovranno essere arretrati dalla stessa al fine di permettere la sosta di un veicolo perpendicolarmente alla strada senza creare intralcio alla circolazione e comunque nella misura minima di mt. 4,00;
- I parametri edilizi relativi a distanze da confini per le parti del volume interrato eccedenti la suddetta quota di elevazione rispetto al terreno originario sono così definiti;

DF > mt 6,00	DC > mt 3,00	DSC > mt 4,00	DSP > mt 1,50
--------------	--------------	---------------	---------------

#### 5.1. Interventi relativi a opere pertinenziali al sistema abitativo

Nell'ambito indicato in presenza di fabbricati ad uso abitativo é ammessa la realizzazione delle seguenti opere pertinenziali: a) Realizzazione di piccoli fabbricati a servizio dell'attività di conduzione a giardino o orto di pertinenza con il rispetto di quanto sotto indicato:

- La superficie utile del fabbricato è proporzionale alla superficie del lotto ad esso contiguo, in misura pari a mq 1,00 per ogni mq 100 di terreno
  - Non è in ogni caso consentita la realizzazione di fabbricati aventi superficie utile minore di mq 6,00
  - o maggiore di mq 16,00
- Il fabbricato deve essere munito di unica porta di accesso ed eventuali ulteriori aperture dovranno avere superficie inferiore a 1/30 della superficie di pavimento

- Nell'atto di costituzione del vincolo di pertinenzialità deve essere esplicitato l'impegno ad utilizzare il fabbricato esclusivamente per deposito attrezzi e materiali in connessione con l'attività di manutenzione e coltura del fondo.
- E' obbligatoria la collocazione in aderenza all'edificio principale o a muro di contenimento esistente.
- Il lotto di pertinenza non deve presentare la presenza di altri manufatti destinabili a tale utilizzo;
- Possono, ovvero devono in caso di preesistenza essere destinati alla presente funzione anche volumi incongrui (Tettoie, baracche, e simili) già presenti nel lotto di pertinenza del fabbricato principale o a una distanza non superiore a mt 30,00 da esso e all'interno del lotto contiguo, alla condizione che il manufatto del quale si recupera, anche parzialmente, la superficie, deve essere demolito prima dell'inizio dei lavori di ampliamento

Parametri edilizi da applicarsi agli interventi di realizzazione di fabbricati pertinenziali di servizio.



DF	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai fabbricati vicini con un minimo comunque ammesso di m. 6,00.
DC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai confini di proprietà con un minimo comunque ammesso di m. 3,00.
DSC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade carrabili attigue con un minimo comunque ammesso di m. 4,00.
DSP	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade pedonali attigue con un minimo comunque ammesso di m. 2,50 in caso di modifica del sedime originario

## 6 . Interventi sugli spazi scoperti

Sugli spazi scoperti sono ammessi i seguenti interventi:

a) Realizzazione/installazione di elementi di arredo esterno con il rispetto di quanto sotto indicato

- I manufatti non dovranno in alcun modo costituire un volume internamente accessibile, chiuso in corrispondenza del perimetro e coperto con elementi rigidi auto-portanti e impermeabili;

b) Utilizzo a parcheggio privato con il rispetto di quanto segue:

- L'area di parcheggio deve essere realizzata al servizio di fabbricati abitativi esistenti oppure deve essere realizzata contestualmente ad intervento che comporti la realizzazione di nuova/e unità immobiliare/i ad uso abitativo
- Non è consentita la realizzazione di più di due posti auto per ogni unità immobiliare;
- Compatibilmente con quanto disposto dalla disciplina paesistica, è consentito realizzare una tettoia a protezione del posto auto di superficie non maggiore di mq. 25;
- La Pavimentazione artificiale dell'area deve essere compatibile con le norme di disciplina paesistica, escludendosi a priori asfalto, battuto di cemento, tout venant di qualsiasi genere.

c) Costruzione di percorsi carrabili con il rispetto di quanto sotto indicato:

- Il percorso deve essere strettamente funzionale al raggiungimento di edifici abitativi esistenti oppure deve essere realizzato contestualmente ad intervento che comporti la realizzazione di nuova/e unità immobiliare/i ad uso abitativo
- Nel caso di intervento a servizio di non più di due unità immobiliari la larghezza del percorso carrabile deve essere inferiore a mt 2,50, comprendente la cunetta e le eventuali opere di protezione
- Nel caso di intervento a servizio di più di due unità immobiliari la larghezza del percorso carrabile deve essere inferiore a mt 2,80, comprendente la cunetta e le eventuali opere di protezione
- E' consentita la realizzazione di ampliamenti della larghezza della strada fino a mt 4,00 e per una lunghezza di mt 6,00, opportunamente raccordati, al fine di consentire l'incrocio di autoveicoli; tali ampliamenti, di norma, devono essere distanziati tra loro di almeno mt 40,00 o ubicati in corrispondenza di curve o dossi
- Laddove la lunghezza del tramite in progetto ecceda i m. 50, o la somma assoluta dei volumi di sterro e di riporto sia superiore a mc. 80 è in facoltà del Comune richiedere la produzione di apposito Studio Organico di Insieme volto ad illustrare le alternative di tracciato considerate e provvedimenti previsti di attenuazione

dell'impatto dell'intervento nel contesto d'ambiente.

7 . Disposizioni di raccordo con le norme di carattere idrogeologico e della disciplina della VBP.

Nella porzioni dei sub-ambito ricadenti , ricadenti in frana attiva o quiescente – Aree Fa e Fq della VBP -indicate in cartografia con linea tratteggiata rossa e gialla e simbolo  $\Delta$ , – non sono ammessi gli interventi di cui ai p.ti 4.2, 4.3, 4.4, 5.1, 6 a), del precedente articolato del presente art. 44. ovvero in generale interventi di incremento del carico insediativo e di nuova costruzione. L'edificazione esistente in dette aree Fa e/o Fq, in special modo per la S.A. con funzione residenziale, è trasferibile nello stesso sub-ambito al di fuori dell'area perimetrata di Fa e/o Fq con un incremento "una tantum" del 20% della S.A. esistente con il solo asservimento dell'area di sedime e pertinenza della nuova costruzione, tramite P.C. Convenzionato con il quale il proprietario assuma liberatoria nei confronti della P.A. in ordine:

- 1) Alla dismissione della costruzione di cui si è traferita la S.A., ovvero all'annullamento del carico insediativo esistente;
- 2) Alla ed agevolazione sotto ogni profilo, ivi compresa la demolizione totale o parziale dei fabbricati, delle opere necessarie al consolidamento, e monitoraggio del fenomeno geologico in atto;
- 3) Alla cessione delle aree di proprietà necessarie alla esecuzione, monitoraggio delle opere di consolidamento del fenomeno geologico in atto;

## ART. 45 AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI SATURI (ARB1) – ((ARB1(\*)))

### 1. Caratteristiche generali.

Corrispondono a parti del territorio edificato del comune caratterizzati dalla presenza di sistemi insediati a dominante residenziale, prevalentemente individuabili nel fondovalle e nel capoluogo, nei quali convive edilizia di tipo "storico" unitamente a recenti insediamenti per nuove costruzioni o a trasformazione per sostituzione edilizia di fabbricati storici. A detti ambiti non è riconoscibile un insieme qualitativo che ne possa determinare precise ed ampie tutele, mentre negli stessi sono evidenziabili problematiche di tipo urbano legate alla qualità e quantità degli standard urbanistici, aspetti di parziale degrado da recuperare, presenza di tipologie edilizie incongrue che dequalificano l'insieme dell'ambito a cui è comunque riconoscibile sotto il profilo paesistico un valore d'insieme. Per le disposizioni dell'Assetto Insediativo del PTCP, gli Ambiti individuati sono ID-CO, NI-MOA, ID-MA, NI-CO.

### 2.1. Obiettivo generale delle funzioni di riqualificazione degli ambiti

Gli ambiti precedentemente descritti rappresentano le parti del territorio più massicciamente insediate, talchè gli aspetti di riqualificazione sono rivolti al mantenimento della popolazione residente attraverso il miglioramento della qualità della residenza sia sotto il profilo edilizio che degli standard urbanistici, dei servizi insediabili e dell'integrazione con attività imprenditoriali a scala urbana.

### 2.2. Identificazione dei singoli subambiti

I siti definiti quali sub-ambiti sono quelli individuati dalla D.F. come aree urbanizzate, cioè di insediamenti residenziali a carattere urbano che presentano edifici organizzati. I sub ambiti possono essere suddivisi secondo quanto segue:

1. Area di Pratogrande;
2. Area del nucleo storico di Casalino sottostrada e soprastrada ai margini del Laitona;
3. Area di Carpi-Cà nel Capoluogo;
4. Area di Taverna nel capoluogo – A: Aree collinari – B: Aree sulla SP 226
5. Area di Sorrive del Capoluogo;
6. Area di Bromia – Aree a Sud della SP 226 – B: Aree a Nord della SP 226;
7. Aree del tessuto ottocentesco di Ritale;
8. Abitato della Colletta ad Ovest della SP;



9. Aree del tessuto ottocentesco ad Ovest della SP di Tre Fontane;
10. Aree del tessuto storico di Creto;

### 2.3. Densità fondiaria

Relativamente ai sistemi residenziali, economici e della ricettività turistica l'ambito viene riconosciuto come saturo, in assenza di applicabilità di indice di utilizzazione insediativa sulle aree libere, fatto salvo quanto al successivo paragrafo 4.2.. Le porzioni di sub-ambito che presentano ancora residua potenzialità edificatoria, determinata dalla presenza di aree libere pari almeno ad un LS minimo contiguo, sono indicati nella cartografia della struttura con tratteggio indicante l'area rispetto al contesto edificato saturo e il simbolo (\*) accanto alla dizione di AR-B1,

### 3.1. Destinazioni funzionali ammesse

Le destinazioni funzionali ammesse totalmente o sotto limitazioni dimensionali sono riportate nella tabella che segue. Le destinazioni funzionali non indicate e quindi non ammissibili potranno sussistere sino ad esaurimento ai sensi dell'art. 23.

Funzione	sigla	Condizioni
abitativa diretta	REA	
pertinenze alla funzione abitativa	REP	
altre funzioni assimilate alla res/za	REC	
att. commerc. e artig. minori	FUA	
pubblici esercizi	FUP	
attività ricreative e di spettacolo	FUR	Limitatamente a piccole strutture impegnanti SA max. di mq. 150
servizi a gestione privata	FUS	
alberghi tradizionali	TUA	
case di riposo -convitti	TUS	Nei limiti di piccole strutture con capacità non superiore a 20 P.L.
ricettive extralberghiere	TUC	
sostegno att. escursionistiche	TUE	
attività e depositi agricoli	AGE	
abitazioni conduttori agricoli	AGA	
attività agrituristiche	AGT	
servizi collettivi	F	

### 4.1. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Sull'edilizia esistente sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Manutenzione Ordinaria
- b) Manutenzione Straordinaria
- c) Restauro e risanamento conservativo
- d) Ristrutturazione edilizia con o senza ampliamento di SA e VF con l'osservanza di quanto segue:

- Gli interventi di ristrutturazione edilizia ove propongano incremento del numero delle unità esistenti non debbono produrre unità abitative aventi S.A. media minore di mq. 50 o comunque unità aventi
- S.A. minore di mq. 40, fatta esclusione, nel calcolo della media, delle unità già inferiori a tale limite e che non possono essere ulteriormente ridotte.
- Ove l'intervento di ristrutturazione comporti un incremento del numero delle unità immobiliari abitative, per ogni nuova unità aggiunta dovrà essere reperita idonea area di parcheggio privato di superficie minima di un posto auto da asservire pertinenzialmente alla nuova unità. Ove tale condizione non sia soddisfacibile per condizioni indipendenti dalla volontà del richiedente e previo assenso del Comune si applica la monetizzazione alternativa a favore del Comune prevista al 3° comma dell'art. 2 della L.R. 24/2001.
- gli incrementi volumetrici ammessi in assenza di asservimento di aree, sono limitati per ciascuna unità immobiliare presente, ad un massimo del 20 % della quota di S.A. esistente sino a 80 mq. oltre al 5% della quota compresa tra 80 -120 mq.. Il conseguente aumento di VF è valutato per un'altezza lorda (HLP) di mt. 3,00.

Per i fabbricati aventi fronte su percorrenza pubblica vige l'obbligo di ultimare il fronte con decorazioni secondo le indicazioni delle norme di disciplina paesistica

Parametri edilizi da applicarsi agli interventi di Ristrutturazione edilizia

HF	Mantenimento della altezza di gronda preesistente incrementabile del 10% sino ad un max. assoluto di m. 0,70 per gli edifici aventi già altezza maggiore tra loro o che mediante l'incremento la superano
DF	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai fabbricati vicini con un minimo comunque ammesso di m. 6,00 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, e di mt. 3,00 per ampliamenti parziali
DC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai confini di proprietà con un minimo comunque ammesso di m. 3,00 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, e di mt. 1,50 per ampliamenti parziali
DSC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade carrabili attigue con un minimo comunque ammesso di m. 4,00 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, e di mt. 2,00 per ampliamenti parziali
DSP	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade pedonali attigue con un minimo comunque ammesso di m. 2,50 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, e di mt. 1,50 per ampliamenti parziali

e) Ampliamento di fabbricati mediante recupero di volumetria di manufatti incongrui con il rispetto di quanto sotto indicato:

- Il volume del quale si recupera la superficie deve essere ubicato in aderenza all'edificio o a una distanza non superiore a mt 30,00 da esso e all'interno del lotto contiguo
- La superficie recuperata può essere convertita in SA fino a mq 25,00, oltre al 50% dell'eccedenza, con un massimo non valicabile di mq 40,00
- Il volume del quale si recupera, anche parzialmente, la superficie, deve essere demolito prima dell'inizio dei lavori di ampliamento;

f) Interventi di riedificazione con recupero volumetrico di edifici diruti con il rispetto di quanto sotto indicato:

- Se trattasi di rudere, o di fabbricato in condizioni di elevato degrado la relativa consistenza di volume deve essere comprovata da apposita perizia tecnica giurata nella quale siano poste in evidenza tramite opportuna documentazione grafica e fotografica eventuali elementi di preesistenza che possono definire la consistenza volumetrica.
- L'intervento di ricostruzione dovrà avvenire sulla base della riproposizione della tipologia edilizia preesistente, ovvero di quelle indicate dalle norme paesistiche e secondo i parametri di cui al presente paragrafo;
- Devono essere individuabili altezze interne non inferiori a mt 2,50 per i piani abitabili e mt. 2,30 per le pertinenze;

g) Interventi su fabbricati tipologicamente incongrui indicati dalle Norme Paesistiche del PUC. Sui fabbricati indicati come tipologicamente incongrui dalle Norme di Disciplina Paesistica, gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono subordinate alla eliminazione degli elementi che ne determinano l'incongruità paesistica. Qualora l'incongruità rilevata sia relativa alla tipologia della copertura questa potrà essere ricondotta alle tipologie ammesse dalle Norme Paesistiche puntuali e la nuova realizzazione eventuale di incremento di S.A. in sottotetto trattata secondo i dettami della L.R. 24/01 alla sola condizione che non si attui incremento alcuno della quota di gronda esistente. Qualora l'incongruità rilevata sia relativa all'altezza del fabbricato, al numero dei piani o alla composizione stereometrica, il fabbricato potrà essere ricondotto alle tipologie ammesse con il mantenimento delle volumetrie esistenti ricomponibili nel lotto di pertinenza disponibile con l'applicazione dei parametri edilizi della successiva tabella. Parametri edilizi da applicarsi agli interventi di recupero volumetrico di fabbricati diruti, ampliamento mediante recupero di volumetria di manufatti incongrui, interventi su fabbricati tipologicamente incongrui:

HF	< di mt. 9,50 con la possibilità del mantenimento della altezza di gronda preesistente incrementabile del 10% sino ad un max. assoluto di m. 0,70 per gli edifici aventi già altezza maggiore, o che mediante l'incremento la superano Minore o uguale a quella del fabbricato più basso nel caso di edificio disposto a schiera con altri fabbricati; < mt. 9,50 – N° Piani fuori terra 3 nel caso di fabbricati isolati.
	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai fabbricati vicini con un minimo comunque ammesso

DF	di m. 6,00 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, e/o modifica del sedime originario. > di mt. 3,00 per ampliamenti parziali
DC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai confini di proprietà con un minimo comunque ammesso di m. 3,00 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, e/o modifica del sedime originario. > di mt. 1,50 per ampliamenti parziali
DSC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade carrabili attigue con un minimo comunque ammesso di m. 4,00 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, e di mt. 2,00 per ampliamenti parziali Gli interventi di recupero di fabbricati a schiera possono mantenere il filo delle facciate attigue in deroga alla DSC indicata.
DSP	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade pedonali attigue con un minimo comunque ammesso di m. 2,50 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, e/o modifica del sedime originario > di mt. 1,50 per ampliamenti parziali Gli interventi di recupero di fabbricati a schiera possono mantenere il filo delle facciate attigue in deroga alla DSP indicata.

f) Ampliamento di fabbricati abitativi mediante utilizzazione della disponibilità edificatoria residua dei lotti liberi non appartenenti al sistema degli standar urbanistici attraverso Permesso di Costruire Convenzionato che assuma a titolo di uso pubblico una quantità di spazi pubblici pari almeno alla quantità minima definita dal D.M. 1444/68 secondo le categorie funzionali insediate compatibili con l'Ambito, riservata a Piano terra del fabbricato o in sottosuolo e seondo i seguenti parametri edilizi: con il rispetto di quanto sotto indicato:

1. E' consentita l'applicazione dell'IUI su aree che siano ubicate entro un raggio di mt 150,00 dal perimetro dell'edificio

1. L'incremento della SA non dovrà risultare superiore al 35% della SA originaria in caso di incremento volumetrico;
2. E' consentito il completamento di lotti liberi il cui completamento sia riconosciuto migliorativo del contesto architettonico dell'insieme, risulti consono alle disposizioni di disciplina paesistica del PUC e migliorativo sotto il profilo della disponibilità degli standard pubblici dell'Ambito

Parametri edilizi da applicarsi agli interventi di nuove costruzione abitative

SMI	Mq. 500,0 asservibili anche per aree non contigue reperibili nell'Ambito nel raggio di mt. 150 dal lotto nella misura max. di 1/3 della Superficie Fondiari (SF) dell'intervento.				
IUI	0,25 mq/mq.				
HF	Minore o uguale a quella del fabbricato più basso nel caso di edificio disposto a schiera con altri fabbricati; = mt. 8,70 – N° Piani fuori terra 3 nel caso di fabbricati isolati.				
DF	> di m. 6,00				
DC	> di m. 3,00	DSC	> di m. 4,00	DSP	> di mt. 1,50

#### 4.2. Ristrutturazione Urbanistica

All'interno dell'ambito sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica, con riproposizione della stessa quantità di S.A. rispetto a quella rimossa alle condizioni che seguono :

1. L'intervento deve riguardare una S.A. esistente non inferiore a mq. 500 con possibilità di incremento del Volume esistente (Vv) in misura non superiore al 20% della preesistenza.
2. L'intervento dovrà essere attuato tramite progetto unitario accompagnato da convenzione attuativa prevedente la applicazione dei parametri e delle dotazioni di standard;
3. Ferma restando la possibilità di realizzare i previsti servizi di standard pubblico in conformità a quanto disposto dall'art. 16 della L.R. 24/87 e s.m.i. ed in ragione del rapporto globale stabilito dal D.M. 2.4.68, è prescritta in ogni caso la dotazione di superfici per il parcheggio pubblico pari a 6 mq per ogni 30 mq. di S.A. da reperirsi all'interno del perimetro dell'intervento o nelle sue immediate adiacenze.

Parametri edilizi da applicarsi agli interventi di ristrutturazione urbanistica

HF	< 9,50 N° Piani fuori terra 3
----	-------------------------------

DF	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai fabbricati vicini con un minimo comunque ammesso di m. 6,00 in caso di modifica del sedime originario.
DC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai confini di proprietà con un minimo comunque ammesso di m. 3,00 in caso di modifica del sedime originario
DSC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade carrabili attigue con un minimo comunque ammesso di m. 4,00 in caso di modifica del sedime originario. Gli interventi di recupero di fabbricati a schiera possono mantenere il filo delle facciate attigue in deroga alla DSC indicata.
DSP	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade pedonali attigue con un minimo comunque ammesso di m. 2,50 in caso di modifica del sedime originario. Gli interventi di recupero di fabbricati a schiera possono mantenere il filo delle facciate attigue in deroga alla DSP indicata.

#### 4.3. Nuova edificazione di aree libere per gli Ambiti contrassegnati con (\*)

Le aree libere, non asservite, all'interno dell'ambito non appartenenti al sistema degli standar urbanistici, di lotti che non contengano e che non abbiano mai contenuto nello sviluppo storico del lotto di proprietà fabbricati di qualsiasi genere, sono edificabili attraverso Permesso di Costruire Convenzionato che assuma a titolo di uso pubblico una quantità di spazi pubblici pari almeno alla quantità minima definita dal D.M. 1444/68 secondo le categorie funzionali insediate compatibili con l'Ambito, riservata a Piano terra del fabbricato o in sottosuolo, o trattata secondo le disposizioni della L.R. 24/01 e secondo i seguenti parametri edilizi:

SMI	Mq. 800,0 asservibili anche per aree non contigue reperibili nell'Ambito nel raggio di mt. 150 dal lotto nella misura max. di 1/3 della Superficie Fondiaria (SF) dell'intervento. Asservimento per lotti che non contengano edificato				
IUI	0,25 mq/mq.				
HF	Minore o uguale a quella del fabbricato più basso nel caso di edificio disposto a schiera con altri fabbricati; = mt. 8,70 – N° Piani fuori terra 3 nel caso di fabbricati isolati.				
DF	> di m. 6,00				
DC	> di m. 3,00	DSC	> di m. 4,00	DSP	> di mt. 1,50

#### 4.4. Nuova costruzione di volumi interrati

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

- Il volume deve essere avere funzione pertinenziale nei confronti di edificio principale esistente nella stessa proprietà ed essere ad esso asservito con atto registrato.
- La superficie interna netta del vano interrato non sottostante un edificio principale fuori terra deve essere contenuta entro 1/15 della superficie libera del distacco scoperto di proprietà, con un minimo comunque ammesso pari a mq. 6, elevato a mq. 30 ove detto volume abbia destinazione a parcheggio autoveicolare ed un massimo di mq. 50
- Ai fini del raggiungimento del limite massimo debbono essere considerati anche i volumi interrati eventualmente preesistenti nella stessa proprietà.
- Nel caso in cui il volume interrato produca una elevazione della quota di sistemazione finale della copertura rispetto al terreno originario, l'altezza interna massima consentita è di mt. 2,20; in caso contrario saranno consentite altezze interne superiori. La elevazione della quota oltre il filo del terreno originario deve essere contenuta nella misura max. di mt. 0,70;
- I volumi interrati destinati a parcheggio con apertura diretta sulla strada carrabile pubblica, dovranno essere arretrati dalla stessa al fine di permettere la sosta di un veicolo perpendicolarmente alla strada senza creare intralcio alla circolazione e comunque nella misura minima di mt. 4,00;
- I parametri edilizi relativi a distanze da confini per le parti del volume interrato eccedenti la suddetta quota di elevazione rispetto al terreno originario sono così definiti;

DF	> mt 6,00	DC	> mt 3,00	DSC	> mt 4,00	DSP	> mt 1,50
----	-----------	----	-----------	-----	-----------	-----	-----------

## 5. Interventi relativi a opere pertinenziali al sistema abitativo

Nell'ambito indicato in presenza di fabbricati ad uso abitativo é ammessa la realizzazione delle seguenti opere pertinenziali: a) Realizzazione di piccoli fabbricati a servizio dell'attività di conduzione a giardino o orto di pertinenza con il rispetto di quanto sotto indicato:

- La superficie utile del fabbricato è proporzionale alla superficie del lotto ad esso contiguo, in misura pari a mq 1,00 per ogni mq 100 di terreno;
  - Non è in ogni caso consentita la realizzazione di fabbricati aventi superficie utile minore di mq 6,00
  - o maggiore di mq 16,00;
- Il fabbricato deve essere munito di unica porta di accesso ed eventuali ulteriori aperture dovranno avere superficie inferiore a 1/30 della superficie di pavimento;
- Nell'atto di costituzione del vincolo di pertinenzialità deve essere esplicitato l'impegno ad utilizzare il fabbricato esclusivamente per deposito attrezzi e materiali in connessione con l'attività di manutenzione e coltura del fondo;
- E' obbligatoria la collocazione in aderenza all'edificio principale o a muro di contenimento esistente. on deve presentare la presenza di altri manufatti destinabili a tale utilizzo;
- Possono, ovvero devono in caso di preesistenza essere destinati alla presente funzione anche volumi incongrui (Tettoie, baracche, e simili) già presenti nel lotto di pertinenza del fabbricato principale o a una distanza non superiore a mt 30,00 da esso e all'interno del lotto contiguo, alla condizione che il manufatto del quale si recupera, anche parzialmente, la superficie, deve essere demolito prima dell'inizio dei lavori di ampliamento.

Parametri edilizi da applicarsi agli interventi di realizzazione di fabbricati pertinenziali di servizio.

HF	< di mt. 3,00 – Solo Piano Terra
DF	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai fabbricati vicini con un minimo comunque ammesso di m. 6,00.
DC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai confini di proprietà con un minimo comunque ammesso di m. 3,00.
DSC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade carrabili attigue con un minimo comunque ammesso di m. 4,00.
DSP	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade pedonali attigue con un minimo comunque ammesso di m. 2,50 in caso di modifica del sedime originario

## 6. Interventi sugli spazi scoperti

Sugli spazi scoperti sono ammessi i seguenti interventi: a) Realizzazione/installazione di elementi di arredo esterno con il rispetto di quanto sotto indicato

• I manufatti non dovranno in alcun modo costituire un volume internamente accessibile, chiuso in corrispondenza del perimetro e coperto con elementi rigidi auto-portanti e impermeabili;

b) Utilizzo a parcheggio privato con il rispetto di quanto segue:

- L'area di parcheggio deve essere realizzata al servizio di fabbricati abitativi esistenti oppure deve essere realizzata contestualmente ad intervento che comporti la realizzazione di nuova/e unità immobiliare/i ad uso abitativo
- Non è consentita la realizzazione di più di due posti auto per ogni unità immobiliare;
- Compatibilmente con quanto disposto dalla disciplina paesistica, è consentito realizzare una tettoia a protezione del posto auto di superficie non maggiore di mq. 25;
- La Pavimentazione artificiale dell'area deve essere compatibile con le norme di disciplina paesistica, escludendosi a priori asfalto, battuto di cemento, tout venant di qualsiasi genere.

c) Costruzione di percorsi carrabili con il rispetto di quanto sotto indicato:

- Il percorso deve essere strettamente funzionale al raggiungimento di edifici abitativi esistenti oppure deve essere realizzato contestualmente ad intervento che comporti la realizzazione di nuova/e unità immobiliare/i ad uso abitativo

- Nel caso di intervento a servizio di non più di due unità immobiliari la larghezza del percorso carrabile deve essere inferiore a mt 2,50, comprendente la cunetta e le eventuali opere di protezione
- Nel caso di intervento a servizio di più di due unità immobiliari la larghezza del percorso carrabile deve essere inferiore a mt 2,80, comprendente la cunetta e le eventuali opere di protezione
- E' consentita la realizzazione di ampliamenti della larghezza della strada fino a mt 4,00 e per una lunghezza di mt 6,00, opportunamente raccordati, al fine di consentire l'incrocio di autoveicoli; tali ampliamenti, di norma, devono essere distanziati tra loro di almeno mt 40,00 o ubicati in corrispondenza di curve o dossi.
- Laddove la lunghezza del tramite in progetto ecceda i m. 50, o la somma assoluta dei volumi di sterro e di riporto sia superiore a mc. 80 è in facoltà del Comune richiedere la produzione di apposito Studio Organico di Insieme volto ad illustrare le alternative di tracciato considerate e provvedimenti previsti di attenuazione dell'impatto dell'intervento nel contesto d'ambiente.

## 7. Disposizioni relative al reperimento di aree per standard urbanistici

Nei casi di dimostrata impossibilità di reperire all'interno del sub-ambito la quota di standard urbanistico necessario e conseguente agli interventi di nuova costruzione, è ammesso il reperimento di aree per standard urbanistici relativi agli ambiti AR-B1 in nei ambiti limitrofi di tipo AR-BC, TRZ-C, TPA-AR-E4. In tal caso la Convenzione del Permesso di Costruire stabilirà le modalità e le relative quantità, anche in rapporto alla predisporre nell'ambito del sistema degli standard urbanistici un programma attuativo della P.A. del sistema dei parcheggi pubblici relativo agli ambiti AC-BA, AR-B1, AR-BC, al quale sono indirizzati i proventi della monetizzazione alternativa a favore del Comune prevista al 3° comma dell'art. 2 della L.R. 24/2001 per gli interventi di incremento del carico insediativo previsto nei suddetti ambiti.

## 8 . Disposizioni di raccordo con le norme di carattere idrogeologico e della disciplina della VBP.

Nella porzioni dei sub-ambito ricadenti nella fascia di esondabilità cinquantennale – Area Ee della VBP e ambito di AC-ES50 del PUC -indicate in cartografia con linea continua e simbolo  $\Delta$ , e nelle porzioni di ambito, ricadenti in frana attiva o quiescente – Aree Fa e Fq della VBP -indicate in cartografia con linea tratteggiata rossa e gialla e simbolo  $\Delta$ , – non sono ammessi gli interventi di cui ai p.ti 4.1 c), d), e) f), g), 4.2, 4.3, 4.4, 5 a), 6 a), del precedente articolato del presente art. 45, ovvero in generale interventi di incremento del carico insediativo e di nuova costruzione. L'edificazione esistente in dette aree Ee, in special modo per la S.A. con funzione residenziale, è trasferibile nello stesso sub-ambito al di fuori dell'area perimetrata di Ee con un incremento "una tantum" del 20% della S.A. esistente con il solo asservimento dell'area di sedime e pertinenza della nuova costruzione, tramite P.C. Convenzionato con il quale il proprietario assuma liberatoria nei confronti della P.A. in ordine:

- 1) Alla dismissione della costruzione di cui si è traferita la S.A., ovvero all'annullamento del carico insediativo esistente;
- 2) Alla ed agevolazione sotto ogni profilo, ivi compresa la demolizione totale o parziale dei fabbricati, delle opere necessarie al consolidamento, e monitoraggio del fenomeno geologico in atto;
- 3) Alla cessione delle aree di proprietà necessarie alla esecuzione, monitoraggio delle opere di consolidamento del fenomeno geologico in atto;
- 4) Alla demolizione della costruzione o manufatto in genere per le aree di Ee, con la sistemazione delle aree di sedime a verde naturale.

## ART. 46 AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI NON SATURI A PREVALENZA RESIDENZIALE (ARBC)

### 1.1. Caratteristiche generali.

Corrispondono a parti del territorio parzialmente edificato del comune caratterizzati dalla presenza di sistemi insediati a dominante residenziale, prevalentemente individuabili nel fondovalle e nel capoluogo, nei quali convive edilizia di tipo "storico" unitamente a recenti insediamenti per nuove costruzioni o a trasformazione per sostituzione edilizia di fabbricati storici. A detti ambiti non è riconoscibile un insieme qualitativo che ne possa determinare precise ed ampie tutele, mentre negli stessi sono evidenziabili problematiche di tipo urbano legate

alla qualità e quantità degli standard urbanistici, aspetti di parziale degrado da recuperare, presenza di tipologie edilizie incongrue che dequalificano l'insieme dell'ambito, aspetti di disorganizzazione urbana da correggere tramite interventi più consistenti di completamento del tessuto edilizio e conseguentemente dell'ambito anche ai fini di un migliore indirizzo verso un migliore e compiuto assetto paesistico. Per le disposizioni dell'Assetto Insediativo del PTCP, i sub-Ambiti individuati sono compresi in zona ID-CO, ID-MA, NI-MO-A

## 2.1. Obiettivo generale delle funzioni di riqualificazione degli ambiti

Gli ambiti precedentemente descritti rappresentano le parti del territorio, ove risulta possibile un'integrazione dell'edificazione indirizzata al raggiungimento dell'obiettivo generale del PUC di un incremento residenziale nell'arco della sua efficacia, talchè gli aspetti di riqualificazione sono rivolti al mantenimento della popolazione residente attraverso il miglioramento della qualità della residenza sia sotto il profilo edilizio che degli standard urbanistici, dei servizi insediabili e dell'integrazione con attività imprenditoriali a scala urbana.

## 2.2. Identificazione dei singoli subambiti

I siti definiti quali sub-ambiti sono quelli individuati dalla D.F. come aree urbanizzate di tipo B a bassa saturazione, cioè di insediamenti residenziali a carattere urbano che presentano edifici organizzati alternati ad aree libere. I sub-ambiti possono essere suddivisi secondo quanto segue:

1. Area Pratogrande tra la SP 226 e la strada comunale di Pratogrande;
2. Area di Casalino sopra la SP 226;
3. Aree di Taverna: A: Sopra SP 226 – B: sotto SP 226;
4. Area di Sorrive;
5. Area alla sommità di Carpi;
6. Area di Ritale;
7. Area della Costa;
8. Area di Case Nuove;
9. Area della Colletta ad Est della SP;
10. Area di Piani di Creto ad Est della SP;
11. Area di Creto adiacente l'ambito TNI-AC-E6 e compreso tra i due ambiti di conservazione AC-BC di Piani di Creto

## 3.1. Destinazioni funzionali ammesse

Le destinazioni funzionali ammesse totalmente o sotto limitazioni dimensionali sono riportate nella tabella che segue. Le destinazioni funzionali non indicate e quindi non ammissibili potranno sussistere sino ad esaurimento ai sensi dell'art. 23

Funzione	sigla	Condizioni
abitativa diretta	REA	
pertinenze alla funzione abitativa	REP	
altre funzioni assimilate alla res/za	REC	
att. commerc. e artig. minori	FUA	
pubblici esercizi	FUP	
attività ricreative e di spettacolo	FUR	Limitatamente a piccole strutture impegnanti SA max. di mq. 150
servizi a gestione privata	FUS	
alberghi tradizionali	TUA	
case di riposo -convitti	TUS	Nei limiti di piccole strutture con capacità non superiore a 20 P.L.
ricettive extralberghiere	TUC	
sostegno att. escursionistiche	TUE	
attività e depositi agricoli	AGE	
abitazioni conduttori agricoli	AGA	
attività agrituristiche	AGT	
servizi collettivi	F	Limitatamente ad impianti di scala di servizio del nucleo

#### 4.1. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Sull'edilizia esistente sono ammessi i seguenti interventi: a) Manutenzione Ordinaria b) Manutenzione Straordinaria c) Restauro e risanamento conservativo d) Ristrutturazione edilizia con o senza ampliamento di SA e VF con l'osservanza di quanto segue:

- Gli interventi di ristrutturazione edilizia ove propongano incremento del numero delle unità esistenti non debbono produrre unità abitative aventi S.A. media minore di mq. 50 o comunque unità aventi
- S.A. minore di mq. 40, fatta esclusione, nel calcolo della media, delle unità già inferiori a tale limite e che non possono essere ulteriormente ridotte.

Ove l'intervento di ristrutturazione comporti un incremento del numero delle unità immobiliari abitative, per ogni nuova unità aggiunta dovrà essere reperita idonea area di parcheggio privato di superficie minima di un posto auto da asservire pertinentialmente alla nuova unità. Ove tale condizione non sia soddisfacibile per condizioni indipendenti dalla volontà del richiedente e previo assenso del Comune si applica la monetizzazione alternativa a favore del Comune prevista al 3° comma dell'art. 2 della L.R. 24/2001.

- Gli incrementi volumetrici ammessi in assenza di asservimento di aree, sono limitati per ciascuna unità immobiliare presente, ad un massimo del 20% della quota di S.A. esistente sino a 80 mq. oltre al 5% della quota compresa tra 80 -120 mq.. Il conseguente aumento di VF è valutato per un'altezza lorda (HLP) di mt. 3,00.
- Per i fabbricati aventi fronte su percorrenza pubblica vige l'obbligo di ultimare il fronte con decorazioni secondo le indicazioni delle norme di disciplina paesistica.

#### Parametri edilizi da applicarsi agli interventi di Ristrutturazione edilizia

HF	Mantenimento della altezza di gronda preesistente incrementabile del 10% sino ad un max. assoluto di m. 0,70 per gli edifici aventi già altezza maggiore tra loro o che mediante l'incremento la superano
DF	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai fabbricati vicini con un minimo comunque ammesso di m. 6,00 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, e di mt. 3,00 per ampliamenti parziali
DC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai confini di proprietà con un minimo comunque ammesso di m. 3,00 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, e di mt. 1,50 per ampliamenti parziali
DSC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade carrabili attigue con un minimo comunque ammesso di m. 4,00 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, e di mt. 2,00 per ampliamenti parziali
DSP	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade pedonali attigue con un minimo comunque ammesso di m. 2,50 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, e di mt. 1,50 per ampliamenti parziali

e) Ampliamento di fabbricati mediante recupero di volumetria di manufatti incongrui con il rispetto di quanto sotto indicato:

- Il volume del quale si recupera la superficie deve essere ubicato in aderenza all'edificio o a una distanza non superiore a mt 30,00 da esso e all'interno del lotto contiguo
- La superficie recuperata può essere convertita in SA fino a mq 25,00, oltre al 50% dell'eccedenza, con un massimo non valicabile di mq 40,00
- Il volume del quale si recupera, anche parzialmente, la superficie, deve essere demolito prima dell'inizio dei lavori di ampliamento;

f) Interventi di riedificazione con recupero volumetrico di edifici diruti con il rispetto di quanto sotto indicato:

- Se trattasi di rudere, o di fabbricato in condizioni di elevato degrado la relativa consistenza di volume deve essere comprovata da apposita perizia tecnica giurata nella quale siano poste in evidenza tramite opportuna documentazione grafica e fotografica eventuali elementi di preesistenza che possono definire la consistenza volumetrica.
- L'intervento di ricostruzione dovrà avvenire sulla base della riproposizione della tipologia edilizia



preesistente, ovvero di quelle indicate dalle norme paesistiche e secondo i parametri di cui al presente paragrafo;

- Devono essere individuabili altezze interne (Hi) non inferiori a mt 2,70 per i piani abitabili e mt. 2,40 per le pertinenze;

g) Interventi su fabbricati tipologicamente incongrui indicati dalle Norme Paesistiche del PUC. Sui fabbricati indicati come tipologicamente incongrui dalle Norme di Disciplina Paesistica ai sensi, gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia sono subordinate alla eliminazione degli elementi che ne determinano l'incongruità paesistica. Qualora l'incongruità rilevata sia relativa alla tipologia della copertura questa potrà essere ricondotta alle tipologie ammesse dalle Norme Paesistiche puntuali e la nuova realizzazione eventuale di incremento di S.A. in sottotetto trattata secondo i dettami della L.R. 24/01 alla sola condizione che non si attui incremento alcuno della quota di gronda esistente. Qualora l'incongruità rilevata sia relativa all'altezza del fabbricato, al numero dei piani o alla composizione stereometrica, il fabbricato potrà essere ricondotto alle tipologie ammesse con il mantenimento delle volumetrie esistenti ricomponibili nel lotto di pertinenza disponibile con l'applicazione dei parametri edilizi della successiva tabella

Parametri edilizi da applicarsi agli interventi di ampliamento mediante recupero di volumetria di manufatti incongrui, riedificazione con recupero volumetrico di edifici diruti, interventi su fabbricati tipologicamente incongrui:

HF	Mantenimento della altezza preesistente per gli interventi di riedificazione; < di mt. 9,50 con la possibilità del mantenimento della altezza preesistente incrementabile del 10% sino ad un max. assoluto di m. 0,70 per gli edifici aventi già altezza maggiore. Minore o uguale a quella del fabbricato più basso nel caso di edificio disposto a schiera con altri fabbricati; < mt. 9,50 – N° Piani fuori terra 3 nel caso di fabbricati isolati.
DF	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai fabbricati vicini con un minimo comunque ammesso di m. 10,0 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, e/o di modifica del sedime originario; > di mt. 3,00 per ampliamenti parziali.
DC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai confini di proprietà con un minimo comunque ammesso di m. 3,00 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, /o di modifica del sedime originario; > di mt. 1,50 per ampliamenti parziali;
DSC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade carrabili attigue con un minimo comunque ammesso di m. 4,00 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, e/o di modifica del sedime originario; > di mt. 2,00 per ampliamenti parziali; Gli interventi su i fabbricati a schiera possono mantenere il filo delle facciate attigue in deroga alla DSC indicata.
DSP	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade pedonali attigue con un minimo comunque ammesso di m. 2,50 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, e/ di modifica del sedime originario > di mt. 1,50 per ampliamenti parziali; Gli interventi su fabbricati a schiera possono mantenere il filo delle facciate attigue in deroga alla DSP indicata

h) Ampliamento di fabbricati mediante utilizzazione della disponibilità edificatoria con il rispetto di quanto sotto indicato:

- E' consentita l'applicazione dell'IUI su aree libere non asservite che siano ubicate entro un raggio di mt 100,00 dal perimetro dell'edificio;
- L'incremento della SA non dovrà risultare superiore al 35% della SA originaria

Parametri edilizi da applicarsi agli interventi di ampliamento

IUI	0,10 mq/mq.			
HF	< di mt. 9,50 – N° Piani 3.			
DF	> di mt. 10,0			
DC	> di mt. 5,00	DSC	> di mt. 8,00	DSP > di mt. 3,00

#### 4.1. Ristrutturazione Urbanistica

All'interno dell'ambito sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica, con riproposizione della stessa quantità di S.A. rispetto a quella rimossa e/o suo ampliamento attraverso utilizzazione edificatoria delle aree libere interessate alle condizioni che seguono :

1. L'intervento deve riguardare una S.A. esistente non inferiore a mq. 500 con possibilità di incremento del Volume esistente (Vv) in misura non superiore al 20% della preesistenza.
2. L'intervento dovrà essere attuato tramite progetto unitario accompagnato da convenzione attuativa prevedente la applicazione dei parametri e delle dotazioni di standard;
3. Ferma restando la possibilità di realizzare i previsti servizi di standard pubblico in conformità a quanto disposto dall'art. 16 della L.R. 24/87 e s.m.i. ed in ragione del rapporto globale stabilito dal D.M. 2.4.68, è prescritta in ogni caso la dotazione di superfici per il parcheggio pubblico pari a 6 mq per ogni 30 mq. di S.A. da reperirsi all'interno del perimetro dell'intervento o nelle sue immediate adiacenze.

#### Parametri edilizi da applicarsi agli interventi di ristrutturazione urbanistica

IUI	0,10 mq/mq. Da applicarsi ad aree libere ricomprese nel perimetro della ristrutturazione
HF	< 9,50 -N° Piani 3
DF	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai fabbricati vicini con un minimo comunque ammesso di m. 6,00 in caso di modifica del sedime originario.
DC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai confini di proprietà con un minimo comunque ammesso di m. 3,00 in caso di modifica del sedime originario
DSC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade carrabili attigue con un minimo comunque ammesso di m. 4,00 in caso di modifica del sedime originario. Gli interventi di recupero di fabbricati a schiera possono mantenere il filo delle facciate attigue in deroga alla DSC indicata.
DSP	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade pedonali attigue con un minimo comunque ammesso di m. 2,50 in caso di modifica del sedime originario Gli interventi di recupero di fabbricati a schiera possono mantenere il filo delle facciate attigue in deroga alla DSP indicata.

#### 4.2. Nuova edificazione di aree libere

Le aree libere, non asservite, all'interno dell'ambito non appartenenti al sistema degli standar urbanistici, di lotti che non contengano e che non abbiano mai contenuto nello sviluppo storico del lotto di proprietà fabbricati di qualsivoglia genere, sono edificabili attraverso Permesso di Costruire Convenzionato che assuma a titolo di uso pubblico una quantità di spazi pubblici pari almeno alla quantità minima definita dal D.M. 1444/68 secondo le categorie funzionali insediate compatibili con l'Ambito, riservata a Piano terra del fabbricato o in sottosuolo, o trattata secondo le disposizioni della L.R. 24/01 e secondo i seguenti parametri edilizi:

SMI	Mq. 1.000 asservibili anche per aree non contigue reperibili nell'Ambito nel raggio di mt. 150 dal lotto nella misura max. di 1/3 della Superficie Fondiaria (SF) dell'intervento. Asservimento per lotti che non contengano edificato				
IUI	0,10 mq/mq.				
HF	Minore o uguale a quella del fabbricato più basso nel caso di edificio disposto a schiera con altri fabbricati; = mt. 9,50 – N° Piani fuori terra 3 nel caso di fabbricati isolati.				
DF	> di m. 10,00				
DC	> di m. 6,00	DSC	> di m. 6,00	DSP	> di mt. 3,00

#### 5. Nuova costruzione di volumi interrati

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

- Il volume deve essere avere funzione pertinenziale nei confronti di edificio principale esistente nella stessa proprietà ed essere ad esso asservito con atto registrato.
- La superficie interna netta del vano interrato non sottostante un edificio principale fuori terra deve essere contenuta entro 1/15 della superficie libera del distacco scoperto di proprietà, con un minimo comunque ammesso pari a mq. 6, elevato a mq. 30 ove detto volume abbia destinazione a parcheggio autoveicolare ed un massimo di mq. 50
- Ai fini del raggiungimento del limite massimo debbono essere considerati anche i volumi interrati eventualmente preesistenti nella stessa proprietà.
- Nel caso in cui il volume interrato produca una elevazione della quota di sistemazione finale della copertura

rispetto al terreno originario, l'altezza interna massima consentita è di mt. 2,20; in caso contrario saranno consentite altezze interne superiori. La elevazione della quota oltre il filo del terreno originario deve essere contenuta nella misura max. di mt. 0,70;

- I volumi interrati destinati a parcheggio con apertura diretta sulla strada carrabile pubblica, dovranno essere arretrati dalla stessa al fine di permettere la sosta di un veicolo perpendicolarmente alla strada senza creare intralcio alla circolazione e comunque nella misura minima di mt. 4,00;
- I parametri edilizi relativi a distanze da confini per le parti del volume interrato eccedenti la suddetta quota di elevazione rispetto al terreno originario sono così definiti;

DF > mt 6,00	DC > mt 3,00	DSC > mt 4,00	DSP > mt 1,50
--------------	--------------	---------------	---------------

## 6. Interventi sugli spazi scoperti

Sugli spazi scoperti sono ammessi i seguenti interventi:

a) Realizzazione/installazione di elementi di arredo esterno con il rispetto di quanto sotto indicato

- I manufatti non dovranno in alcun modo costituire un volume internamente accessibile, chiuso in corrispondenza del perimetro e coperto con elementi rigidi auto-portanti e impermeabili;

b) Utilizzo a parcheggio privato con il rispetto di quanto segue:

- L'area di parcheggio deve essere realizzata al servizio di fabbricati abitativi esistenti oppure deve essere realizzata contestualmente ad intervento che comporti la realizzazione di nuova/e unità immobiliare/i ad uso abitativo
- Non è consentita la realizzazione di più di due posti auto per ogni unità immobiliare;
- Compatibilmente con quanto disposto dalla disciplina paesistica, è consentito realizzare una tettoia a protezione del posto auto di superficie non maggiore di mq. 25;
- La Pavimentazione artificiale dell'area deve essere compatibile con le norme di disciplina paesistica, escludendosi a priori asfalto, battuto di cemento, tout venant di qualsiasi genere.

c) Costruzione di percorsi carrabili con il rispetto di quanto sotto indicato:

- Il percorso deve essere strettamente funzionale al raggiungimento di edifici abitativi esistenti oppure deve essere realizzato contestualmente ad intervento che comporti la realizzazione di nuova/e unità immobiliare/i ad uso abitativo
- Nel caso di intervento a servizio di non più di due unità immobiliari la larghezza del percorso carrabile deve essere inferiore a mt 2,50, comprendente la cunetta e le eventuali opere di protezione
- Nel caso di intervento a servizio di più di due unità immobiliari la larghezza del percorso carrabile deve essere inferiore a mt 2,80, comprendente la cunetta e le eventuali opere di protezione
- E' consentita la realizzazione di ampliamenti della larghezza della strada fino a mt 4,00 e per una lunghezza di mt 6,00, opportunamente raccordati, al fine di consentire l'incrocio di autoveicoli; tali ampliamenti, di norma, devono essere distanziati tra loro di almeno mt 40,00 o ubicati in corrispondenza di curve o dossi
- Laddove la lunghezza del tramite in progetto ecceda i m. 50, o la somma assoluta dei volumi di sterro e di riporto sia superiore a mc. 80 è in facoltà del Comune richiedere la produzione di apposito Studio Organico di Insieme volto ad illustrare le alternative di tracciato considerate e provvedimenti previsti di attenuazione dell'impatto dell'intervento nel contesto d'ambiente.
- all'interno delle superfici perimetrate quale progetto norma la formazione delle rampe carrabilio è ammessa esclusivamente nei limiti e con i caratteri disposti nei rispettivi fascicoli normativi.

## 7.1. Disposizione speciale per i settori da edificarsi

I manufatti minori incongrui eventualmente presenti nella stessa proprietà oggetto di edificazione debbono essere demoliti in contestualità all'intervento di nuova edificazione. Ove gli stessi risultino legittimi o legittimati a seguito di sanatoria edilizia è ammesso il recupero del 70% della loro volumetria da integrarsi nel volume della nuova edificazione. Il progetto dovrà prevedere la accurata ricomposizione dell'area interessata dalla demolizione.

## 7.2. Disposizioni relative al reperimento di aree per standard urbanistici

Le aree per standard urbanistici relative agli ambiti AR-BC, derivanti dalla applicazione dei commi precedenti, sono realizzati dai soggetti attuatori degli interventi edificatori secondo la Convenzione di cui al c. 4.2. In alternativa a fronte della predisposizione da parte della P.A. di un programma attuativo del sistema degli standard urbanistici a cui sono indirizzati i proventi della monetizzazione alternativa a favore del Comune prevista al 3° comma dell'art. 2 della L.R. 24/2001 per gli interventi di incremento del carico insediativo previsto, possono essere realizzati negli ambiti AC-BA, AR-B1, AR-BN, AR-BC, allo stesso limitrofi.

## 8. Disposizioni particolari per i subambiti della Colletta e dei Piani di Creto.

Allo scopo di garantire il mantenimento dei caratteri complessivi dell'insediamento, sia in termini di rapporto con il contesto ambientale circostante, per il sub-ambito adiacente l'ambito TNI-AC-E6 e compreso tra i due ambiti di conservazione AC-BC di Piani di Creto ai parametri di Superficie Minima d'Intervento (SMI) e dell'altezza dei fabbricati (HF) per la nuova edificazione di cui al comma 4.2 del presente articolo sono applicate le seguenti limitazioni:

SMI	Mq. 1.000 di LSC -Asservimento della rimanente parte eccedente i 1.000 mq. di lotti che presentino superficie maggiore anche per aree non contigue reperibili nell'Ambito nel raggio di mt. 150 dal lotto.
HF	= mt. 7,00 – N° Piani fuori terra 2.

Nel sub-ambito non potrà contenere lotti edificandi con volumetria maggiore di mc. 450.

In relazione alla morfologia del sub-ambito della Colletta, ed ai relativi condizionamenti di carattere ambientale (corridoi ecologici e tappe di attraversamento per specie di ambienti boschivi e aperti), nonché la compatibilità con il vigente regime ID-MA del PTCP, le previsioni di completamento edilizio del sub-ambito sono contenute entro la soglia di 1.000 mc. circa, e l'edificazione di nuovo impianto limitata alla sola fascia soprastrada in rettilineo, con profondità non superiore a 50 mt., con esclusione delle aree sommitali di versante.

## ART. 47 AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI AREE O TESSUTI A CARATTERE ARTIGIANALE INDUSTRIALE (ARD1)

### 1.1. Caratteristiche generali

Trattasi di parti del territorio del fondovalle attestati lungo la SP 226 dove sono insediate attività di carattere artigianale-industriale di p.m.i. di storico e recente insediamento in parte sistematicamente attive, e in misura minore necessitanti di interventi di riconversione e/o adeguamento dell'attività. Relativamente alle aree di riferimento del sistema delle attività produttive esistenti nell'ambito del territorio comunale, il PUC individua due ambiti in ragione delle rispettive potenzialità, articolati a loro volta in settori specifici per i quali possono essere disposte specifiche normative, modificative di quelle a carattere generale. In relazione alle disposizioni dell'Assetto Insediativo del PTCP i sub-Ambiti individuati ricadono in zona ID-CO, ID-MA, IS-MA

### 2.1. Obiettivo generale delle funzioni di riqualificazione degli ambiti

Gli ambiti precedentemente indicati rappresentano le sole parti del territorio già insediato che il PUC intende destinare al mantenimento, consolidamento ed incremento delle attività di tipo produttivo della categoria artigianale-industriale, ove quindi deve risultare possibile un'integrazione dell'edificazione indirizzata al raggiungimento dell'obiettivo del potenziamento, adeguamento delle attività presenti e di nuovo insediamento, coniugato però al contenimento dell'impatto ambientale sia sotto il profilo paesistico che igienico-sanitario.

### 2.2. Identificazione dei singoli subambiti

I siti definiti quali sub-ambiti sono quelli individuati dalla D.F. come aree urbanizzate di tipo D a bassa saturazione, cioè di insediamenti di tipo artigianale-industriale carattere sparso che presentano edifici organizzati alternati ad aree libere. I sub-ambiti possono essere suddivisi secondo quanto segue:

- Area Comin
- Area sottostrada al bivio di Creto
- Area di Ritale sotto la SP 226;
- Area di Pratogrande a Nord della TRZ-D
- Area in sponda Sx dello Scrivia al ponte di Avosso

#### f) Area della Coletta

Il sub-ambito b) – Area sottostrada al bivio di Creto – in Frana attiva (Fa della VBP), è individuato in quanto preesistente al manifestarsi del fenomeno idrogeologico quale presa d'atto di attività esistente, per la cui condizione particolare il PUC detta norme nel successivo articolato per il superamento della criticità in atto.

### 3.1. Tipologie di attività artigianali industriali ammesse

Al fine della salvaguardia del territorio comunale sotto il profilo delle emissioni nocive nell'ambiente sono insediabili negli ambiti individuati esclusivamente attività non comportanti impiego delle sostanze classificate come pericolose dal D.M. Int. 16/11/1983 e s.m.i. L'eventuale insediamento di attività che possano comportare l'uso esclusivo marginale e saltuario di una o più sostanze individuate dal D.M. suddetto è subordinata ad uno specifico atto di assenso dell'organo di controllo e indirizzo della P.A. tenuto conto delle risultanze del preventivo parere dei VV.FF. e delle quantità impiegate. Eventuali attività già presenti negli ambiti individuati che impieghino sostanze di cui al suddetto D.M. sono conservate per il solo periodo necessario alla loro ricollocazione, con divieto di ampliamento o ristrutturazione dell'attività se non finalizzata al superamento delle lavorazioni comportanti impiego delle sostanze pericolose di cui sopra o per il conseguimento di una migliore sicurezza nel periodo transitorio sino al ricollocamento.

### 3.2. Destinazioni funzionali ammesse

Le destinazioni funzionali ammesse totalmente o sotto limitazioni dimensionali sono riportate nella tabella che segue. Le destinazioni funzionali non indicate e quindi non ammissibili potranno sussistere sino ad esaurimento ai sensi dell'art. 23.

Funzione	sigla	Condizioni
abitativa diretta	REA	Limitatamente ad unità abitative del titolare o per la residenza del custode nel limite max di mq. 70 di S.A. e del 30% della SC per unità produttiva esistente
pertinenze alla funzione abitativa	REP	In rapporto e solo connesse alla esistenza di RE-A
altre funzioni assimilate alla res/za	REC	In rapporto e solo connesse alla esistenza della REA
att. commerc. e artig. minori	FUA	Limitatamente alla superficie di vendita dei prodotti aziendali nel limite max. del 25% della SC.
pubblici esercizi	FUP	
attività ricreative e di spettacolo	FUR	Limitatamente a piccole strutture impegnanti SA max. di mq. 150
servizi a gestione privata	FUS	
att. Industriali e artigianali	PRD	
depositi commerciali > 250 mq.	PRC	Secondo le disposizioni della DCR 18-2007
servizi collettivi	F	

### 3.2. Indice di saturazione degli ambiti

Dei cinque sub-ambiti classificati, quelli di cui ai punti a), b) e c) presentano carattere di sostanziale saturazione e quindi di sostanziale conferma del carico urbanistico attuale, mentre gli altri quattro non risultano saturi e quindi incrementabile il loro carico insediativo. Attese le condizioni di cui sopra a detti sub-ambiti non è applicabile alcun indice di utilizzazione per nuovi insediamenti, mentre per gli altri l'incremento risulta possibile secondo gli indici di utilizzazione assegnati alle aree libere.

### 4.1. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Sull'edilizia esistente sono ammessi i seguenti interventi: a) Manutenzione Ordinaria b) Manutenzione Straordinaria c) Restauro e risanamento conservativo d) Ristrutturazione edilizia con o senza ampliamento della superficie coperta (SC) della SA e

VF dei fabbricati esistenti in assenza di asservimento di aree per motivate esigenze di natura funzionale dell'azienda insediata di con l'osservanza di quanto segue:

- La conduzione alla destinazione d'uso abitativa di superfici agibili o non agibili non aventi al momento dell'adozione del piano tale destinazione è limitata alla quantità massima ammessa dalla tabella delle destinazioni, sino alla concorrenza di uno dei due limiti imposti. Qualora tale destinazione superasse entrambi i limiti può continuare a sussistere qualora venga proporzionalmente ridotto della parte eccedente il possibile ampliamento concesso della SC del fabbricato.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia ove propongano incremento del numero delle unità produttive esistenti, se dotati di porzioni di unità residenziali non debbono produrre unità abitative aventi S.A. media minore di mq. 50 o comunque unità aventi S.A. minore di mq. 40, fatta esclusione, nel calcolo della media, delle unità già inferiori a tale limite e che non possono essere ulteriormente ridotte.
- Ove l'intervento di ristrutturazione comporti un incremento del numero delle unità immobiliari abitative, per ogni nuova unità aggiunta dovrà essere reperita idonea area di parcheggio privato di superficie minima di un posto auto da asservire pertinentemente alla nuova unità. Ove tale condizione non sia soddisfacibile per condizioni indipendenti dalla volontà del richiedente e previo assenso del Comune si applica la monetizzazione alternativa a favore del Comune prevista al 3° comma dell'art. 2 della L.R. 24/2001.
- Gli incrementi volumetrici ammessi in assenza di asservimento di aree, sono limitati per ciascuna unità immobiliare produttiva presente, ad un massimo del 25 % della quota di S.C. esistente sino a 200 mq. oltre al 10% della quota compresa tra 200-1000 mq.. Il conseguente aumento di VF è valutato per un'altezza lorda (Hi) di mt. 10,50
- Nel caso di lotti edificati aventi al loro interno fabbricati produttivi con SC complessiva superiore a mq. 2000, l'incremento della SC potrà estendersi sino al raggiungimento di una SC complessiva dell'edificio pari ad un terzo della superficie del lotto;
- La creazione di nuove superfici agibili ricavate all'interno dell'ingombro volumetrico del fabbricato, quali la formazione di nuovi piani interni, è consentita per una percentuale massima sino al 30% della Superficie Agibile complessiva preesistente. Tale superficie concorre al sistema degli standard.

Parametri edilizi da applicarsi agli interventi di Ristrutturazione edilizia di fabbricati artigianali-industriali.

HF	< di 10,50
DF	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai fabbricati vicini con un minimo comunque ammesso di m. 10,00 da fabbricati di altrui proprietà e di mt. 6,00 da fabbricati della medesima azienda in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, e di mt. 6,00 da fabbricati di altrui proprietà e di mt. 3,00 da fabbricati della medesima azienda per ampliamenti parziali.
DC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai confini di proprietà con un minimo comunque ammesso di m. 8,00 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, e di mt. 3,00 per ampliamenti parziali
DSC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade carrabili attigue con un minimo comunque ammesso di m. 6,00 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, e di mt. 4,00 per ampliamenti parziali
DSP	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade pedonali attigue con un minimo comunque ammesso di m. 3,00 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, e di mt. 1,50 per ampliamenti parziali

e) Elevazione dell'altezza massima dei fabbricati, senza incremento di SA e SC con il rispetto di quanto sotto indicato:

- Contestuale adeguamento degli aspetti tipologici del fabbricato alle norme di disciplina paesistica dell'ambito;
- Motivate esigenze tecniche della maggiore altezza che non può comportare incrementi della SA sia nell'immediato che per il tempo in vigore del PUC;
- Altezza max d'ambito consentito HF= < 10,50 mt.

f) Ampliamento di fabbricati mediante utilizzazione della disponibilità edificatoria con il rispetto di quanto sotto indicato:

- E' consentita l'applicazione dell'IUI su aree libere non asservite che siano ubicate entro un raggio di mt 100,00 dal perimetro dell'edificio ma ricomprese nello stesso ambito;
- L'incremento della SA non dovrà risultare superiore al 35% della SA originaria
- L'incremento della SC non dovrà risultare superiore al 50% della SC preesistente

Parametri edilizi da applicarsi agli interventi di ampliamento di fabbricati artigianali-industriali

IUI	0,1 mq/mq. Per la S.A.				
RC	1/3				
HF	< di mt. 10,50				
DF	> di mt. 10,0				
DC	> di mt. 8,00	DSC	> di m. 6,00	DSP	> di mt. 3,00

Nell'ambito dello stesso intervento, non è ammessa la contestualità tra le categorie del p.to d) con quelle del p.to f) sopra elencate.

#### 4.2. Ristrutturazione Urbanistica

All'interno dell'ambito sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica, di interventi di demolizione e riproposizione del sedime occupato (SC) limitatamente a interi complessi edificati aziendali o composti da più aziende, con riproposizione della stessa quantità di S.A. e SC rispetto a quella rimossa e/o suo ampliamento attraverso utilizzazione edificatoria delle aree libere interessate. Tali interventi, volti alla formazione di complessi tipologicamente omogenei, dovranno contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno e potranno comportare la riproposizione integrale o l'ampliamento dell'entità di sedime edificato (SC) e della SA preesistente osservando le condizioni che seguono:

1. L'intervento dovrà essere attuato tramite progetto unitario accompagnato da convenzione attuativa prevedente la applicazione dei parametri e delle dotazioni di standard;
2. L'intervento deve riguardare una S.C. esistente non inferiore a mq. 500 con possibilità di incremento della stessa in misura non superiore al 20% della preesistenza senza asservimento di aree;
3. Ferma restando la possibilità di realizzare i previsti servizi di standard pubblico in conformità a quanto disposto dall'art. 16 della L.R. 24/87 e s.v. ed in ragione del rapporto globale stabilito dal D.M. 2.4.68, è prescritta in ogni caso la dotazione di superfici per il parcheggio pubblico pari a 6 mq per ogni 30 mq. di S.A. da reperirsi all'interno del perimetro dell'intervento o nelle sue immediate adiacenze;

Parametri edilizi da applicarsi agli interventi di ristrutturazione urbanistica di complessi artigianali-industriali

IUI	0,1 mq/mq. Per la S.A da applicarsi ad aree libere ricomprese nel perimetro della ristrutturazione				
RC	1/3 di LS				
HF	< di mt. 10,50				
DF	> di mt. 10,0				
DC	> di mt. 8,00	DSC	> di m. 6,00	DSP	> di mt. 3,00

#### 5.1. Nuova edificazione di aree libere per l'Ambito di CasalinoP.te Avosso

Le aree libere, non asservite, all'interno dell'ambito non appartenenti al sistema degli standard urbanistici, di lotti che non contengano e che non abbiano mai contenuto nello sviluppo storico del lotto di proprietà fabbricati di qualsivoglia genere, sono edificabili attraverso Permesso di Costruire Convenzionato che assuma a titolo di uso pubblico una quantità di spazi pubblici pari almeno alla quantità minima definita dal D.M. 1444/68 secondo le categorie funzionali insediate compatibili con l'Ambito, secondo i seguenti parametri edilizi:

SMI	Mq. 1.500 asservibili anche per aree non contigue reperibili nell'Ambito nel raggio di mt. 150 dal lotto nella misura max. di 1/3 della Superficie Fondiaria (SF) dell'intervento. Asservimento per lotti che non contengano edificato
SC	1/3 di
IUI	0,50 mq/mq. per la S.A.

HF	< 10,50 mt.				
DF	> di m. 10,00				
DC	> di mt. 8,00	DSC	> di m. 6,00	DSP	> di mt. 3,00

## 5.2. Ammissibilità della funzione abitativa pertinenziale all'attività negli interventi di nuova edificazione

E' consentito l'utilizzo quale abitazione di servizio alla attività insediata da parte del proprietario o per abitazione del custode di una quota di superficie agibile S.A. sino al 10% della superficie agibile totale dell'azienda con un minimo comunque ammesso di 50 mq ed un massimo non valicabile di mq 150.

## 5.3. Nuova costruzione di volumi interrati

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

- Il volume deve essere avere funzione pertinenziale nei confronti di edificio principale esistente nella stessa proprietà ed essere ad esso asservito con atto registrato.
- La superficie interna netta del vano interrato non sottostante un edificio principale fuori terra deve essere contenuta entro 1/15 della superficie libera del distacco scoperto di proprietà, con un minimo comunque ammesso pari a mq. 6, elevato a mq. 30 ove detto volume abbia destinazione a parcheggio autoveicolare ed un massimo di mq. 50
- Ai fini del raggiungimento del limite massimo debbono essere considerati anche i volumi interrati eventualmente preesistenti nella stessa proprietà.
- Nel caso in cui il volume interrato produca una elevazione della quota di sistemazione finale della copertura rispetto al terreno originario, l'altezza interna massima consentita è di mt. 2.20; in caso contrario saranno consentite altezze interne superiori. La elevazione della quota oltre il filo del terreno originario deve essere contenuta nella misura max. di mt. 0,70;
- I volumi interrati destinati a parcheggio con apertura diretta sulla strada carrabile pubblica, dovranno essere arretrati dalla stessa al fine di permettere la sosta di un veicolo perpendicolarmente alla strada senza creare intralcio alla circolazione e comunque nella misura minima di mt. 4,00;
- I parametri edilizi relativi a distanze da confini per le parti del volume interrato eccedenti la suddetta quota di elevazione rispetto al terreno originario sono così definiti;

DF	> mt 6,00	DC	> mt 3,00	DSC	> mt 4,00	DSP	> mt 1,50
----	-----------	----	-----------	-----	-----------	-----	-----------

## 6.1. Tettoie e pensiline

La formazione di pensiline, tettoie e simili al servizio dell'attività produttiva e giustificata dalle tipologie lavorative in atto è ammessa alle condizioni che seguono:

- Le pensiline, le tettoie, ove aderiscano ad un fabbricato principale della stessa azienda possono avere Superficie Coperta (SC) sino al 25% della superficie coperta (SC) del fabbricato cui aderiscono, non essere aggettanti oltre mt. 4,00 dal filo del fabbricato fatti salvi i parametri di distanza dell'ambito per nuove costruzioni a cui si riferiscono.
- La formazione di tettoie isolate è ammessa nei limiti di una superficie sino al 10% della SC con il rispetto dei seguenti parametri:
- La formazione di tettoie isolate concorre alla verifica dell'IUF per la SA generata e alla verifica del Rapporto di Copertura (RC) del lotto sotteso dal fabbricato oltre il limite del 10% consentito.

HF	4,50 mt.	DF	> mt 5,00	DC	> mt 4,00	DSC	> mt 4,00	DSP	> mt 1,50
----	----------	----	-----------	----	-----------	-----	-----------	-----	-----------

## 6.2. Sistemazione degli spazi scoperti



Sugli spazi scoperti sono ammessi i seguenti interventi: a) Realizzazione/installazione di elementi di arredo esterno, mostre di prodotti dell'azienda con il rispetto di quanto sotto indicato

- I manufatti non dovranno in alcun modo costituire un volume internamente accessibile, chiuso in corrispondenza del perimetro e coperto con elementi rigidi auto-portanti e impermeabili;
- Le mostre di prodotti potranno essere disposte in appositi contenitori o riposte sotto coperture minime a tettoia in tal caso svincolata dai parametri del p.to 6.1. sino al max di mq. 50,0

b) Utilizzo a parcheggio privato con il rispetto di quanto segue:

- L'area di parcheggio deve essere realizzata prevalentemente al servizio della porzione residenziale del fabbricato qualora questo ne sia dotato, oppure deve essere realizzata contestualmente ad intervento che comporti la realizzazione di nuova/e unità immobiliare/i ad uso abitativo
- Non è consentita la realizzazione di più di due posti auto per ogni unità immobiliare di tipo residenziale;
- Compatibilmente con quanto disposto dalla disciplina paesistica, è consentito realizzare una tettoia a protezione del posto auto pertinenziale alla porzione residenziale di superficie non maggiore di mq. 25;
- La Pavimentazione artificiale dell'area deve essere compatibile con le norme di disciplina paesistica, escludendosi a priori asfalto, battuto di cemento, tout venant di qualsiasi genere.

c) Realizzazione/installazione di elementi tecnologici e di servizio con il rispetto di quanto sotto indicato

- I manufatti non dovranno in alcun modo costituire un volume internamente accessibile, o autonomamente utilizzabile.
- sono comprese tra gli elementi ammessi le attrezzature tecnologiche di servizio all'azienda, quali ad esempio parti meccaniche, invasi, impianti di sollevamento, silos di accumulo materie prime, e simili.
- Gli spazi di circolazione veicolare ed i parcheggi, e comunque tutte le superfici scoperte munite di pavimentazione continua, dovranno essere muniti di appositi sistemi di convogliamento a smaltimento delle acque meteoriche, in assenza di riversamenti sulla via pubblica.

7.1. Disposizioni particolari per ciascun ambito – Norme di raccordo con la disciplina paesistica e di tutela della viabilità principale.

#### 7.1.1. AREA COMIN

Corrisponde all'area ed al fabbricato dell'azienda Comin in sponda dx del T. Laccio loc. Campelo in margine alla SP 226. Il sito dispone di accesso sulla SP, e l'area libera è occupata e destinata a parcheggio privato.

Il Sub ambito è da considerarsi saturo sotto il profilo di nuova edificazione su aree libere peraltro già impegnate dalle funzioni accessorie per l'azienda, il cui sviluppo appare sufficientemente garantito dalle possibilità indicate dalle norme di intervento di migliorie funzionali sull'esistente.

#### 7.1.2. AREA SOTTOSTRADA AL BIVIO DI CRETO

Corrisponde all'area compresa tra la SP 226 e il T. Scrvia occupata da fabbricato produttivo e relativa area di pertinenza. L'ambito ricade interamente in zona di frana attiva per in detto sub-ambito non sono ammessi gli interventi di cui ai p.ti 4.1 c), d) e) f), 4.2, 5.1, 5.2, 5.3, 6.1, 6.2 c) del precedente articolato del presente art. 47. ovvero in generale interventi di incremento del carico insediativo e di nuova costruzione. La SC e la SA esistenti stante la particolare situazione in atto sono trasferibili in altro sub-ambito di tipo AR-D1, anche come incremento di SC e SA esistenti con un incremento "una tantum" del 20% della S.A. e della SC esistente con il solo asservimento dell'area di sedime e pertinenza della nuova costruzione, tramite P.C. Convenzionato con il quale il proprietario assuma liberatoria nei confronti della P.A. in ordine: 1) Alla dismissione della costruzione di cui si è trasferita la S.A. e la SC, ovvero all'annullamento del carico insediativo esistente;

2) Alla ed agevolazione sotto ogni profilo, ivi compresa la demolizione totale o parziale dei fabbricati, delle opere necessarie al consolidamento, e monitoraggio del fenomeno geologico in atto;

3) Alla cessione delle aree di proprietà necessarie alla esecuzione, monitoraggio delle opere di consolidamento del fenomeno geologico in atto;

#### 7.1.3 AREA DI RITALE SOTTO LA SP 226;

Corrisponde all'area a margine della SP 226 tra questa e l'area AR-F3 che ospita un fabbricato di tipo produttivo artigianale di recente ampliamento che ha comportato la saturazione del sub-ambito. Il Sub ambito è quindi da considerarsi saturo sotto il profilo di nuova edificazione su aree libere.

#### 7.1.4. AREA DI PRATOGRANDE A NORD DELLA TRZD

Corrisponde all'area compresa tra la SP 226 e il T. Scrivia occupata da fabbricati produttivi e relativa area di pertinenza. Il Sub ambito è da considerarsi saturo sotto il profilo di nuova edificazione su aree libere peraltro già impegnate dalle funzioni accessorie per l'azienda, il cui sviluppo appare sufficientemente garantito dalle possibilità indicate dalle norme di intervento di migliorie funzionali sull'esistente.

#### 7.1.5. AREA IN SPONDA SX DELLO SCRIVIA AL P.TE DI AVOSSO

Corrisponde all'area ricompresa tra il p.te di Avosso, la SP 226 e il T. Scrivia caratterizzata da una ampia piana contenente tre fabbricati di tipo produttivo. La nuova edificazione possibile del sub ambito, sotto il profilo paesistico dovrà mantenere l'impianto planimetrico esistente, con la disposizione dei nuovi fabbricati con il lato minore parallelo alla strada e il lato maggiore perpendicolare alla stessa. I fabbricati dovranno presentare finiture esterne ad intonaco liscio , copertura a falda del tipo a semplice capanna disposta con il colmo parallelo a lato maggiore, bucaure ordinate secondo le disposizioni generali della disciplina paesistica. Al fine della salvaguardia della viabilità principale il sub ambito potrà disporre di un solo ulteriore accesso viario ai lotti ed in particolare gli eventuali insediamenti verso il p.te di Avosso dovranno usufruire dell'esistente accesso ai fabbricati esistenti.

#### 7.1.6. AREA DELLA COLETTA

Corrisponde ad un'area libera pianeggiante contigua e connessa all'insediamento di tipo ARB1 saturo, al margine Nord della SP per Creto . L'ambito risulta saturabile tramite attività di tipo artigianale. L'impianto edilizio dovrà presentare disposizione dei nuovi fabbricati con il lato maggiore parallelo alla strada e il lato minore perpendicolare alla stessa. I fabbricati dovranno presentare finiture esterne ad intonaco liscio , copertura a falda del tipo a semplice capanna disposta con il colmo parallelo a lato maggiore, bucaure ordinate secondo le disposizioni generali della disciplina paesistica. L'altezza max. dovrà essere rapportata alle altezze dei fabbricati esistenti contenuta pari o minore di quella riscontrabile nel limitrofo ambito di AR-B1.

### 8. Disposizioni di raccordo con le norme di carattere idrogeologico e della disciplina della VBP.

Nella porzioni dei sub-ambito ricadenti nella fascia di esondabilità cinquantennale – Area Ee della VBP e ambito di AC-ES50 del PUC -indicate in cartografia con linea continua e simbolo  $\Delta$ , non sono ammessi gli interventi di cui ai p.ti 4.1 c), d) e) f), 4.2, 5.1, 5.2, 5.3, 6.1, 6.2 a), c) del precedente articolato del presente art. 47. ovvero in generale interventi di incremento del carico insediativo e di nuova costruzione. L'edificazione esistente in dette aree Ee in special modo per la S.A. con funzione ammessa per l'ambito è trasferibile nello stesso sub-ambito al di fuori dell'area perimetrata di Ee con un incremento "una tantum" del 20% della S.A. esistente con il solo asservimento dell'area di sedime e pertinenza della nuova costruzione, tramite P.C. Convenzionato con il quale il proprietario assuma liberatoria nei confronti della P.A. in ordine: 1) Alla dismissione della costruzione di cui si è trasferita la S.A., ovvero all'annullamento del carico insediativo esistente;

2) Alla ed agevolazione sotto ogni profilo, ivi compresa la demolizione totale o parziale dei fabbricati, delle opere necessarie al consolidamento, e monitoraggio del fenomeno geologico in atto;

3) Alla cessione delle aree di proprietà necessarie alla esecuzione, monitoraggio delle opere di consolidamento del fenomeno geologico in atto; 4) Alla demolizione della costruzione o manufatto in genere per le aree di Ee, con la sistemazione delle aree di sedime a verde naturale.

## ART. 48 AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI AREE O TESSUTI A CARATTERE ARTIGIANALECOMMERCIALE (ARD2)

### 1.1. Caratteristiche generali

Trattasi di parti del territorio localizzati nel fondovalle attestati in parte lungo la SP 226 e in parte nel nucleo di Montoggio dove sono insediate attività di carattere artigianale-commerciale dove risulta prevalente e significativa l'attività commerciale rispetto a quella artigiana seppure quest'ultima risulta presente nel periodo storico e di recente insediamento in parte sistematicamente attive, e necessitanti di interventi di riconversione, adeguamento e potenziamento dell'attività. Relativamente alle aree di riferimento del sistema delle attività commerciali esistenti nell'ambito del territorio comunale, il PUC individua due ambiti in ragione delle rispettive potenzialità, articolati a loro volta in settori specifici per i quali possono essere disposte specifiche normative, modificative di quelle a carattere generale. Per le disposizioni dell'Assetto Insediativo del PTCP i subAmbiti ricadono in zona ID-CO, IDMA.

## 2.1. Obiettivo generale delle funzioni di riqualificazione degli ambiti

Gli ambiti precedentemente indicati rappresentano parti del territorio già insediato che il PUC intende destinare al mantenimento, consolidamento ed incremento delle attività di tipo commerciale-artigianale, ove quindi deve risultare possibile un'integrazione dell'edificazione indirizzata al raggiungimento dell'obiettivo del potenziamento, adeguamento delle attività presenti e di nuovo insediamento, coniugato però al contenimento dell'impatto ambientale sia sotto il profilo paesistico che igienico-sanitario.

## 2.2. Identificazione dei singoli subambiti

I siti definiti quali sub-ambiti sono quelli individuati dalla D.F. come aree urbanizzate di tipo D a bassa saturazione, cioè di insediamenti di tipo artigianale-commerciale a carattere sparso che presentano edifici organizzati alternati ad aree libere. I sub-ambiti possono essere suddivisi secondo quanto segue:

a) Area di Casalino a monte e a valle della SP 226 al ponte di Rivè ; b) Area di Sorrive in sponda dx del Rio Cogne al bivio per la Costa; c) Area di Casalino sopra SP 226 al ponte di Rivè; d) Area di Ritale-Case Nuove

## 3.1. Tipologie di attività artigianalicommerciali ammesse

Al fine della salvaguardia del territorio comunale sotto il profilo delle emissioni nocive nell'ambiente sono insediabili negli ambiti individuati esclusivamente attività non comportanti impiego delle sostanze classificate come pericolose dal D.M.Int. 16/11/1983 e s.m.i. L'eventuale insediamento di attività che possano comportare l'uso esclusivamente marginale e saltuario di una o più sostanze individuate dal D.M. suddetto è subordinata ad uno specifico atto di assenso dell'organo di controllo e indirizzo della P.A. tenuto conto delle risultanze del preventivo parere dei VV.FF. e delle quantità impiegate. Eventuali attività già presenti negli ambiti individuati che impieghino sostanze di cui al suddetto

D.M. sono conservate per il solo periodo necessario alla loro ricollocazione, con divieto di ampliamento o ristrutturazione dell'attività se non finalizzata al superamento delle lavorazioni comportanti impiego delle sostanze pericolose di cui sopra o per il conseguimento di una migliore sicurezza nel periodo transitorio sino al ricollocazione.

## 3.2. Destinazioni funzionali ammesse

Le destinazioni funzionali ammesse totalmente o sotto limitazioni dimensionali sono riportate nella tabella che segue. Le destinazioni funzionali non indicate e quindi non ammissibili potranno sussistere sino ad esaurimento ai sensi dell'art. 23.

Funzione	sigla	Condizioni
abitativa diretta	REA	Limitatamente ad unità abitative del titolare o per la residenza del custode nel limite max di mq. 70 di S.A. e del 30% della SC per unità produttiva esistente
pertinenze alla funzione abitativa	REP	In rapporto e solo connesse alla esistenza di RE-A
altre funzioni assimilate alla res/za	REC	In rapporto e solo connesse alla esistenza della REA
att. commerc. e artig. minori	FUAC	Limitatamente alla superficie di vendita dei prodotti aziendali nel limite max. del 25% della SC.
pubblici esercizi	FUP	
attività ricreative e di spettacolo	FUR	Limitatamente a piccole strutture impegnanti SA max. di mq. 150
servizi a gestione privata	FUS	
att. Industriali e artigianali	PRD	
depositi commerciali > 250 mq.	PRC	Nei limiti delle disposizioni della DGR 18/2007
Medi esercizi di vendita non alim.	PRN	Nei limiti delle disposizioni della DGR 18/2007

Medi esercizi di vendita alim.	PRA	Nei limiti delle disposizioni della DGR 18/2007
servizi collettivi	F	

### 3.3. Indice di saturazione degli ambiti

Dei due ambiti classificati, il primo presenta carattere di sostanziale saturazione e quindi di sostanziale conferma del carico urbanistico attuale, mentre per l'altro è ammissibile l'incremento carico insediativo. Attese le condizioni di cui sopra per il primo ambito non è applicabile alcun indice di utilizzazione per nuovi insediamenti, mentre per gli altri l'incremento risulta possibile secondo gli indici di utilizzazione assegnati alle aree libere.

### 4.1. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Sull'edilizia esistente sono ammessi i seguenti interventi: a) Manutenzione Ordinaria b) Manutenzione Straordinaria c) Restauro e risanamento conservativo d) Ristrutturazione edilizia con o senza ampliamento della superficie coperta (SC) della SA e

VF dei fabbricati esistenti in assenza di asservimento di aree per motivate esigenze di natura funzionale dell'azienda insediata di con l'osservanza di quanto segue:

- La conduzione alla destinazione d'uso abitativa di superfici agibili o non agibili non aventi al momento dell'adozione del piano tale destinazione è limitata alla quantità massima ammessa dalla tabella delle destinazioni, sino alla concorrenza di uno dei due limiti imposti. Qualora tale destinazione superasse entrambi i limiti può continuare a sussistere qualora venga proporzionalmente ridotto della parte eccedente il possibile ampliamento concesso della SC del fabbricato.
- Gli interventi di ristrutturazione edilizia ove propongano incremento del numero delle unità produttive esistenti, se dotati di porzioni di unità residenziali non debbono produrre unità abitative aventi S.A. media minore di mq. 50 o comunque unità aventi S.A. minore di mq. 40, fatta esclusione, nel calcolo della media, delle unità già inferiori a tale limite e che non possono essere però ulteriormente ridotte.
- Ove l'intervento di ristrutturazione comporti un incremento del numero delle unità immobiliari abitative, per ogni nuova unità aggiunta dovrà essere reperita idonea area di parcheggio privato di superficie minima di un posto auto da asservire pertinentialmente alla nuova unità. Ove tale condizione non sia soddisfacibile per condizioni indipendenti dalla volontà del richiedente e previo assenso del Comune si applica la monetizzazione alternativa a favore del Comune prevista al 3° comma dell'art. 2 della L.R. 24/2001.
- Nel caso di lotti edificati aventi al loro interno fabbricati produttivi con SC complessiva superiore a mq. 2000, l'incremento della SC potrà estendersi sino al raggiungimento di una SC complessiva dell'edificio pari ad un terzo della superficie del lotto;
- La creazione di nuove superfici agibili ricavate all'interno dell'ingombro volumetrico del fabbricato, quali la formazione di nuovi piani interni, è consentita per una percentuale massima sino al 30% della Superficie Agibile complessiva preesistente. Tale superficie concorre al sistema degli standard.

### Parametri edilizi da applicarsi agli interventi di Ristrutturazione edilizia di fabbricati artigianali-commerciali

HF	Ambito di Sorrive < di 7,50 Ambito supermercato Antola = a quella esistente per la funzione commerciale Altri Ambiti < di 10,50
DF	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai fabbricati vicini con un minimo comunque ammesso di m. 10,00 da fabbricati di altrui proprietà e di mt. 6,00 da fabbricati della medesima azienda in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, e di mt. 6,00 da fabbricati di altrui proprietà e di mt. 3,00 da fabbricati della medesima azienda per ampliamenti parziali.
DC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto ai confini di proprietà con un minimo comunque ammesso di m. 8,00 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, e di mt. 3,00 per ampliamenti parziali
DSC	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade carrabili attigue con un minimo comunque ammesso di m. 6,00 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, e di mt. 4,00 per ampliamenti parziali
DSP	Mantenimento di allineamenti preesistenti rispetto alle strade pedonali attigue con un minimo comunque ammesso di m. 3,00 in caso di interventi di totale demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio, e di mt. 1,50 per ampliamenti parziali

e) Elevazione dell'altezza massima dei fabbricati sino alla concorrenza dell'altezza max ammessa per ogni Ambito, senza incremento di SA e SC con il rispetto di quanto sotto indicato:

- Contestuale adeguamento degli aspetti tipologici del fabbricato alle norme di disciplina paesistica dell'ambito;
- Motivate esigenze tecniche della maggiore altezza che non può comportare incrementi della SA sia nell'immediato che per il tempo in vigore del PUC;
- L' Altezza max d'ambito consentita per l'ambito di Sorrive mt. 7,50, per l'Ambito del supermercato Antola mt. 8,50 per gli altri ambiti mt. 10,50.

f) Ampliamento di fabbricati mediante utilizzazione della disponibilità edificatoria e/o recupero di volumetria di manufatti incongrui con il rispetto di quanto sotto indicato:

- E' consentita l'applicazione dell'IUI su aree libere non asservite che siano ubicate entro un raggio di mt 100,00 dal perimetro dell'edificio ma ricomprese nello stesso ambito;
- L'incremento della SA non dovrà risultare superiore al 35% della SA originaria
- L'incremento della SC non dovrà risultare superiore al 50% della SC preesistente
- Il volume del quale si recupera la superficie deve essere ubicato in aderenza all'edificio o a una distanza non superiore a mt 30,00 da esso e all'interno del lotto contiguo
- La superficie recuperata può essere convertita in SA fino a mq 25,00, oltre al 50% dell'eccedenza, con un massimo non valicabile di mq 40,00
- Il volume del quale si recupera, anche parzialmente, la superficie, deve essere demolito prima dell'inizio dei lavori di ampliamento;

Parametri edilizi da applicarsi agli interventi di ampliamento di fabbricati artigianali-commerciali

IUI	0,1 mq/mq. Per la S.A.				
RC	1/3 di LS				
HF	< di mt. 10,50				
DF	> di mt. 10,0				
DC	> di mt. 8,00	DSC	> di m. 6,00	DSP	> di mt. 3,00

Nell'ambito dello stesso intervento, non è ammessa la contestualità tra le categorie di cui al p.to d) con quelle del p.to f) sopra elencate.

#### 4.2. Ristrutturazione Urbanistica

All'interno dell'ambito sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica, di interventi di demolizione e riproposizione del sedime occupato (SC) limitatamente a interi complessi edificati aziendali o composti da più aziende, con riproposizione della stessa quantità di S.A. e SC rispetto a quella rimossa e/o suo ampliamento attraverso utilizzazione edificatoria delle aree libere interessate. Tali interventi, volti alla formazione di complessi tipologicamente omogenei, dovranno contribuire alla qualificazione ambientale dell'intorno e potranno comportare la riproposizione integrale o l'ampliamento dell'entità di sedime edificato (SC) e della SA preesistente osservando le condizioni che seguono:

- 1) L'intervento dovrà essere attuato tramite progetto unitario accompagnato da convenzione attuativa prevedente la applicazione dei parametri e delle dotazioni di standard;
- 2) L'intervento deve riguardare una S.C. esistente non inferiore a mq. 500 con possibilità di incremento della stessa in misura non superiore al 20% della preesistenza senza asservimento di aree
- 3) Ferma restando la possibilità di realizzare i previsti servizi di standard pubblico in conformità a quanto disposto dall'art. 16 della L.R. 24/87 e s.v. ed in ragione del rapporto globale stabilito dal D.M. 2.4.68, è prescritta in ogni caso la dotazione di superfici per il parcheggio pubblico pari a 6 mq per ogni 30 mq. di S.A. da reperirsi all'interno del perimetro dell'intervento o nelle sue immediate adiacenze.

Parametri edilizi da applicarsi agli interventi di ristrutturazione urbanistica di complessi artigianali-commerciali

IUF	0,1 mq/mq. Per la S.A da applicarsi ad aree libere ricomprese nel perimetro della ristrutturazione
RC	1/3 di LS
HF	< di mt. 10,50

DF	> di mt. 10,0				
DC	> di mt. 8,00	DSC	> di m. 6,00	DSP	> di mt. 3,00

### 5.1. Nuova edificazione di aree libere

Le aree libere, non asservite, all'interno dell'ambito non appartenenti al sistema degli standar urbanistici, di lotti che non contengano e che non abbiano mai contenuto nello sviluppo storico del lotto di proprietà fabbricati di qualsivoglia genere, sono edificabili attraverso Permesso di Costruire Convenzionato che assuma a titolo di uso pubblico una quantità di spazi pubblici pari almeno alla quantità minima definita dal D.M. 1444/68 secondo le categorie funzionali insediate compatibili con l'Ambito, secondo i seguenti parametri edilizi:

SMI	Mq. 1.500 asservibili anche per aree non contigue reperibili nell'Ambito nel raggio di mt. 150 dal lotto nella misura max. di 1/3 della Superficie Fondiari (SF) dell'intervento. Asservimento per lotti che non contengano edificato				
SC	1/3				
IUI	0,50 mq/mq. per la S.A.				
HF	< 8,50 per l'Ambito di Sorrive < 10,50 mt. Per gli altri Ambiti				
DF	> di m. 10,00				
DC	> di mt. 8,00	DSC	> di m. 6,00	DSP	> di mt. 3,00

### 5.2. Ammissibilità della funzione abitativa pertinenziale all'attività negli interventi di nuova edificazione

E' consentito l'utilizzo quale abitazione di servizio alla attività insediata da parte del proprietario o per abitazione del custode di una quota di superficie agibile S.A. sino al 10% della superficie agibile totale dell'azienda con un minimo comunque ammesso di 50 mq ed un massimo non valicabile di mq 150.

### 5.3. Nuova costruzione di volumi interrati

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

- Il volume deve essere avere funzione pertinenziale nei confronti di edificio principale esistente nella stessa proprietà ed essere ad esso asservito con atto registrato.
- La superficie interna netta del vano interrato non sottostante un edificio principale fuori terra deve essere contenuta entro 1/15 della superficie libera del distacco scoperto di proprietà, con un minimo comunque ammesso pari a mq. 6, elevato a mq. 30 ove detto volume abbia destinazione a parcheggio autoveicolare ed un massimo di mq. 50
- Ai fini del raggiungimento del limite massimo debbono essere considerati anche i volumi interrati eventualmente preesistenti nella stessa proprietà.
- Nel caso in cui il volume interrato produca una elevazione della quota di sistemazione finale della copertura rispetto al terreno originario, l'altezza interna massima consentita è di mt. 2,20; in caso contrario saranno consentite altezze interne superiori. La elevazione della quota oltre il filo del terreno originario deve essere contenuta nella misura max. di mt. 0,70;
- I volumi interrati destinati a parcheggio con apertura diretta sulla strada carrabile pubblica, dovranno essere arretrati dalla stessa al fine di permettere la sosta di un veicolo perpendicolarmente alla strada senza creare intralcio alla circolazione e comunque nella misura minima di mt. 4,00;
- I parametri edilizi relativi a distanze da confini per le parti del volume interrato eccedenti la suddetta quota di elevazione rispetto al terreno originario sono così definiti;

DF	> mt 6,00	DC	> mt 3,00	DSC	> mt 4,00	DSP	> mt 1,50
----	-----------	----	-----------	-----	-----------	-----	-----------

### 6.1. Tettoie e pensiline

La formazione di pensiline, tettoie e simili al servizio dell'attività produttiva e giustificata dalle tipologie lavorative in atto è ammessa alle condizioni che seguono:

- Le pensiline, le tettoie, ove aderiscano ad un fabbricato principale della stessa azienda possono avere Superficie Coperta (SC) sino al 25% della superficie coperta (SC) del fabbricato cui aderiscono, non essere aggettanti oltre mt. 4,00 dal filo del fabbricato fatti salvi i parametri di distanza dell'ambito per nuove costruzioni a cui si riferiscono.
- La formazione di tettoie isolate è ammessa nei limiti di una superficie sino al 10% della SC con il rispetto dei seguenti parametri:
- La formazione di tettoie isolate concorre alla verifica dell'IUF per la SA generata e alla verifica del Rapporto di Copertura (RC) del lotto sotteso dal fabbricato oltre il limite del 10% consentito.

HF	4,50 mt.	DF	> mt 5,00	DC	> mt 4,00	DSC	> mt 4,00	DSP	> mt 1,50
----	----------	----	-----------	----	-----------	-----	-----------	-----	-----------

## 6.2. Sistemazione degli spazi scoperti

Sugli spazi scoperti sono ammessi i seguenti interventi: a) Realizzazione/installazione di elementi di arredo esterno, mostre di prodotti dell'azienda con il rispetto di quanto sotto indicato

- I manufatti non dovranno in alcun modo costituire un volume internamente accessibile, chiuso in corrispondenza del perimetro e coperto con elementi rigidi auto-portanti e impermeabili;
- Le mostre di prodotti potranno essere disposte in appositi contenitori o riposte sotto coperture minime a tettoia in tal caso svincolata dai parametri del p.to 6.1. sino al max di mq. 50,0

b) Utilizzo a parcheggio privato con il rispetto di quanto segue:

- L'area di parcheggio deve essere realizzata prevalentemente al servizio della porzione residenziale del fabbricato qualora questo ne sia dotato, oppure deve essere realizzata contestualmente ad intervento che comporti la realizzazione di nuova/e unità immobiliare/i ad uso abitativo
- Non è consentita la realizzazione di più di due posti auto per ogni unità immobiliare di tipo residenziale;
- Compatibilmente con quanto disposto dalla disciplina paesistica, è consentito realizzare una tettoia a protezione del posto auto pertinenziale alla porzione residenziale di superficie non maggiore di mq. 25;
- La Pavimentazione artificiale dell'area deve essere compatibile con le norme di disciplina paesistica, escludendosi a priori asfalto, battuto di cemento, tout venant di qualsiasi genere.

e) Realizzazione/installazione di elementi tecnologici e di servizio con il rispetto di quanto sotto indicato

- I manufatti non dovranno in alcun modo costituire un volume internamente accessibile, o autonomamente utilizzabile.
- sono comprese tra gli elementi ammessi le attrezzature tecnologiche di servizio all'azienda, quali ad esempio parti meccaniche, invasature, impianti di sollevamento, silos di accumulo materie prime, e simili.
- Gli spazi di circolazione veicolare ed i parcheggi, e comunque tutte le superfici scoperte munite di pavimentazione continua, dovranno essere muniti di appositi sistemi di convogliamento a smaltimento delle acque meteoriche, in assenza di riversamenti sulla via pubblica.

## 7.1. Disposizioni particolari per ciascun ambito - Norme di raccordo con la disciplina paesistica e di tutela della viabilità principale.

### 7.1.1. AREA DI SORRIVE

Corrisponde all'area ed al suo intorno occupata da azienda commerciale nel settore dei materiali edilizi che ha manifestato necessità di ampliamento e riqualificazione in pendenza della possibilità di adeguata ricollocazione. Per la riqualificazione dell'ambito sotto il profilo paesistico sono da indicarsi, a corollario ed integrazione della disciplina generale le seguenti prescrizioni: -La nuova edificazione possibile del sub ambito, sotto il profilo paesistico dovrà presentare, la disposizione dei nuovi fabbricati con il lato minore parallelo alla strada e il lato maggiore perpendicolare alla stessa; -I fabbricati dovranno presentare finiture esterne ad intonaco liscio, copertura a falda del tipo a semplice capanna disposta con il colmo parallelo a lato maggiore, bucatore ordinate secondo le disposizioni generali della disciplina paesistica con HF max < di mt. 8,50 già definita nelle pertinenti

tabelle -Murature di contenimento della sistemazione dell'area di h. max . 2,50, debitamente rivestiti in materiale lapideo a corsi regolari o in alternativa con l'uso di palificate in legno o analoghe opere dell'ingegneria naturalistica nel qual caso è ammessa un'altezza maggiore della stessa sino a mt. 3,50. Per la salvaguardia della viabilità comunale è prescritto la predisposizione di un'adeguata area di manovra di raccordo tra la viabilità e l'accesso all'azienda che permetta la sosta di mezzi di servizio senza interferenza alcuna la normale transito sulla strada comunale.

#### 7.1.2. AREA DI CASALINOP.TE DI RIVÈ'

Corrisponde all'area che comprende i fabbricati artigianali e commerciali a monte e a valle della SP 226 in loc. Casalino al P.te di Rivè. Il fabbricato a valle della strada è di tipo artigianale-commerciale di azienda di trasformazione lattiero-casearia, mentre i fabbricati a monte ospitano attività artigianali manifatturiere di servizio ad utenza vasta. Per la riqualificazione dell'ambito sotto il profilo paesistico sono da indicarsi, a corollario ed integrazione della disciplina generale le seguenti prescrizioni: -La nuova edificazione possibile del sub ambito, sotto il profilo paesistico dovrà mantenere l'impianto planimetrico esistente, con la disposizione dei nuovi fabbricati con il lato minore parallelo alla strada e il lato maggiore perpendicolare alla stessa. I fabbricati dovranno presentare finiture esterne ad intonaco liscio , copertura a falda del tipo a semplice capanna disposta con il colmo parallelo a lato maggiore, bucatore ordinate secondo le disposizioni generali della disciplina paesistica. Al fine della salvaguardia della viabilità principale non sono ammessi nuovi accessi carrabili e pertanto eventuali insediamenti verso il p.te di Rivè dovranno usufruire degli accessi esistenti.

#### 7.1.3. AREA DI RITALECASE NUOVE

Corrisponde ad area libera prospiciente il supermercato Antola sotto la SP 226. L'ambito risulta saturabile, con attività artigianali e attività complementari all'attività del Supermercato. L'impianto planimetrico esistente, con la disposizione dei nuovi fabbricati con il lato minore parallelo alla strada e il lato maggiore perpendicolare alla stessa. I fabbricati dovranno presentare finiture esterne ad intonaco liscio , copertura a falda del tipo a semplice capanna disposta con il colmo parallelo a lato maggiore, bucatore ordinate secondo le disposizioni generali della disciplina paesistica.

8. Disposizioni di raccordo con le norme di carattere idrogeologico e della disciplina della VBP.

Nella porzioni dei sub-ambito ricadenti nella fascia di esondabilità cinquantennale – Area Ee della VBP e ambito di AC-ES50 del PUC -indicate in cartografia con linea continua e simbolo  $\Delta$ , non sono ammessi gli interventi di cui ai p.ti 4.1 c), d) e) f), 4.2, 5.1, 5.2, 5.3, 6.1, 6.2 a), c) del precedente articolato del presente art. 48. ovvero in generale interventi di incremento del carico insediativo e di nuova costruzione. L'edificazione esistente in dette aree Ee in special modo per la S.A. con funzione ammessa per l'ambito è trasferibile nello stesso sub-ambito al di fuori dell'area perimetrata di Ee con un incremento "una tantum" del 20% della S.A. esistente con il solo asservimento dell'area di sedime e pertinenza della nuova costruzione, tramite P.C. Convenzionato con il quale il proprietario assuma liberatoria nei confronti della P.A. in ordine: 1) Alla dismissione della costruzione di cui si è trasferita la S.A., ovvero all'annullamento del carico insediativo esistente;

2) Alla ed agevolazione sotto ogni profilo, ivi compresa la demolizione totale o parziale dei fabbricati, delle opere necessarie al consolidamento, e monitoraggio del fenomeno geologico in atto;

3) Alla cessione delle aree di proprietà necessarie alla esecuzione, monitoraggio delle opere di consolidamento del fenomeno geologico in atto; 4) Alla demolizione della costruzione o manufatto in genere per le aree di Ee, con la sistemazione delle aree di sedime a verde naturale.

## ART. 49 DISPOSIZIONI COMUNI AGLI AMBITI DESTINATI A FUNZIONI PRODUTTIVE E COMMERCIALI IN MATERIA DI VERDE E PARCHEGGI.

### 1. Sistemazioni a verde

Negli interventi di nuova edificazione e/o di ristrutturazione urbanistica ammessi secondo le pertinenti disposizioni attuative, nei distacchi e compatibilmente con le esigenze della circolazione e della sosta, dovranno essere sistemati a dimora alberi di alto fusto, a foglie non caduche, di essenze tipiche della zona, preferibilmente disposti a filari/barriera.

### 2. Parcheggi di pertinenza

Gli interventi di nuova edificazione e/o di ristrutturazione urbanistica previsti dovranno prevedere una dotazione minima di superfici destinate al parcheggio di pertinenza dell'insediamento secondo i parametri di seguito riportati:



- edifici o porzioni destinati ad attività manifatturiere con procedimento di tipo industriale -Mq. 0,30 per ogni metro quadrato di Superficie Agibile destinata alla produzione e comunque in ogni caso 30% della superficie totale di sedime dell'edificio di cui almeno il 50% utilizzabile per la sosta di automezzi pesanti.
- edifici o porzioni destinati ad attività produttive con procedimento di tipo artigianale - Mq. 0,30 per ogni metro quadrato di Superficie Agibile destinata alla produzione e comunque in ogni caso 25% della superficie totale di sedime dell'edificio di cui almeno il 30% utilizzabile per la sosta di automezzi pesanti.
- edifici o porzioni destinati ad attività di stoccaggio delle merci. - Mq. 0,50 per ogni metro quadrato di Superficie Agibile destinata allo stoccaggio e comunque in ogni caso 30% della superficie totale di sedime dell'edificio di cui almeno il 65% utilizzabile per la sosta di automezzi pesanti.
- edifici o porzioni con altre destinazioni. -Mq. 1,00 per ogni tre metri quadrati di Superficie Agibile utilizzato.

## ART. 50 AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI AREE PER IL TURISMO ALL'AREA APERTA – CAMPEGGIVILLAGGI (ARTA)

### 1.1. Caratteristiche generali

Trattasi di parti del territorio destinate alla funzione della ricettività all'aria aperta già definite dall'4 della L.R. 11/82 e s.m.i. come camping, parco vacanze, villaggio turistico, ed infine normate dal capo II° del Titolo II° della L.R. N° 2/2008 come strutture turistiche all'aria aperta. Sono presenti sul territorio comunale due strutture per il turismo all'area aperta individuabile come ambiti del PUC Detti ambiti con tali caratteristiche sono quello sito in Montoggio capoluogo loc. Sorrive-Cimitero sottostante il complesso del sito del Castello dei Fieschi classificabile come camping-parco vacanze, e quello sito in loc. Creto. Detti ambiti hanno caratteristiche di attività nettamente differenti, strutturato e attivo quello di Montoggio, minimamente attrezzato e saltuariamente utilizzato quello di Creto.

Per le disposizioni dell'Assetto Insediativo del PTCP, gli ambiti individuabili ricadono in zona ID-MA ed IS-MA.

### 2.1. Obiettivo generale delle funzioni di riqualificazione degli ambiti

Posto che l'entrata in vigore della L.R. 02/08 – T.U. in materia di strutture turistico ricettive e balneari – predefinisce aspetti urbanistici di tali strutture e ne classifica sia i manufatti che le modalità di insediamento, nonché i tempi di adeguamento alla legge, l'obbiettivo generale del PUC, è quello di favorire un generale potenziamento dell'offerta ricettiva che contemporaneamente ne diversifichi il modello, riequilibrandola rispetto alla attuale situazione, con l'introduzione di strutture capaci di corrispondere a nuovi segmenti di domanda quale elemento strategico per l'avverarsi di concrete condizioni di sviluppo dell'economia locale.

### 2.2. Disposizioni a carattere generale

Le superfici di solaio aventi all'atto dell'adozione del Piano funzione turistico ricettiva in tutte le forme e categorie già disciplinate dalla L.R. 11/82 e s.m. non possono esse oggetto di interventi che ne comportino il mutamento della destinazione d'uso. La realizzazione di nuovi volumi per l'esercizio di attività turistico ricettive, sia volti alla creazione di nuovi impianti, sia volti al potenziamento di quelli esistenti per incrementi di SA superiore a mq. 20., resta subordinata all'assunzione da parte del richiedente di impegno nei confronti del Comune a non variare la destinazione d'uso attribuita.

### 3.1. Destinazioni funzionali ammesse

Le sole destinazioni funzionali ammesse nell'ambito sono quelle turistico-ricettiva all'aria aperta (TU-V) e turistico-ricettive extralberghiere non agrituristiche (TU-C). E' ammessa anche la destinazione residenziale limitatamente all'attività di guardinaggio o custodia dell'attività, o per la proprietà in bungalow per una superficie (SA) minima di mq. 50 e max di mq. 90, alla condizione che questa sia resa pertinenziale all'attività ricettiva e quindi destinata a cessare con il superamento dell'attività. Sono comprese nel sistema per le loro connessioni funzionali tutte le strutture destinate ad assolvere compiti accessori alle funzioni ricettive, quali le attrezzature ricreative e di svago per gli ospiti, i parcheggi auto, e le strutture tecniche di pertinenza all'attività.

### 4.1. Modalità attuative degli Ambiti

In considerazione che : a) – Il sub-ambito -Parco Vacanze “Castello dei Fieschi” – ha assunto l’attuale configurazione per successive aggregazioni di aree con sviluppo convulso svincolato da un progetto unitario che ha generato un insieme eterogeneo di strutture fisse di superfetazioni di strutture mobili con un aspetto paesistico non soddisfacente anche in rapporto alla ubicazione del sito, posto a Sud sotto il promontorio del castello dei Fieschi e nel cono visivo dalla pubblica via di tale emergenza storica; b) – Il Sub-Ambito -Campeggio di Creto, - risulta di poca consistenza e scarsa strutturazione, presentando aggregazioni convulse di caravan; Il Piano, per le attuali condizioni individua il P.U.O. quale unico strumento attuativo per i due sub-ambiti, e, fermo restando le disposizioni della L.R. 02/2008 di conseguire l’obiettivo di: -Per il sub-ambito – Parco vacanze “Castello dei Fieschi” -coniugare gli irrinunciabili aspetti paesistici con il mantenimento e potenziamento della struttura ricettiva, accompagnando l’evoluzione dell’attuale camping verso la categoria del villaggio turistico con la minimizzazione della funzione di parco vacanze e camping, attraverso il superamento delle postazioni mobili a favore di bungalow; -Per il sub-ambito – Campeggio di Creto -riqualificazione dell’area con il mantenimento e potenziamento della struttura ricettiva, mantenendone le caratteristiche a camping con disposizione paesisticamente soddisfacente.

4.2. Parametri urbanistici Tipologia insediabile – Caratteri prestazionali a standard urbanistico, pertinenziale e paesistico.

A -Sub-Ambito – Castello dei Fieschi – Villaggio turistico B -Sub-Ambito – Campeggio di Creto – Campeggio

1. I parametri urbanistici da utilizzarsi nella predisposizione del P.U.O. unitario per la riqualificazione, del sub-ambito :
2. Tipologia insediabile:
3. Caratteri prestazionali a standard urbanistico e pertinenziale
4. Caratteri prestazionali di protezione ambientale e mitigazione dell’intervento

SMI	> del 75% della superficie dell’ambito e al 100% della superficie utilizzabile a struttura ricettiva;	
IUF	0,03 mq/mq. per la S.A. generata dai bungalow e dall’eventuale residenza del custode/proprietario/gestore.	
HF	< 4,50 mt. per i bungalow	< 6,50 mt. per le strutture fisse di servizio
DF	> di m. 12,00 da fabbricati esterni all’Ambito di PUO > di mt. 6,0 da fabbricati dell’ambito e tra i blocchi dei bungalow	
DC	> di m. 6,00 da confini esterni all’Ambito di PUO	
DSC	> di m. 6,00 da strade esterne all’Ambito di PUO	
DSP	> di mt. 3,00	
N° Piani	1 (solo P.T.) per i bungalow	Max. 2 (P.T.+1) per le strutture fisse di servizio

Bungalow:	Strutture di SA < 30 mq., su piazzole di mq. 40; Case mobili
Strutture fisse di servizio	Specialistica
Standard urbanistici	1 – Realizzazione, cessione o assoggettamento ad uso pubblico di aree per verde pubblico e parcheggio, escluse le sedi viarie pari a mq. 35 ogni 50 mq. di S.A. di strutture aventi le caratteristiche di cui alla lett. a) del comma 1 dell’art. 16 della L.R. 02/2008 2 – Realizzazione, cessione o assoggettamento ad uso pubblico di aree per verde pubblico e parcheggio, escluse le sedi viarie pari a mq. 0,10 di SF non asservita per la SA delle strutture fisse.
Urbanizzazioni a rete	Realizzazione di rete nera per scarico a depurazione per lavorazioni non colettabili nella rete di depurazione principale.
Standard privati	1 posto auto per ogni 30 mq. di S.A. di strutture aventi le caratteristiche di cui alla lett. a) del comma 1 dell’art. 16 della L.R. 02/2008; 30% di S.A. per area a parcheggio privato con un minimo di 2 posti auto per ogni unità di servizio
Protezione ambientale	Sub-Ambito A – Castello dei Fieschi Formazione di fascia di rispetto inedificata e non insediabile di mt. 6,0 di lato rispetto all’asse della linea corrispondente alle D.P.A. della linea a 66 kV attraversante il distretto. -Messa a dimora di alberature di medio fusto di essenze autoctone sempreverdi lungo il perimetro dei due sub-ambiti, a mascheramento dell’intervento e all’interno, con il criterio

Mitigazione paesistica	dell'arredo a giardino, e per il sub-ambito A con particolare riferimento ai coni visivi Sud/Ovest del poggio del Castello, nella fascia di rispetto di mt. 6,0 della viabilità pubblica attraversante il Distretto sia a monte che a valle della stessa,. -Finiture esterne, in legno per i bungalow, e del tipo tradizionale civile con coloriture ad intonaco nella gamma delle terre naturali, bucatore regolari con esclusione delle finestrate a nastro per gli edifici di servizio; Contenimento degli scavi e dei riporti in mt. 2,00 con rivestimento in pietra naturale a corsi regolari delle murature; -Utilizzare la viabilità di accesso e dei tracciati preesistenti, opportunamente ristrutturati. -Definizione della viabilità interne, di larghezza minima pari a ml. 3.00 e max pari a mt. 5,00, dotata delle necessarie opere di presidio, di contenimento e di piazzole per la manovra dei veicoli, con fondo naturale in ghiaia o in materiale del tipo autobloccante -Sistemazione delle piazzole prevalentemente a prato o in autobloccante con l'esclusione di piazzole in calcestruzzo;
------------------------	---

#### 5. Condizioni di raccordo e prescrittività per il PUO

- o 1) – La dotazione di standard urbanistici pubblici potrà reperirsi esternamente all'area di concentrazione delle strutture ricettive e delle piazzole preferibilmente ai margini della strada del cimitero all'ingresso della struttura, ovvero nell'unità territoriale omogenea di Montoggio secondo i programmi della P.A., per il sub-ambito A, nella frazione di Creto per il sub-ambito B;
- o 2) -Nella verifica di IUF sono da ricomprendersi eventuali strutture esistenti aventi caratteristiche di fabbricato o struttura valutabile in termini di volume e superficie, che non si trovino nelle condizioni di cui ai punti a) e b) del comma 1 dell'art. 16 della L.R. 02/2008, la cui superficie asservita ai fini edificatori è ricalcolabile per il conseguimento dell'IUF assegnato per la differenza residua.
- o 3) -Area max destinabile a piazzole per caravan, roulotte e tende è stabilita: -nel 25% dell'area totale del campeggio escluse le aree a standard per il Sub-Ambito A – Castello dei Fieschi; -Nel 75% dell'area totale del campeggio escluse le aree a standard per il Sub-Ambito B – Campeggio di Creto.

#### 4.3. Condizioni di flessibilità ai sensi art. 27 comma 2 lett. e, della L.R. 36/97 e s.m.i.

Nell'ambito degli interventi di realizzazione del villaggio turistico è consentito che la soglia massima di utilizzo di IUF sia incrementata del 20% rispetto alla misura ordinariamente ammessa, qualora l'intervento superi almeno l'85% della superficie utilizzata a bungalow rispetto al minimo del 75% richiesto. Le strutture volte all'uso dell'apporto energetico solare per il riscaldamento dell'acqua o per la produzione di energia elettrica, alla condizione che risultino progettati con caratteri compositivi tali da risultare pienamente inseribili nel contesto d'ambiente, potranno essere assentiti anche in deroga ai parametri di distanza ordinariamente disposti, ferme restando le disposizioni disposte dal C.C. Gli interventi di rimodellazione della morfologia esterna, anche volti alla sistemazione di spazi di transito veicolare o di parcheggio, realizzati con tecniche riconducibili alla ingegneria naturalistica potranno fruire di maggiori possibilità di intervento derivanti dall' incremento del 50% dei parametri numerari di controllo degli interventi, specificati in norma.

Sono ammesse deroghe alle dimensioni delle piazzole per ragioni legate a preesistenti presenze arboree, da tutelate la cui tutela e conservazione prevale in ogni caso.

#### 5. Interventi ammessi in assenza di progetto unitario

In pendenza della predisposizione del progetto unitario di cui al p.to 4.1. nell'ambito sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria alle strutture di uso comune quali, viabilità, murature di contenimento, strutture per la ricettività preesistenti edificate tramite titolo edilizio specifico. E' altresì ammessa la realizzazione di nuovi volumi interrati esclusivamente pertinenziali all'attività ricettiva e/o alla residenza, qualora esistente, del custode/proprietario/gestore nel rispetto dei seguenti limiti:

- La superficie massima ammessa per attività legate alla ricettività è di mq. 30, quella legata alla pertinenzialità di eventuali residenze e stabilita nel max di mq. 25;
- Ai fini del raggiungimento del limite massimo debbono essere considerati anche i volumi interrati eventualmente preesistenti nella stessa proprietà.
- Nel caso in cui il volume interrato produca una elevazione della quota di sistemazione finale della copertura rispetto al terreno originario, l'altezza interna massima consentita è di mt. 2.20; in caso contrario saranno consentite altezze interne superiori. La elevazione della quota oltre il filo del terreno originario deve essere contenuta nella misura max. di mt. 0,70;

- I volumi interrati destinati a parcheggio con apertura diretta sulla strada carrabile pubblica, dovranno essere arretrati dalla stessa al fine di permettere la sosta di un veicolo perpendicolarmente alla strada senza creare intralcio alla circolazione e comunque nella misura minima di mt. 4,00;
- I parametri edilizi relativi a distanze da confini per le parti del volume interrato eccedenti la suddetta quota di elevazione rispetto al terreno originario sono così definiti;

DF > mt 6,00	DC > mt 3,00	DSC > mt 4,00	DSP > mt 1,50
--------------	--------------	---------------	---------------

## 6. Tettoie e pensiline

La formazione di pensiline, tettoie e simili al servizio dell'attività ricettiva e giustificata dalle indicazioni del suddetto progetto unitario, nonché dagli usi e destinazioni assegnate al suolo sotteso è ammessa alle condizioni che seguono:

- Le pensiline, le tettoie, ove aderiscano ad un fabbricato possono avere Superficie Coperta (SC) sino al 10% della superficie coperta (SC) del fabbricato cui aderiscono, non essere aggettanti oltre mt. 2,00 dal filo del fabbricato fatti salvi i parametri di distanza dell'ambito per nuove costruzioni a cui si riferiscono.
- La formazione di tettoie isolate è ammessa nei limiti di una superficie sino al 20% della S.A. dei bungalow con il rispetto dei seguenti parametri:
- La formazione di tettoie isolate concorre alla verifica dell'IUF per la SA generata oltre il limite del 20% di S.A. consentito.

HF 4,50 mt.	DF > mt 5,00	DC > mt 4,00	DSC > mt 4,00	DSP > mt 1,50
-------------	--------------	--------------	---------------	---------------

## ART. 51 AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI CAVE ATTIVE (ARCVA)

### 1.1. Caratteristiche generali.

Corrispondono a situazioni territoriali interessate dalla presenza di sistemi insediati di tipo industriale con annesso impianto di estrazione di materiale che pur ricompre nel Piano

Regionale delle Attività di Cava di cui alla DGR 699/1995 per lo stato della attuale attività, per le condizioni del contorno edificato, del contesto paesistico e delle possibili evoluzioni future ivi compresa quella di possibili riusi o trasformazioni meritano attenzione da parte del PUC. L'unico ambito di cava attiva individuabile è quello della località Tre Fontane indicato nel Piano Regionale delle Cave come cava di calcare marnoso della Ditta Cementifera Ligure S.A.S., autorizzata con DGR 343/2000.

### 2.1. Obiettivo generale delle funzione di riqualificazione dell'ambito

L'ambito individuato è connesso all'Ambito di AC-D-ARCH, nei quali sono compresi gli impianti e fabbricati connessi all'attività estrattiva. L'obiettivo primario del PUC è quello della conservazione degli aspetti formali e di immagine dei fabbricati che presentano valori riconducibili alla archeologia industriale, e qualora dovesse verificarsi l'abbandono della attività di cava, o il superamento industriale della attività estrattiva, permettere un recupero dell'ambito tramite l'insediamento di attività produttive, commerciali o turistiche compatibili con la della generale salvaguardia degli aspetti estetici degli edifici di valore archeologico-industriale.

### 3.1. Destinazioni d'uso.

Le destinazioni d'uso seguenti sono applicabili solo a dismissione della attività estrattiva, nelle modalità del successivo punto 4.1. In relazione alla puntualità delle situazioni censite, ed alle diversificate specifiche caratteristiche di ciascun sito, non viene disposta la tabella di ammissibilità delle destinazioni funzionali, che è sostituita dalla disposizione che segue:

Funzioni	sigla	Condizioni
att. Industriali e artigianali	PRD	Di conferma dell'esistente
Depositi commerciali > 250 mq.	PRC	Nei limiti della DCR 18/2007

Medi esercizi commerciali	PRN	Nei limiti della DCR 18/2007
Medi esercizi vendita aliment.	PRA	Nei limiti della DCR 18/2007
att. commerc. e artig. minori	FUA	
pubblici esercizi	FUP	
attività ricreative e di spettacolo	FUR	
servizi a gestione privata	FUS	
Pubblici esercizi e loro servizi	FUP	
alberghi tradizionali	TUA	Secondo le disposizioni della L.R. 1/2008
case di riposo -convitti	TUS	
ricettive extralberghiere	TUC	
sostegno att. escursionistiche	TUE	
attività e depositi agricoli	AGE	
abitazioni conduttori agricoli	AGA	
attività agrituristiche	AGT	
servizi collettivi	F	

#### 4.1. Disciplina generale

Fatta salva la disciplina dettata dal Piano Regionale delle Cave per l'attività estrattiva e per gli edifici alla stessa funzionali e precisamente destinati, nel contesto del superamento dell'attività estrattiva e/o di un trasformazione industriale dell'attività presente, sono ammessi interventi volti sia alla riproposizione della funzione originaria, o ad attività di tipo artigianale che non richiedano o che incidano sugli aspetti formali ed estetici che si intendono conservare e/o

interventi di mutamento di destinazioni d'uso, ovvero di riuso dei fabbricati d'Ambito secondo le compatibilità della tabella del precedente c. 3.1 sempre nel rispetto della salvaguardia degli aspetti estetici, formali e strutturali degli stessi. Sono altresì ammessi interventi a carattere unitario sui fabbricati e sulle aree dell'ambito a carattere pubblico o pubblico-privato che ne prevedano speciali condizioni di riutilizzo. In tal caso nel contesto della suddetta progettazioni unitaria potranno definirsi interventi anche di maggiore incidenza di ulteriore destinazione d'uso oltre quanto indicato procedendosi attraverso i margini di flessibilità previsti dalla Lur indicati dal PUC

#### 4.2. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Sull'edilizia esistente, in assenza di un progetto o intervento unitario sono ammessi i seguenti interventi: a) Manutenzione Ordinaria b) Manutenzione straordinaria c) Restauro e risanamento conservativo d) Interventi di riedificazione con recupero volumetrico di manufatti incongrui o edifici diruti con funzione pertinenziale dei fabbricati principali il rispetto di quanto sotto indicato:

- Del fabbricato deve risultare la dimensione di sedime sulle tavole catastali di impianto antecedenti all'anno 1982, o legittimo o legittimato attraverso documentazione legale;
- Se trattasi di rudere, o di fabbricato in condizioni di elevato degrado la relativa consistenza di volume deve essere comprovata da apposita perizia tecnica giurata nella quale siano poste in evidenza tramite opportuna documentazione grafica e fotografica eventuali elementi di preesistenza che possono definire la consistenza volumetrica.
- L'intervento di ricostruzione dovrà avvenire sulla base della riproposizione della tipologia edilizi a preesistente, ovvero di quelle indicate dalle norme paesistiche e secondo i parametri di cui al presente paragrafo;
- I manufatti incongrui e le superfetazioni possono essere riedificati solo nelle aree pertinentziali del fabbricato principale previa demolizione della preesistenza;

### ART. 52 AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DI AREE PER LA DISTRIBUZIONE DEL CARBURANTE PER AUTOTRAZIONE (ARDSTR)

#### 1.1. Disciplina generale dei distributori di carburante per autotrazione

La realizzazione dei distributori di carburante per autotrazione e' ammessa nelle aree adiacenti alla viabilità'

veicolare provinciale negli ambiti di tipo AR-D1, AR-D2, AR-BC, AC-D-ARCH, AC BC, AR-E1, TPA-AR-E4, secondo le caratteristiche tecniche indicate dal min. LL.PP. (circ. N° 85999 del 11/01/1960, e s.m.i.) e sotto l'osservazione integrale della seguente disciplina:

1. Impianti in fregio a strade comunali o provinciali di tipo F:

Area con lato prospiciente sulla viabilità di accesso non inferiore a ml. 35 ferme restando le caratteristiche di cui al punto successivo n. 2. Area localizzata in modo che sia possibile prevedere accessi carrai conformi al disposto degli Artt.44 e 46 del DPR 495/92 come modificato dall'Art.36 del DPR 610/96 ovvero: -Distanza minima degli accessi da innesto viabilità pubblica: ml. 12.00 -Larghezza minima di ogni accesso:

- ml. 5.00 (erogazione gasolio solo per autovetture)
- ml. 10.00 (erogazione gasolio per tutti gli autoveicoli) -Larghezza minima aiuola spartitraffico:
- ml. 15.00 (erogazione gasolio solo per autovetture)
- ml. 25.00 (erogazione gasolio per tutti gli autoveicoli) -Profondità minima area (in corrispondenza delle pompe principali)
- ml. 15.00 (erogazione gasolio solo per autovetture)
- ml. 20.00 (erogazione gasolio per tutti gli autoveicoli)

2. impianti in fregio a traverse interne di strade provinciali (o ex ANAS)

-Distanza minima degli accessi da innesti di viabilità pubblica: ml. 15.00 -Larghezza minima degli accessi:

- ml. 10.00 (erogazione gasolio solo per autovetture)
- ml. 15.00 (erogazione gasolio per tutti gli autoveicoli) -Larghezza minima aiuola spartitraffico:
- ml. 10.00 (erogazione gasolio solo per autovetture)
- ml. 30.00 (erogazione gasolio per tutti gli autoveicoli).

Ad integrazione degli impianti di distribuzione dei carburanti, è ammessa la presenza di volumi destinati a funzioni di tipo commerciale e di pubblico esercizio, con gestione unitaria con quella del distributore, con superficie di vendita non superiore a mq. 150. I parametri edilizi per la realizzazione sono i seguenti:

SMI	< di mq. 1.500		
IUI	0,10 mq/mq. per la S.A. generata dalle categorie funzionali ammesse in connessione al distributore.		
SC	1/3 della superficie impegnata compresi nel calcolo le tettoie di protezione degli impianti di distribuzione e chiosco		
HF	< di mt. 5,00 per tettoie e pensiline e chiosco di servizio		
DF	> di m. 25,00		
DC	> di mt. 8,00	DSC	> di m. 6,00
		DSP	> di mt. 3,00

Parcheggio privato di pertinenza dedicato in misura non inferiore a 1 P.M. per ogni 20 mq. di SNV o frazione. I locali dovranno essere realizzati con impiego di tipologie costruttive omogenee, con l'impiego prevalente di perimetri vetriati e formazione di sistemazioni a verde aventi funzione di arredo e di attenuazione dell'impatto e secondo le indicazioni di carattere generale e/o specifico delle Norme di disciplina paesistica. La superficie massima dell'intervento non potrà superare i mq. 1.500 complessivi di cui almeno il 30% destinato a sistemazione a verde di carattere ornamentale arredo e attenuazione dell'impatto. Gli impianti ricadenti negli ambiti diversi da quelli del comma 1 possono continuare a sussistere sino ad esaurimento ai sensi dell'art. 23.

I manufatti e gli elementi tecnici di tali impianti possono essere assoggettati ad interventi di manutenzione o ristrutturazione senza ampliamento..

1.2. Integrazione della funzione tramite utilizzazione degli indici parametrici e delle funzioni d'uso ammesse dell'ambito

Per gli impianti di nuovo insediamento è ammessa l'integrazione del servizio di distribuzione del carburante con alte attività ammesse dall'Ambito in cui il distributore si colloca secondo le condizioni parametriche e funzionali stabilite per l'ambito stesso con la sola eccezione dell'indicazione della SMI che nel caso potrà assumere quella dell'impianto di distribuzione e sulla quale andranno verificati gli indici stabiliti per l'Ambito.

2.1. Disposizioni per gli ambiti esistenti

2.2. Caratteristiche generali.

Corrispondono a situazioni territoriali interessate dalla presenza di sistemi insediati per la distribuzione del carburante per autotrazione ricomprese all'interno di aree sature o parzialmente sature di tipo B con le quali possono configurare in termini di sicurezza e che non dispongono di sufficienti aree e condizioni di contorno per il loro sviluppo.

### 2.3. Obiettivo generale delle funzione di riqualificazione dell'ambito

L'obiettivo del PUC per tali ambiti è quello di permettere la riconversione di tali aree qualora intervenga lo spostamento dell'attività e di normare in combinazione con il disposto ai commi e 1.2 del presente articolo il possibile sviluppo delle situazioni esistenti. Identificazione dei singoli subambiti

I siti definiti quali sub-ambiti sono quelli individuati dalla D.F. come aree con impianti destinati all'erogazione di carburante per autotrazione con esclusione del GPL e servizi annessi suddivisi come segue:

- a) Distributore di Casalino;
- b) Distributore di Montoggio Capoluogo;

### 3.1. Destinazioni funzionali ammesse

Sono dettate due distinte condizioni per le categorie funzionali ammesse nei sub ambiti individuati, la prima relativa ad interventi di potenziamento ed ampliamento del distributore esistente, la seconda per l'area dell'impianto nel caso di cessazione di attività nel sito indicato. Le destinazioni funzionali ammesse totalmente o sotto limitazioni dimensionali, per gli interventi di potenziamento e/o ampliamento del distributore sono riportate nella tabella che segue. Le destinazioni funzionali non indicate e quindi non ammissibili potranno sussistere sino ad esaurimento ai sensi dell'art. 23.

Funzione	sigla	Condizioni
abitativa diretta	REA	Limitatamente alla residenza primaria del proprietario/gestore per una sola U.I. di superficie minima di mq. 50,0 e max di mq. 80,0.
pertinenze alla funzione abitativa	REP	Nei limiti ammessi in rapporto alla esistenza della RE-A
altre funzioni assimilate alla res/za	REC	Nei limiti ammessi in rapporto alla esistenza della RE-A
att. commerc. e artig. minori	FUAC	
pubblici esercizi	FUP	
servizi a gestione privata	FUS	
att. Industriali e artigianali	PRD	
Medi esercizi di vendita non alim.	PRN	Nei limiti della DCR 18/2007
Medi esercizi di vendita alim.	PRA	Nei limiti della DCR 18/2007
ricettive extralberghiere	TUC	
sostegno att. escursionistiche	TUE	
attività e depositi agricoli	AGE	
attività agrituristiche	AGT	
servizi collettivi	F	

Le destinazioni funzionali ammesse totalmente o sotto limitazioni dimensionali, per le aree di ex impianti di distribuzione di carburante liberate per cessazione di attività sono quelle già definite per l'Ambito in cui il distributore si collocava. L'area liberata dalla funzione assume altresì gli indici parametrici indicati per l'Ambito, con la sola eccezione della SMI, se minore di quella minima imposta, che nel caso viene assunta pari alla superficie dell'ex. impianto.

4.1. Disposizioni particolari per ciascun ambito – Norme di raccordo con la disciplina paesistica e di tutela della viabilità principale.

#### 4.1.1. DISTRIBUTORE DI CASALINO

L'area del distributore risulta ubicata in contiguità a fabbricati residenziali, e limitrofo all'ambito AR-BC e con il quale risulterebbe compatibile. Per ragioni di funzionalità e miglioria della viabilità è amessa la riubicazione dell'impianto e sul lato opposto della SP 226 antistante al distributore esistente. L'eventuale nuovo impianto potrà essere assentibile sulla base di un progetto unitario che preveda il mantenimento dell'attuale funzione di distributore ampliabile del 30%, funzioni accessorie nei limiti degli indici parametrici dell'ambito AR-BC L'area liberata dal distributore assume le caratteristiche di AR-BC per il 70% della superficie e di AR-B1 per la restante parte.

#### 4.1.2. DISTRIBUTORE DI MONTOGGIO CAPOLUOGO

Il distributore ricade in ambito AC-BA con questo non compatibile anche se a tale funzione è riconducibile un aspetto di insediamento storico legato allo sviluppo dell'uso dell'auto privata sin dagli anni '30. Al distributore sono annessi fabbricati con funzione accessoria. Per il periodo transitorio di permanenza del distributore all'interno dell'ambito in deroga alle disposizioni del c. 1.1 sono ammessi interventi di riqualificazione senza incremento del carico della funzione svolta Alla cessazione dell'attività, ovvero in conseguenza dello spostamento dell'impianto i fabbricati attualmente in uso assumono la normativa dell'ambito AC-BA, l'area dell'impianto tecnico quella di AR-PP.

## TITOLO III NORME DI CONGRUENZA

### CAPO I DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

#### ART. 53 DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE DI PRATOGRANDEPONTE DI RIVE' (TRZDPN)

##### 1.1. Individuazione

Il distretto corrisponde ad un ambito caratterizzato da aree libere poste a valle della SP 226 in sponda Sx del T. Scrivia tra la SP 226 e il torr. Scrivia dello stesso. L'individuazione di tali ambiti è correlata alle disposizioni del PTC della Provincia che indica nella organizzazione dei sistemi insediativi produttivi quale indicazione a carattere propositivo nel sistema Scrivia insediamenti nel fondovalle oltre il p.te di Avosso indicati come "Piane di Casalino". La previsione del presente Distretto di Trasformazione, unitamente ai limitrofi Ambiti di Riqualificazione assolve quindi, confermandola la previsione del PTC Provinciale.

VINCOLI E CAUTELE	
Protezione bellezze naturali (D. Lgs. 490/1999)	No
Presenza corsi d'acqua	Area in sponda Sx dl Torr. Scrivia, esclusa dalle aree di tipo Ee del PAI
Protezione della biodiversità delle specie di ambiente acquatico	Interferenza con fascia di protezione dei corsi d'acqua di mt. 20 dalle sponde quale corridoio ecologico per specie di ambiente acquatico.
Protezione della biodiversità delle specie di ambiente aperto	Interferenza con corridoi ecologici di tipo a tappe per specie di ambiente aperto.
Altro	-No
INDICAZIONI DI LIVELLO LOCALE DEL P.T.C.P.	
Assetto insediativo	ID-CO
Assetto vegetazionale	COL-ISS
Assetto geomorfologico	MO-B

##### 2.1. Obiettivi da conseguire

Collocazione sul territorio Comunale di una congrua disponibilità di volumi produttivi capaci di attrarre sia investimenti esterni che locali in grado di generare segmenti di attività economiche in grado di garantire un



congruo numero di occupati. Mantenimento di un corretto e ordinato assetto paesistico del nuovo insediamento; Salvaguardia della viabilità principale; Contenimento dell'impatto sull'ambiente dell'insediamento tramite la selezione delle attività insediabili;

### 3.1. Modalità di attuazione delle previsioni

In relazione alla forma delle aree individuate ed alla estensione del distretto, il Piano ne dispone modalità di attuazione separate e distinte nello spazio temporale in tre distinti comparti di intervento, così articolati: Comparto A corrispondente alle aree di Pratogrande a valle della SP 226 tra gli Ambiti di Riqualficazione AR-D1 del p.te di Avosso e l'Ambito TPA-AR-E4; Comparto B corrispondente aree comprese tra la SP 226 e il torr. Scriveria dalla progressiva Km. 13,0 della SP all'Ambito di Riqualficazione AR-D2 di Casalino; A fronte dell'ampiezza dell'area, e dei relativi comparti, al fine di garantire in tutto o in parte l'effettiva attuazione delle previsioni del distretto, il Piano suddivide in tre settori il comparto B, per il quale, fermo restando la possibilità di formazione da parte dei soggetti attuatori privati di Strumento Urbanistico Attuativo unico nella forma di P.U.O unitario dell'intero comparto, è resa possibile la predisposizione di P.U.O. riferito ad ogni singolo settore, secondo l'estensione definita nello schema direttorio di Progetto Norma, riferito alla definizione della componente paesistica dell'intervento, con valore di sostenibilità ambientale al progetto, allegato al presente articolo sotto la lettera A e B, per il comparto A e C e D per il comparto B settori 1, 2 e 3 in scala 1:2000, lo schema su C.T.R. e su carta catastale, contenente gli elementi indicati all'art. 50, secondo comma della L.R. 4 settembre 1997 n° 36, con specifica previsione per la definizione dei rapporti di accessibilità principali tra le funzioni previste nella zona e la viabilità pubblica e le principali caratteristiche della viabilità pubblica interna di nuovo impianto, delle opere di urbanizzazione a rete.

### 4.1. Tipologie di attività artigianali industriali ammesse

Al fine della salvaguardia del territorio comunale sotto il profilo delle emissioni nocive nell'ambiente sono insediabili negli ambiti individuati esclusivamente attività non comportanti impiego delle sostanze classificate come pericolose dal D.M.Int. 16/11/1983 e s.m.i. L'eventuale insediamento di attività che possano comportare l'uso esclusivamente marginale e saltuario di una o più sostanze individuate dal D.M. suddetto è subordinata ad uno specifico atto di assenso dell'organo di controllo e indirizzo della P.A. tenuto conto delle risultanze del preventivo parere dei VV.FF. e delle quantità impiegate. Eventuali attività già presenti negli ambiti individuati che impieghino sostanze di cui al suddetto

D.M. sono conservate per il solo periodo necessario alla loro ricollocazione, con divieto di ampliamento o ristrutturazione dell'attività se non finalizzata al superamento delle lavorazioni comportanti impiego delle sostanze pericolose di cui sopra o per il conseguimento di una migliore sicurezza nel periodo transitorio sino al ricollocazione.

### 5.1. Destinazioni funzionali ammesse

Le destinazioni funzionali ammesse totalmente o sotto limitazioni dimensionali sono riportate nella tabella che segue, suddivise secondo la caratteristica dominante e compatibile:

#### Destinazioni funzionali dominanti

Funzione	sigla	Condizioni
att. Industriali e artigianali	PRD	
depositi commerciali > 250 mq.	PRC	
Medi esercizi di vendita non alim.	PRN	Nei limiti indicati dalla DGR N° 18/2007
Medi esercizi di vendita aliment.	PRA	Nei limiti indicati dalla DGR N° 18/2007

#### Destinazioni funzionali compatibili

Funzione	sigla	Condizioni
abitativa diretta	REA	LIMITATAMENTE AD UNITÀ ABITATIVE DEL TITOLARE O PER LA RESIDENZA DEL CUSTODE NEL LIMITE MAX DI MQ. 80 DI S.A. E DEL 30% DELLA SC PER UNITÀ PRODUTTIVA ESISTENTE
pertinenze alla funzione abitativa	REP	IN RAPPORTO E SOLO CONNESSE ALLA ESISTENZA DI RE-A
altre funzioni		

assimilate alla res/za	REC	IN RAPORTO E SOLO CONNESSE ALLA ESISTENZA DELLA RE-A
att. commerc. e artig. minori	FUA	
pubblici esercizi	FUP	

Le destinazioni funzionali di tipo commerciale ammesse sono subordinate alle disposizioni della DCR N° 18/2007. Per attività commerciali alla scala della residenza debbono intendersi i negozi aventi superficie utile di vendita SV non superiore a 250 mq. (Esercizi di vicinato), i pubblici esercizi ed i relativi depositi. Per attività artigianali alla scala della residenza devono intendersi quelle attività produttive e di servizio inerenti a lavorazioni non classificate come insalubri di prima categoria e purché, comunque, non suscettibili di determinare, a giudizio dei competenti servizi tecnici e sanitari, emissioni e/o immissioni nocive o moleste, anche per la validità delle soluzioni all'uso adottate dal titolare dell'attività. La funzione d'uso ad abitazione pertinenziale alle attività economiche presenti è ammessa nei limiti di un massimo di mq. 80 di S.A. per unità produttiva e per il 20% max della SC del fabbricato e comunque nel limite max di mq. 120 per unità produttiva. Il rilascio del titolo abilitativo alla trasformazione di superfici di solaio ad abitazione nei termini sopra definiti è subordinato all'impegno del soggetto attuatore ad asservire pertinenzialmente ciascun alloggio ad una unità immobiliare produttiva o commerciale identificata a progetto ed avente S.A. maggiore di mq. 300 e non alienare o comunque utilizzare separatamente l'unità abitativa dall'unità produttiva principale per un periodo non inferiore ai 20 anni.

#### 6.1. Indicazioni progettuali Disposizioni dimensionali per i singoli comparti di intervento

##### Comparto A

Superficie Territoriale (ST): mq. 8.600	Superficie Fondiaria (SF): mq. 8.400
Superficie Coperta (SC) max. mq. 2.600	Superficie Agibile (SA) max. mq. 5.200
Tipo Intervento: NUOVA EDIFICAZIONE	Modalità Attuative: P.U.O. Esteso all'intero comparto;

##### Comparto B – Settore 1 (B1)

Superficie Territoriale (ST): mq. 7.650	Superficie Fondiaria (SF): mq. 7.650
Superficie Coperta (SC) max. mq. 2.550	Superficie Agibile (SA) max. mq. 4.590
Tipo Intervento: NUOVA EDIFICAZIONE	Modalità Attuative: P.U.O. Esteso all'intero comparto B; P.U.O. esteso al solo comparto 1 (B1)

##### Comparto B – Settore 2 (B2)

Superficie Territoriale (ST): mq. 6450	Superficie Fondiaria (SF): mq. 6.450
Superficie Coperta (SC) max. 2.150	Superficie Agibile (SA) max. 4.300
Tipo Intervento: NUOVA EDIFICAZIONE	Modalità Attuative: P.U.O. per l'intervento sull'intero comparto B P.U.O. esteso al solo comparto 2 (B2)

##### Comparto B – Settore 3 (B3)

Superficie Territoriale (ST): mq. 4.550	Superficie Fondiaria (SF): mq. 4.550
Superficie Coperta (SC) max. 1.500	Superficie Agibile (SA) max. 3.000
Tipo Intervento: NUOVA EDIFICAZIONE	Modalità Attuative: P.U.O. esteso all'intero comparto B P.U.O. esteso al settore 3 (B3)

#### Parametri e Tipologia insediabile dell'intero distretto (Comparti A e B)

Tipologia edilizia	Caratteristiche dei tipi edilizi	N° Piani	HF

Specialistica industriale	-Lunghezza max fronti ml. 30 -Rapp. planimetrico min. 0,35	min. 1 (solo PT) max 3	Mt. 10,50
SA max = 0,50 SF lotto/comparto		SC max. = 0,30 SF lotto/comparto	
DC: ml. 6,00	DSC: ml. 12,00	DSP: ml. 3,00	DF: ml. 20,0

Caratteri prestazionali a standard richiesti dell'intero distretto (Comparti A e B)	
Standard urbanistici	1 – Funzione industriale/artigianale (PR-D): Cessione di aree per verde pubblico e parcheggio, escluse le sedi viarie pari a mq. 0,10 di SF; 2 – Funzioni commerciali (PR-C, PR-N, PR-A, FU-A, FU-P): Cessione di aree per verde pubblico e parcheggio, escluse le sedi viarie pari a mq. 0,80 di SNV di cui almeno mq. 0,40 di SNV per aree a parcheggio oltre quelli determinati dall'art. 18 Legge 765/67 3 – Funzioni residenziali ammesse (RE-A) : Cessione di aree per verde pubblico e parcheggio, escluse le sedi viarie pari a mq. 35 ogni 50 mq. di S.A.
Interventi di salvaguardia	Realizzazione di opere di protezione e deflusso delle acque dei rivi, e/o delle tombinature stradali attraversanti il Distretto dalla SP 226 al T. Scrivia.
Urbanizzazioni a rete	Realizzazione di rete nera per scarico a depurazione per lavorazioni non colettabili nella rete di depurazione principale.
Viabilità	Realizzazione di un solo innesto sulla SP 226 per il settore A ed di un solo innesto sulla SP 226 per ogni singolo settore del comparto B
Standard privati	1 posto auto per ogni 50 mq. di superficie destinata da attività produttive con esclusione della vendita al pubblico, oltre ad almeno un parcheggio accessibile a mezzi pesanti per ogni 250 mq. di superficie produttiva. 1 posto auto a pubblico accesso per ogni 10 mq. di superficie netta di vendita oltre ad almeno un parcheggio per mezzi pesanti per ogni 250 mq. di superficie di vendita. 2 posti auto per ogni unità abitativa pertinenziale

Caratteri prestazionali di protezione ambientale e mitigazione dell'intervento dell'intero Distretto (Comparti A e B)	
Protezione della biodiversità	Formazione di fascia di rispetto di mt. 20,00 dalla sponda del T. Scrivia, e dal rio Senza Nome tra i settori 2 (B2) e 3 (B3), da mantenere inalterata nella sua conformazione naturale attuale quale "corridoio ecologico" per specie di ambiente acquatico. Mantenimento inalterato della situazione spondale attuale, in special modo della vegetazione anche arborea, con obbligo di ricostruzione della stessa dove assente con la finalità di costituzione di corridoio continuo con funzione di filtro.
Mitigazione paesistica	Messa a dimora di alberature di medio fusto di essenze autoctone sempreverdi lungo la SP 226 e per una opportuna profondità ai lati estremi del comparto a formare cortina verde di mascheramento dell'intervento.

6.2. – Schema direttorio del Progetto Norma – valori prescrittivi e non a scala urbanistica e per gli aspetti ambientali.

E' allegato al presente articolo sotto la lettera A e B, per il comparto A e C e D per il comparto B settori 1, 2 e 3 in scala 1:2000, lo schema su C.T.R. e su carta catastale, lo schema direttorio del Progetto Norma delle aree di trasformazione del Distretto e dei due Comparti con valenza di schema organizzazione urbanistica (ex. Art. 29. L.R. 36/97) del P.U.O. per i comparti e settori in cui è suddiviso il Distretto. Sono elementi prescrittivi del suddetto Progetto Norma: -Per gli aspetti ambientali: Il Rispetto di fascia di inedificabilità naturalizzata come nello stato attuale di mt. 20 dalla sponde del T. Scrivia e dal rio senza nome sfociante nello Scrivia tra i settori 2 (B2) e 3 (B3), nonché l'obbligo del mantenimento inalterato della situazione spondale attuale, in special modo della vegetazione anche arborea, con obbligo di ricostruzione della stessa dove assente con la finalità di costituzione di corridoio continuo con funzione di filtro; -Per gli spetti urbanistici: 1) -L'individuazione di unico accesso sulla SP 226 per il comparto A e unico accesso di ognuno dei 3 settori del comparto B; 2) – La formazione di fascia alberata tra la SP 226 e i nuovi fabbricati; 3) – L'allineamento delle fronti dei fabbricati sul lato strada per ogni Comparto e per lo stesso Settore, qualora trattasi di fabbricati autonomi non derivanti da unica composizione architettonica; Non sono elementi prescrittivi del Progetto Norma allegato, la cui definizione è più dettagliatamente rinviata al P.U.O. attuativo: -Per gli spetti urbanistici: 1) -Il Numero max degli edifici realizzabili Distretto secondo l'articolazione nei due Comparti, e/ nei settori del Comparto B, e conseguentemente l'ubicazione del sedime dei fabbricati, la viabilità interna; 2) – La profondità della fascia di rispetto alberata di mitigazione dell'intervento in rapporto della stessa con la viabilità interna;

## 7.1. Flessibilità delle previsioni

E' ammessa la formazione di P.U.O. unico per l'intero distretto con possibilità di utilizzo all'interno dell'intero perimetro, delle previsioni quantitative consentite per ciascun settore o esistenti negli edifici esterni ai settori, incrementate del 5%.

P.U.O. la cui convenzione attuativa ammetterà il rilascio di distinte concessioni edilizie, una per ogni settore di intervento, e conterà e modalità di realizzazione e cessione, nelle quantità indicate per ogni settore, delle aree da destinarsi, a verde pubblico e a parcheggio pubblico. Tale standard sarà così ripartito: almeno il 70% destinato alla sola sosta e il 30% a spazi verdi di raccordo. La dotazione di spazi destinati alla sosta dei privati dovrà essere ricercata nel sottosuolo anche al di sotto degli spazi da cedere al Comune.

## 8.1. disposizioni procedurali

Al fine dell'approvazione dei Piani Urbanistici Operativi previsti è ammesso il ricorso all'accordo di programma o ad altro procedimento speciale di analoga funzione ammissibile ai sensi della vigente legislazione in materia..

## 9.1. Disposizioni transitorie per i settori

In pendenza della formazione dei prescritti P.U.O. di settore o comunque in loro assenza, non sono ammessi interventi nel Distretto ad esclusione di quelli per il miglioramento della viabilità pubblica, nonché quelli connessi alle migliorie idrauliche.

## 10.1. Disposizioni di compatibilità paesistica per i settori

Fatto salvo quanto meglio disposto dalle norme di disciplina paesistica, i PUO dovranno prevedere una disposizione funzionale degli edifici nei vari comparti che permetta la percezione del paesaggio nella visuale del fondo valle, limitare gli interventi di scavo e di riporto, disponendo quindi l'edificato prevalentemente "a pettine", cioè con lato maggiore perpendicolare alla SP 226. Per entrambi i comparti A e B, nonché per i 3 settori (B1, B2 e B3) del comparto B, nell'ambito della definizione del P.U.O., per ragioni giustificate atte al miglior sfruttamento del lotto in rapporto al rispetto dei vincoli ambientali e paesistici, è ammessa la formazione di un unico fabbricato articolato in pianta per max. 3 corpi di fabbrica di cui due con fronte allineato rispetto alla SP 226, e con prospetto su due altezze diverse di cui o la maggiore o la minore riguardanti il corpo centrale e l'altra gli altri due corpi di pari altezza.

# ART. 54 DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE PER L'INSEDIAMENTI LUDICOSPORTIVI NELL'AREA TRZ DI PTCP (EX. DISCARICA) DI CRETO (TRZTRPN)

## 1.1. Individuazione

L'area del distretto coincide con la proprietà della ex. discarica "Nevea" di Creto totalmente ricompresa nei limiti della TRZ dell'assetto insediativo e geomorfologico del PTCP.

VINCOLI E CAUTELE			
Protezione bellezze naturali (D. 490/1999)	Lgs.	-No	
Presenza corsi d'acqua		-Si di tipo secondario	
Altro		-TRZ di PTCP negli geomorfologico	assetti insediativo e
INDICAZIONI DI LIVELLO LOCALE DEL P.T.C.P.			
Distretti	Assetti Zon. PTCP	ATTUALE	DI VARIANTE
TRZTRPN di Creto	Assetto insediativo	TRZ	ID-MA; IS-MA; ANI-MA
	Assetto vegetazionale	COL-ISS	COL-ISS
	Assetto geomorfologico	TRZ	MO-A

## 2.1. Obiettivi da conseguire

Attuazione del PTCP negli assetti insediativo e geomorfologico attraverso un intervento di riqualificazione e valorizzazione dell'ampia area che comporti il maggiore interesse sovracomunale possibile e sia di conseguente avvio della valorizzazione e potenziamento strutturale, edilizio e infrastrutturale della frazione di Creto comportando di conseguenza il superamento della attuale situazione di stallo e delle problematiche geomorfologiche legate alla tipologia della antica discarica; Recupero idrogeomorfologico ed ambientale dell'area della ex. discarica tramite opere di bonifica e ricopertura con terreno naturale atto a successivo utilizzo ludico sportivo compatibile sotto il profilo geomorfologico quali green per impianto dimostrativo e/o di allenamento di gioco del golf e superamento della attuale indicazione di TRZ per gli assetti insediativo e geomorfologico del PTCP.

## 3.1. Modalità di attuazione delle previsioni

In relazione alla forma dell'area individuata ed alla sua estensione, il Piano ne dispone modalità di attuazione in un unico comparto di intervento, secondo l'estensione definita nel rispettivo Progetto Norma. Relativamente al suddetto comparto è redatto uno specifico Progetto Norma particolarmente riferito alla definizione della componente paesistica dell'intervento, con valore di sostenibilità ambientale al progetto di trasformazione, allegato al presente articolo sotto le lettere A e B, in scala 1:2000 su C.T.R. e su Carta Catastale. A fronte degli obiettivi precedentemente posti, al fine di garantire in tutto o in parte l'effettiva attuazione delle previsioni del Distretto, il Piano individua quale unica modalità attuativa lo Strumento Urbanistico Attuativo nella forma di P.U.O unitario o riferito all'intera area, contenente gli elementi indicati all'art. 50, secondo comma della L.R. 4 settembre 1997 n° 36, con specifica previsione per la definizione dei rapporti di accessibilità principali tra le funzioni previste nella zona e la viabilità pubblica e le principali caratteristiche della viabilità interna di nuovo impianto, delle opere di urbanizzazione a rete indicate nel Progetto Norma.

## 4.1. Destinazioni funzionali ammesse

Le destinazioni funzionali ammesse totalmente o sotto limitazioni dimensionali sono riportate nella tabella che segue, suddivise secondo la caratteristica dominante e compatibili Destinazioni funzionali dominanti

Funzione	sigla	Condizioni
abitativa diretta	REA	
pertinenze alla funzione abitativa	REP	
altre funzioni assimilate alla res/za	REC	
att. commerc. e artig. minori	FUA	
pubblici esercizi	FUP	
Locali per attività ricreative e di pubblico spettacolo e locali pertinenti	FUR	
Locali destinati a svolgimento di servizi a gestione privata	FUS	
alberghi tradizionali	TUA	
residenze turistico alberghiere	TUR	Nei limiti della L.R. 1/2008
attività ricettive turistiche extralberghiere non agrituristiche	TUC	
strutture leggere non ricettive per il sostegno alle attività escursionistiche	TUE	

### Destinazioni funzionali compatibili

Funzione	sigla	Condizioni
Medi esercizi di vendita aliment.	PRA	LIMITATAMENTE AL P.T. DEI NUOVI INSEDIAMENTI, NEI LIMITI DI CUI ALLA DCR N° 18/2007

Le destinazioni funzionali di tipo commerciale ammesse sono subordinate alle disposizioni della DCR N° 18/2007. Per attività commerciali alla scala della residenza debbono intendersi i negozi aventi superficie utile di vendita SV non superiore a 250 mq. (Esercizi di vicinato), i pubblici esercizi ed i relativi depositi. Per attività artigianali alla scala della residenza devono intendersi quelle attività produttive e di servizio inerenti a lavorazioni non classificate come insalubri di prima categoria e purché, comunque, non suscettibili di determinare, a giudizio dei competenti servizi tecnici e sanitari, emissioni e/o immissioni nocive o moleste, anche per la validità delle soluzioni all'uopo

adottate dal titolare dell'attività.

### 5.1. Indicazioni progettuali Disposizioni dimensionali per il comparto di intervento

Superficie Territoriale (ST): mq. 61.676	Superficie Fondiaria (SF): mq. 56.638
Superficie per attività ludico sportiva mq. 20.000	Superficie Agibile (SA) residenziale max. mq. 2.300 Superficie Agibile (SA) commerciale/direzionale/turistica max. mq. 1.500
Tipo Intervento: NUOVA EDIFICAZIONE	Modalità Attuative: P.U.O. Esteso all'intero comparto;
<b>Caratteri prestazionali a standard richiesti</b>	
Standard urbanistici	1 – Funzione residenziale (RE-A, RE-C): Realizzazione e cessione o assoggettamento ad uso pubblico di aree per verde pubblico e parcheggio per mq. 35 ogni 50 mq. di SA di destinazione residenziale, da reperirsi per una quota max. del 20% anche esternamente al comparto a servizio del nucleo sulla base del programma comunale di attuazione degli standard urbanistici; 2 – Funzioni commerciali e turistiche (FU-A, FU-P, FU-R, FU-S, PR-A, TU-A, TU-R, TU-C, TU-E): Realizzazione e cessione o assoggettamento ad uso pubblico Cessione di aree per verde pubblico e parcheggio, escluse le sedi viarie pari a mq. 0,10 di SF; Cessione in uso convenzionato area sportiva e relativi servizi ed accessori.
Urbanizzazioni a rete	Realizzazione di rete nera per scarico a depurazione di tipo A Realizzazione delle altre urbanizzazioni a rete;
Viabilità	Realizzazione della viabilità di accesso e servizio
Standard privati	1 – Funzione Residenziale (RE-A, RE-C ): 1 posto auto ad alloggio con un minimo di 1 posto auto ogni 50 mq. di S.A. residenziale; 2 – Funzioni commerciali e turistiche (FU-A, FU-P, FU-R, FU-S, PR-A, TU-A, TU-R, TU-C, TU-E): Realizzazione con vincolo pertinenziale di aree per verde pubblico e parcheggio, escluse le sedi viarie pari a mq. 0,80 di SNV di cui almeno mq. 0,40 di SNV per aree a parcheggio oltre quelli determinati dall'art. 18 Legge 765/67, con minimo di: 1 posto auto ad unità di servizi e pubblici esercizi con un minimo di 1 posto auto per ogni 20 mq. di superficie destinata ad attività di servizi a gestione privata; 1 posto auto a pubblico accesso per ogni 10 mq. di superficie netta di vendita oltre ad almeno un parcheggio per mezzi pesanti per ogni 150 mq. di superficie di vendita.
<b>Caratteri prestazionali di protezione ambientale e mitigazione dell'intervento</b>	
Mitigazione paesistica	Messa a dimora di alberature di medio fusto di essenze autoctone sempreverdi correlate alle opere del comparto a formare cortina verde di mascheramento dell'intervento. Mantenimento dell'andamento planoaltimetrico sinuoso del sito Predisposizione dei volumi edilizi secondo le isometriche con altezze nella misura di 1+1/2 piano.
Protezione della biodiversità	A carico del PUO sarà l'onere di riportare la presenza del corridoio ecologico fluviale in adiacenza Est del distretto (T. Laitona) ed indicare gli accorgimenti finalizzati ad evitarne l'alterazione a conservarne le biodiversità di specie rilevate, attraverso la realizzazione di zona vegetata in prossimità del corpo idrico adeguatamente estesa e strutturata con funzione di filtro naturale.

Parametri – Tipologia insediabile			
Tipologia edilizia	Caratteristiche dei tipi edilizi	N° Piani	HF
Residenziale : Schiera di cui alle schede LS1 Della disciplina paesistica Altre funzioni: Specialistica	-Lunghezza max fronti ml. 25 - Rapp. planimetrico min. 0,50	min. 1 (solo PT) max. 2	Mt. 7,50
SA residenziale max = 0,04 SF totale SA commerciale/dir. Max = 0,03 SF totale		SC max. = 0,02 SF totale	
DC: ml. 6,00	DSC: ml. 8,00	DSP: ml. 3,00	DF: ml.

6.1. – Schema direttorio del Progetto Norma – valori prescrittivi e non a scala urbanistica e per gli aspetti ambientali.

E' allegato al presente articolo sotto la lettera A e B, in scala 1:2000, lo schema su C.T.R. e su carta catastale, lo schema direttorio del Progetto Norma delle aree di trasformazione del Distretto con valenza di schema organizzazione urbanistica (ex. Art. 29. L.R. 36/97) del

P.U.O. per i comparti e settori in cui è suddiviso il Distretto. Sono elementi prescrittivi del suddetto Progetto Norma: -Per gli aspetti ambientali: 1) – A carico del PUO sarà l'onere di riportare la presenza del corridoio ecologico fluviale in adiacenza Est del distretto (T. Laitona) ed indicare gli accorgimenti finalizzati ad evitarne l'alterazione ed asaltarne la funzione di filtro naturale zzazione di zona vegetata in prossimità del corpo idrico adeguatamente estesa e strutturata secondo le indicazione dello studio di incidenza con funzione di filtro naturale. 2) -Il divieto di inalveazione del Rivo attraversante la discarica oltre quanto attualmente in essere; 3 -La rinaturalizzazione dell'intero comparto; 4) -L'utilizzo di tecniche dell'Ingegneria Naturalistica per le opere di sistemazione; -Per gli spetti urbanistici: 1) -L'indicazione delle destinazioni d'uso e funzione dell'area della ex. discarica di Creto per la formazione delle aree con le diverse destinazioni d'uso; 2) -Gli elementi prestazionali da cedere alla P.A. per l'attuazione dell'intervento;

Non sono elementi prescrittivi del Progetto Norma allegato, la cui definizione è più dettagliatamente rinviata al P.U.O. attuativo: -Per gli spetti urbanistici: 1) -Il Numero max degli edifici realizzabili;

#### 7.1. Disposizioni particolari sulla disposizione edificatoria dell'area

Fatto salvo quanto meglio disposto dalle norme di disciplina paesistica e dal Progetto Norma, la edificazione dell'area dovrà essere attestata nelle aree di "alto morfologici" come già richiamato nelle norme geologiche di cui al capo V per le zone 2C\* E' ammesso la edificazione a servizi generali (club house, ecc.) nei contermini della attuale insediamento residenziale dell'area, nonché il potenziamento infrastrutturale dell'accesso a Nord attualmente al servizio della suddetta residenza.

### ART. 55 DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE DELLE AREE DI ESPANSIONE PER IL RIORDINO DELL'INSEDIAMENTO RESIDENZIALE DELLA FRAZIONE DI CRETO (TRZC1PN)

1. Individuazione E' individuato il Distretto residenziale della Frazione di Creto corrispondente alle aree libere ad Ovest della SP che si diparte dai confini della villa in adiacenza al p.sso sino al crinale e alla strada di confine a Nord. La previsione del suddetto Distretto di Trasformazione di tipo residenziale unitamente ai limitrofi Ambiti di Riqualificazione di tipo AR-BC assolvono le indicazioni del documento degli obiettivi relativamente all'incremento della presenza residenziale sul territorio comunale nel decennio e per il riordino urbanistico della frazione di Creto.

#### 2. Obbiettivi da conseguire

VINCOLI E CAUTELE			
Protezione bellezze naturali (D. 490/1999)	Lgs.	-No	
Presenza corsi d'acqua		-No	
Altro		-No	
INDICAZIONI DI LIVELLO LOCALE DEL P.T.C.P.			
Distretti N° 1	Assetti Zon. PTCP	ATTUALE	DI VARIANTE
	Assetto insediativo	ID-MA	ID-MA
	Assetto vegetazionale	COL-ISS	COL-ISS
	Assetto geomorfologico	MO-B	MO-B

Collocazione sul territorio Comunale di una congrua quantità di edilizia residenziale capaci di attrarre nuova residenza stabile indispensabile per generare consumi e richiedere servizi capaci di stimolare e preservare segmenti di attività economiche di servizio alla residenza locale in grado di garantire un congruo numero di

occupati; Mantenimento di un corretto e ordinato assetto paesistico dei nuovi insediamenti ; Definizione di un nuovo e compiuto assetto urbano alla frazione di Creto;

### 3.1. Modalità di attuazione delle previsioni

In relazione alla forma delle aree individuate ed alla estensione del distretto, il Piano ne dispone modalità di attuazione diverse e distinte nello spazio temporale: In unico comparto di intervento, articolato in due settori secondo l'estensione definita nello schema direttorio di Progetto Norma, riferito alla definizione della componente paesistica dell'intervento, con valore di sostenibilità ambientale al progetto, allegato al presente articolo sotto la lettera A e B, proponente in scala 1:2000, lo schema su C.T.R. e su carta catastale. A fronte dell'ampiezza dell'area, e dei relativi comparti, al fine di garantire in tutto o in parte l'effettiva attuazione delle previsioni del distretto, dei rapporti di accessibilità principali tra le funzioni previste nella zona e la viabilità pubblica e le principali caratteristiche della viabilità pubblica interna di nuovo impianto, delle opere di urbanizzazione a rete indicate nel Progetto Norma, è individuato il P.U.O. come unica modalità attuativa del distretto, con facoltà da parte dei soggetti attuatori privati, di proporre Strumento Urbanistico Attuativo esteso all'intero distretto o riferito ad ogni singolo comparto, contenente gli elementi indicati all'art. 50, secondo comma della L.R. 4 settembre 1997 n° 36. Nel caso di attuazione per comparti separati del Distretto, la convenzione attuativa del PUO dovrà contenere la clausola della cessione in uso pubblico da parte del comparto attuato a favore del comparto da attuarsi della viabilità interna di impianto edilizio, verificarne la fattibilità tecnica del prosieguo e dei possibili raccordi con la viabilità esistente.

### 4.1. Destinazioni funzionali ammesse

Le destinazioni funzionali ammesse totalmente o sotto limitazioni dimensionali sono riportate nella tabella che segue, suddivise secondo la caratteristica dominante e compatibili Destinazioni funzionali dominanti

Funzione	sigla	Condizioni
abitativa diretta	REA	
pertinenze alla funzione abitativa	REP	
altre funzioni assimilate alla res/za	REC	
att. commerc. e artig. minori	FUA	Escluse le strutture medie di vendita
pubblici esercizi	FUP	

### Destinazioni funzionali compatibili

Funzione	sigla	Condizioni
Medi esercizi di vendita aliment.	PRA	LIMITATAMENTE AL P.T. DEI NUOVI INSEDIAMENTI
Locali per attività ricreative e di pubblico spettacolo e locali pertinenti	FUR	LIMITATAMENTE A PREVISIONI DI SPECIFICI AMBIENTI E STRUTTURE PREVISTE DAL PUO
Locali destinati a svolgimento di servizi a gestione privata	FUS	LIMITATAMENTE ALLA QUANTITA' GENERABILE DA I.U.I. 0,05 MQ./MQ. SULLA S.F.

Per attività commerciali alla scala della residenza debbono intendersi i negozi aventi superficie utile di vendita SV non superiore a 250 mq. (Esercizi di vicinato), i pubblici esercizi ed i relativi depositi. Per attività artigianali alla scala della residenza devono intendersi quelle attività produttive e di servizio inerenti a lavorazioni non classificate come insalubri di prima categoria e purché, comunque, non suscettibili di determinare, a giudizio dei competenti servizi tecnici e sanitari, emissioni e/o immissioni nocive o moleste, anche per la validità delle soluzioni all'uopo adottate dal titolare dell'attività.

### 5.1. Indicazioni progettuali Disposizioni dimensionali per i singoli comparti di intervento

#### Distretto residenziale di Creto N° 1

Corrispondente alle aree libere ad Ovest della SP che si diparte dai confini della villa in adiacenza al p.sso sino alla strada di confine a Ovest ed all'insediamento di AR-B1 a Nord. L'intervento dovrà conseguire la formazione di una piazza pubblica da circa 1000 /1500 mq. prospiciente l'ambito di AC-BC.

Superficie Territoriale (ST): mq. 23.820	Superficie Fondiaria (SF): mq. 17.989
---	---------------------------------------



Superficie Coperta (SC) max. mq. 2.500	Superficie Agibile (SA) residenziale max. mq. 4.500 Superficie Agibile (SA) commerciale/direzionale max. mq. 1.200
Tipo Intervento: NUOVA EDIFICAZIONE	Modalità Attuative: P.U.O. Esteso all'intero Distretto; P.U.O. Esteso ad ogni Settore

Caratteri prestazionali a standard richiesti	
Standard pubblico	Cessione di aree per verde pubblico e parcheggio per mq. 35 ogni 50 mq. di SA di destinazione residenziale, da reperirsi per una quota max. del 20% anche esternamente al comparto a servizio del nucleo sulla base del programma comunale di attuazione degli standard urbanistici. Realizzazione e cessione di Area di uso pubblico avente funzione di spazio di relazione tra i nuovi fabbricati e la viabilità pubblica in margine alla Sp 35 e da questa fruibile, sistemata con funzione di "piazza pubblica" in relazione ai fabbricati di nuova previsione. Concorso con l'intervento di TRZ-TR-PN della ex. discarica di Creto al potenziamento delle urbanizzazioni a rete della Frazione di Creto per il 30% della quota non scomputabile.
Urbanizzazioni a rete	Realizzazione di rete nera per scarico a depurazione di tipo A Realizzazione delle altre urbanizzazioni a rete;
Viabilità	Realizzazione della viabilità di accesso e servizio e cessione della stessa in uso pubblico.
Standard privati	1 posto auto ad alloggio con un minimo di 1 posto auto ogni 50 mq. Di S.A. residenziale; 1 posto auto ad unità di servizi e pubblici esercizi con un minimo di 1 posto auto per ogni 20 mq. di superficie destinata ad attività di servizi a gestione privata; 1 posto auto a pubblico accesso per ogni 10 mq. di superficie netta di vendita oltre ad almeno un parcheggio per mezzi pesanti per ogni 150 mq. di superficie di vendita.

Caratteri prestazionali di protezione ambientale e mitigazione dell'intervento	
Mitigazione paesistica	Messa a dimora di alberature di medio fusto di essenze autoctone sempreverdi lungo la SP 13 ed opportunamente integrate negli spazi verdi tra gli edifici. Netta prevalenza dell'area a verde privato rispetto alla parte occupata da edificazione/strade/ parcheggi.

Tipologia insediabile			
Tipologia edilizia	Caratteristiche dei tipi edilizi	N° Piani	HF
Edifici in linea o a blocco di tipo "Villa Isolata" di cui alle schede LN1 e LN2 della Disciplina Paesistica	-Lunghezza max fronti ml. 18; -Sc max 150 mq./fabbricato, estendibile a mq. 250/fabbricato per una consistenza non superiore al 30% della SA totale -Rapp. planimetrico min. 0,50 -Posizione nel Distretto secondo lo schema di progetto norma	max N° 2 piani fuori terra	Mt. 7,50

Parametri			
SA residenziale max = 0,20 SF lotto/comparto SA commerciale/dir. Max = 0,05 SF totale		SC max. = 0,20 SF lotto/comparto	
DC: ml. 6,00	DSC: ml. 8,00	DSP: ml. 3,00	DF: ml. 20,0

## 6.1. Flessibilità delle previsioni

E' ammessa la formazione di P.U.O. unico per l'intero distretto con possibilità di utilizzo all'interno dell'intero perimetro, delle previsioni quantitative consentite per ciascun settore o esistenti negli edifici esterni ai settori, incrementate del 5%.

P.U.O. la cui convenzione attuativa ammetterà il rilascio di distinte concessioni edilizie, una per ogni settore di intervento, e conterà e modalità di realizzazione e cessione, nelle quantità indicate per ogni settore, delle aree da destinarsi, a verde pubblico e a parcheggio pubblico. Tale standard sarà così ripartito: almeno il 70% destinato alla sola sosta e il 30% a spazi verdi di raccordo.

6.2. Schema direttorio del Progetto Norma – valori prescrittivi e non a scala urbanistica e per gli aspetti ambientali.

E' allegato al presente articolo sotto la lettera A e B, in scala 1:2000, lo schema su C.T.R. e su carta catastale, lo schema direttorio del Progetto Norma delle aree di trasformazione del Distretto con valenza di schema organizzazione urbanistica (ex. Art. 29. L.R. 36/97) del P.U.O. per i comparti e settori in cui è suddiviso il Distretto. Sono elementi prescrittivi del suddetto Progetto Norma: -Per gli aspetti urbanistici 1) -Gli elementi prestazionali ed in particolare la localizzazione dell'area a verde pubblico con funzione di piazza pubblica da cedere alla P.A. per l'attuazione dell'intervento; 2) – La viabilità di impianto, ovvero i punti di connessione con la viabilità esistente;

#### 7.1. Disposizioni procedurali

Al fine dell'approvazione dei Piani Urbanistici Operativi previsti è ammesso il ricorso all'accordo di programma o ad altro procedimento speciale di analoga funzione ammissibile ai sensi della vigente legislazione in materia..

#### 8.1. Disposizioni transitorie per i settori

In pendenza della formazione dei prescritti P.U.O. di settore o comunque in loro assenza, non sono ammessi interventi nel Distretto ad esclusione di quelli per il miglioramento della viabilità pubblica, nonché quelli connessi alle migliorie idrauliche.

#### 9.1. Disposizioni di compatibilità paesistica per i settori

Fatto salvo quanto meglio disposto dalle norme di disciplina paesistica, i PUO dovranno prevedere una disposizione funzionale degli edifici nei vari comparti che mantenga la percezione del paesaggio nella disposizione dell'insediamento diffuso, limitare gli interventi di scavo e di riporto, disponendo quindi l'edificato prevalentemente secondo le curve di livello.

### ART. 56 DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE DELLE AREE DI ESPANSIONE RESIDENZIALE DEL CENTRO DI MONTOGGIO (TRZC2PN)

#### 1.1. Individuazione

E' individuato il Distretto residenziale del centro nel capoluogo corrispondente alle aree libere poste immediatamente a ridosso della palazzata Sud di via Roma esteso dalla strada per Carpi al ponte sullo Scrivia di Taverna; La previsione del Distretto di Trasformazione di tipo residenziale unitamente ai limitrofi Ambiti di Riquilificazione di tipo AR-BC assolvono le indicazioni del documento degli obiettivi relativamente all'incremento della presenza residenziale sul territorio comunale nel decennio.

VINCOLI E CAUTELE	
Protezione bellezze naturali (D. Lgs. 490/1999)	-No
Presenza corsi d'acqua	-Si di tipo secondario
Protezione della biodiversità delle specie di ambiente aperto	Interferenza con corridoi ecologici di tipo a tappe per specie di ambiente aperto.
Altro	-No

INDICAZIONI DI LIVELLO LOCALE DEL P.T.C.P.			
Distretti	Assetti Zon. PTCP	ATTUALE	DI VARIANTE
Centro	Assetto insediativo	TU -IS-MA	TU -IS-MO-B
	Assetto vegetazionale	COL-ISS	COL-ISS
	Assetto geomorfologico	MO-B	MO-B

## 2.1. Obiettivi da conseguire

Collocazione sul territorio Comunale di una congrua quantità di edilizia residenziale capaci di attrarre nuova residenza stabile indispensabile per generare consumi e richiedere servizi capaci di stimolare e preservare segmenti di attività economiche di servizio alla residenza; Mantenimento di un corretto e ordinato assetto paesistico dei nuovi insediamenti ; Dotazione di nuove aree per servizi connessi alla residenza (attività commerciali, direzionali e simili)

## 3.1. Modalità di attuazione delle previsioni

In relazione alla forma delle aree individuate ed alla estensione del distretto è redatto uno specifico schema direttorio di Progetto Norma, riferito alla definizione della componente paesistica dell'intervento, con valore di sostenibilità ambientale al progetto, allegato al presente articolo sotto la lettera A e B, proponente in scala 1:2000, lo schema su C.T.R. e su carta catastale. Sempre in relazione alla forma delle aree individuate ed alla estensione del distretto, il Piano ammette anche modalità di attuazione separate e distinte nello spazio temporale in quattro settori secondo l'estensione definita nel sudetto schema direttorio di Progetto Norma, Il Distretto del Centro è da attuarsi tramite PUO da definirsi secondo le generiche indicazioni della disciplina paesistica. A fronte dell'ampiezza dell'area, e dei relativi comparti, al fine di garantire in tutto o in parte l'effettiva attuazione delle previsioni del distretto, dei rapporti di accessibilità principali tra le funzioni previste nella zona e la viabilità pubblica e le principali caratteristiche della viabilità pubblica interna di nuovo impianto, delle opere di urbanizzazione a rete indicate nel Progetto Norma, è individuato il P.U.O. come unica modalità attuativa del distretto, con facoltà da parte dei soggetti attuatori privati, di proporre Strumento Urbanistico Attuativo esteso all'intero distretto o riferito ad ogni singolo comparto, contenente gli elementi indicati all'art. 50, secondo comma della L.R. 4 settembre 1997 n° 36. Nel caso di attuazione per comparti separati del Distretto, la convenzione attuativa del PUO dovrà contenere la clausola della cessione in uso pubblico da parte del comparto attuato a favore del comparto da attuarsi della viabilità interna di impianto edilizio, verificarne la fattibilità tecnica del prosieguo e dei possibili raccordi con la viabilità esistente.

## 4.1. Destinazioni funzionali ammesse

Le destinazioni funzionali ammesse totalmente o sotto limitazioni dimensionali sono riportate nella tabella che segue, suddivise secondo la caratteristica dominante e compatibili Destinazioni funzionali dominanti

Funzione	sigla	Condizioni
abitativa diretta	REA	
pertinenze alla funzione abitativa	REP	
altre funzioni assimilate alla res/za	REC	
att. commerc. e artig. minori	FUA	
pubblici esercizi	FUP	

### Destinazioni funzionali compatibili

Funzione	sigla	Condizioni
Medi esercizi di vendita aliment.	PRA	LIMITATAMENTE AL P.T. DEI NUOVI INSEDIAMENTI
Locali per attività ricreative e di pubblico spettacolo e locali pertinenti	FUR	LIMITATAMENTE A PREVISIONI DI SPECIFICI AMBIENTI E STRUTTURE PREVISTE DAL PUO
Locali destinati a svolgimento di servizi a gestione privata	FUS	LIMITATAMENTE ALLA QUANTITA' GENERABILE DA I.UI. 0,10 MQ./MQ. SULLA S.F.

Per attività commerciali alla scala della residenza debbono intendersi i negozi aventi superficie utile di vendita SV non superiore a 250 mq. (Esercizi di vicinato), i pubblici esercizi ed i relativi depositi. Per attività artigianali alla scala della residenza devono intendersi quelle attività produttive e di servizio inerenti a lavorazioni non classificate come insalubri di prima categoria e purché, comunque, non suscettibili di determinare, a giudizio dei competenti servizi tecnici e sanitari, emissioni e/o immissioni nocive o moleste, anche per la validità delle soluzioni all'uopo adottate dal titolare dell'attività.

## 5.1. Indicazioni progettuali Disposizioni dimensionali per i singoli comparti di

intervento Distretto residenziale del centro

Il distretto per estensione e praticità è attuabile sia per PUO Unitario sia per PUO per ognuno dei quattro comparti distinti. Gli assi di penetrazione dell'insediamento dovranno essere derivati dalla strada per Carpi da p.za Balilla, con potenziamento della viabilità rurale esistente, da via Roma nei varchi di penetrazione della palazzata Sud. I servizi richiesti a standard dovranno essere in prevalenza individuati al margine del tessuto edificato esistente a completamento di quanto esistente soprattutto in materia di parcheggio pubblico.

Superficie Territoriale (ST): mq. 30.260	Superficie Fondiaria (SF): mq. 25.600
Superficie Coperta (SC) max. mq. 2.500	Superficie Agibile (SA) max. mq. 4.200
Tipo Intervento: NUOVA EDIFICAZIONE	Modalità Attuative: P.U.O. Esteso all'intero Distretto; P.U.O. Esteso ad ogni Settore

Definizione della Superficie Fondiari (SF) e del N° di fabbricati di ciascun comparto				
Comparto	C1	C2	C3	C4
Sup. Territoriale stimata	4.000 mq.	8.560 mq.	6.900 mq.	10.800 mq.
Sup. Fondiaria stimata	3.500 mq.	7.500 mq.	6.000 mq.	8.600 mq.
N° Fabbricati	02	06	03	06

Caratteri prestazionali a standard richiesti	
Standard pubblico	Cessione di aree per verde pubblico e parcheggio per mq. 35 ogni 50 mq. di SA di destinazione residenziale.
Urbanizzazioni a rete	Realizzazione di rete nera per scarico a depurazione di tipo A Realizzazione delle altre urbanizzazioni a rete;
Viabilità	Realizzazione della viabilità di accesso e servizio e cessione in uso pubblico di ogni singolo comparto a favore dei limitrofi
Standard privati	1 posto auto ad alloggio con un minimo di 1 posto auto ogni 50 mq. Di S.A. residenziale; 1 posto auto ad unità di servizi e pubblici esercizi con un minimo di 1 posto auto per ogni 20 mq. di superficie destinata ad attività di servizi a gestione privata; 1 posto auto a pubblico accesso per ogni 10 mq. di superficie netta di vendita oltre ad almeno un parcheggio per mezzi pesanti per ogni 150 mq. di superficie di vendita.

Caratteri prestazionali di protezione ambientale e mitigazione dell'intervento	
Protezione della biodiversità	Accentramento della edificazione nella fascia immediatamente a ridosso dell'Ambito di AC-BA di via Roma e mantenimento sgombro da edificazione la porzione del distretto dall'insediamento al confine Sud al fine di mantenere maggior area libera possibile con funzione di corridoio ecologico di tipo a tappe per specie di ambiente aperto, mantenimento della caratteristica di agrosistema della porzione libera con la sola ammissibilità nel settore solo di recinzioni costituite da staccionate in legno, viabilità permeabile, alberature autoctone, arbusti e siepi. Accentramento della edificazione per le motivazioni suddette.
Mitigazione paesistica	Prevalenza della edificazione sui percorsi di impianto ortogonali a via Roma in virtù di quella sulla viabilità parallela a via Roma di nuova formazione. Prevalenza dell'area a verde privato rispetto alla parte occupata da edificazione/strade/ parcheggi.
Interventi di salvaguardia idrogeologica	Realizzazione delle opere di protezione e riqualificazione idraulica delle acque dei rivi attraversanti il sub-ambito

Parametri – Tipologia insediabile			
Tipologia edilizia	Caratteristiche dei tipi edilizi	N° Piani	HF max.
Residenziale dei tipi edilizi in linea a blocco di cui alle schede LN1 e LN2 della Disciplina Paesistica	-Lunghezza max fronti ml. 18,0 - Rapp. planimetrico min. 0,50	min. 2 ( PT+1) max 3 (PT+2)	Mt. 9,50

Parametri			
SA max = 0,20 SF lotto/per tutte le funzioni ammesse		SC max. = 0,15 SF lotto/comparto	
DC: ml. 6,00	DSC: ml. 8,00	DSP: ml. 3,00	DF: ml. 10,0 dai fabbricati esterni al Distretto

### 6.1. Flessibilità delle previsioni

E' ammessa la formazione di P.U.O. unico per l'intero distretto con possibilità di utilizzo all'interno dell'intero perimetro, delle previsioni quantitative consentite per ciascun settore o esistenti negli edifici esterni ai settori, incrementate del 5%.

P.U.O. la cui convenzione attuativa ammetterà il rilascio di distinte concessioni edilizie, una per ogni settore di intervento, e conterà e modalità di realizzazione e cessione, nelle quantità indicate per ogni settore, delle aree da destinarsi, a verde pubblico e a parcheggio pubblico. Tale standard sarà così ripartito: almeno il 70% destinato alla sola sosta e il 30% a spazi verdi di raccordo.

#### 6.1.2 Rapporti del comparto con il limitrofo Ambito di ACBA

Al fine del raggiungimento dell'Obiettivo generale del corretto inserimento paesistico, dello sviluppo coerente con il tessuto edificato di via Roma individuato come Ambito AC-BA, potranno essere valutabili interventi di attuazione che coinvolgano anche aree limitrofe dell'Ambito di AC-BA, dai quali derivabili accessi viari pedonali e non, senza che ciò comporti variante al Piano, sempre nelle condizioni che diverse modalità attuative nei termini suddetti non pregiudichino le restanti parti del Distretto da attuare

### 6.2. Schema direttorio del Progetto Norma – valori prescrittivi e non a scala urbanistica e per gli aspetti ambientali.

E' allegato al presente articolo sotto la lettera A e B, in scala 1:2000, lo schema su C.T.R. e su carta catastale, lo schema direttorio del Progetto Norma delle aree di trasformazione del Distretto con valenza di schema organizzazione urbanistica (ex. Art. 29. L.R. 36/97) del

P.U.O. per i comparti e settori in cui è suddiviso il Distretto. Sono elementi prescrittivi del suddetto Progetto Norma: -Per gli aspetti ambientali: 1) – Il divieto di insediamento dell'area retrostante l'insediamento, ed il suo conseguente mantenimento della sua funzionalità di tappa di attraversamento per specie di ambienti aperti, attraverso il mantenimento dell'attuale agrosistema alternante porzioni coltivate siepi e nuclei aborati. 2) - Salvaguardia e regimazione del Rivo attraversante il Distretto con relativa verifica dei suoi aspetti idraulici; -Per gli aspetti urbanistici: 1) La cessione della viabilità d'impianto e degli spazi di viabilità in uso pubblico, di ogni settore conseguenti all'intervento a favore degli altri settori per il mantenimento dell'unitarietà dell'intervento;

### 7.1. Disposizioni procedurali

Al fine dell'approvazione dei Piani Urbanistici Operativi previsti è ammesso il ricorso all'accordo di programma o ad altro procedimento speciale di analoga funzione ammissibile ai sensi della vigente legislazione in materia..

### 8.1. Disposizioni transitorie per i settori

In pendenza della formazione dei prescritti P.U.O. di settore o comunque in loro assenza, non sono ammessi interventi nel Distretto ad esclusione di quelli per il miglioramento della viabilità pubblica, nonché quelli connessi alle migliorie idrauliche.

### 9.1. Disposizioni di compatibilità paesistica per i settori

Fatto salvo quanto meglio disposto dalle norme di disciplina paesistica, i PUO dovranno prevedere una disposizione funzionale degli edifici nei vari comparti che mantenga la percezione del paesaggio nella disposizione dell'insediamento diffuso, limitare gli interventi di scavo e di riporto, disponendo quindi l'edificato prevalentemente secondo le curve di livello.

**Art. 57 DISTRETTO DI TRASFORMAZIONE PER L'INSEDIAMENTO DEL NUOVO EDIFICIO SCALISTICO POLIFUNZIONALE NEL CAPOLUOGO (TRZFSCQPN)**

## 1.1. Individuazione

L'area del distretto è individuata nella frazione Capoluogo nell'area libera da edificato antistante l'attuale scuola materna delimitata a Sud ed ad Ovest da fabbricati residenziali, a Nord ed ad Est da viabilità/parcheggio pubblico .

VINCOLI E CAUTELE	
Protezione bellezze naturali (D. Lgs. 490/1999)	-No
Presenza corsi d'acqua	-No
Altro	-No

INDICAZIONI DI LIVELLO LOCALE DEL P.T.C.P.		
Distretti	Assetti Zon. PTCP	ATTUALE
TRZ di Sorrive	Assetto insediativo	NI-CO
	Assetto vegetazionale	COL-ISS
	Assetto geomorfologico	MO-A

## 2.1. Obiettivi da conseguire

Realizzazione di nuovo impianto scolastico polifunzionale per la scuola materna, elementare, Media ed relativi servizi complementari ed eventuali altri spazi inquadrabili come standard urbanistici.

## 3.1. Modalità di attuazione delle previsioni

In relazione alla forma dell'area individuata ed alla sua estensione, il Piano ne dispone modalità di attuazione in un unico comparto di intervento, secondo l'estensione definita da specifico progetto che assume la valenza di Progetto Norma. L'intervento potrà essere attuato direttamente dalla P.A. secondo le modalità proprie della produzione di opere pubbliche come normate dalla Legge 109/94 e s.m.i., o da soggetto attuatore convenzionato che agisca sempre secondo le modalità della suddetta legge attraverso operazione di project financing. A fronte degli obiettivi precedentemente posti, al fine di garantire in tutto o in parte l'effettiva attuazione delle previsioni del distretto, è prescritto da parte del soggetto attuatore la produzione di Studio Organico d'Insieme riferito all'intera area ed ai contorni significativi, con specifica previsione per la definizione dei rapporti di accessibilità principali tra le funzioni previste nella zona e la viabilità pubblica e le principali caratteristiche della viabilità pubblica interna di nuovo impianto, delle opere di urbanizzazione a rete.

## 4.1. Destinazioni funzionali ammesse

Le destinazioni funzionali ammesse totalmente o sotto limitazioni dimensionali sono riportate nella tabella che segue, suddivise secondo la caratteristica dominante e compatibili Destinazioni funzionali dominanti Le destinazioni funzionali ammesse sono quelle del Sistema dei servizi collettivi (F) definite quale "standard urbanistico" dal D.M. 02.04,1968 n° 1444, le infrastrutture viarie aperte al pubblico transito, le reti ed impianti tecnologici per l'erogazione di servizi alla collettività specificate agli artt. 8 e 13 delle presenti norme

## 5.1. Indicazioni progettuali Disposizioni dimensionali per il comparto di intervento

Superficie Territoriale (ST): mq. 6.000	Superficie Fondiaria (SF): mq. 5.500
Superficie Coperta (SC) max. mq. 1.500	Superficie Agibile (SA) max. mq. 1.500
Tipo Intervento: NUOVA EDIFICAZIONE	Modalità Attuative: Progetto della P.A. o di soggetto convenzionato integrato da S.O.I. d'inserimento ambientale e di verifica dei rapporti viari con il contesto

Caratteri prestazionali a standard richiesti	
Urbanizzazioni a rete	Realizzazione di rete nera per scarico a depurazione di tipo A Realizzazione delle altre urbanizzazioni a rete;
Viabilità	Realizzazione della viabilità di accesso e servizio necessaria anche tramite potenziamento della esistente
Standard prestazionali	1 posto auto ad alloggio con un minimo di 1 posto auto ogni 50 mq. Di S.A. residenziale; 1 posto auto a pubblico accesso per ogni 10 mq. di superficie netta

Parametri – Tipologia insediabile			
Tipologia edilizia	Caratteristiche dei tipi edilizi	N° Piani	HF
Specialistica	-Lunghezza max fronti ml. 25 -posizione nel lotto secondo lo schema di progetto	min. 3 (solo PT+2) max 4 (PT+3)	Mt. 10,50
SA max = 0,25 SF totale		SC max. = 0,20 SF lotto/comparto	
DC: ml. 6,00	DSC: ml. 8,00	DSP: ml. 3,00	DF: ml. 20,0

## TITOLO IV DISPOSIZIONI FINALI E DI RACCORDO

ART. 58 Titoli abilitativi già rilasciati in forza del vigente P.D.F.

Resta ferma la validità dei titoli abilitativi già rilasciati al momento dell'adozione delle presenti Norme, alla condizione che i relativi lavori siano effettivamente iniziati momento e siano completati entro i termini stabiliti dal titolo stesso. Resta parimenti ferma la facoltà di apportare ai titoli già rilasciati varianti in corso d'opera non sostanziali ai sensi delle vigenti disposizioni regionali, con l'applicazione delle disposizioni vigenti all'atto del rilascio del titolo.

ART. 59 Procedimenti in corso

I progetti aventi per oggetto interventi di variante in corso d'opera a titoli abilitativi già rilasciati all'atto dell'adozione delle presenti norme, restano disciplinati dalle disposizioni vigenti all'atto del rilascio del titolo .

ART. 60 Rinvio

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

ART. 61 Rapporti con il Regolamento Edilizio

In caso di contrasto apparente tra le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale e quelle contenute nelle presenti Norme di Attuazione prevalgono quest'ultime.

## TITOLO V NORME DI CARATTERE GEOLOGICO

ART. 62 INQUADRAMENTO

Le norme di seguito proposte disciplinano, per gli aspetti geologici, l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale in osservanza della Circolare Regione Liguria n° 2077 del 27/04/1988, relativa all'applicazione dell'art. 31 della

L.R.L. 08.07.1987 n° 24.

Poiché il Comune di Montoggio è stato inserito in classe sismica 3B per effetto della DGR n. 1362/2010, sono stati considerati i provvedimenti per le costruzioni per le zone sismiche contenute nel DPR n. 380/2001, nonché gli eventuali effetti di amplificazione locale descritti nel DGR n. 471/2010. Questi ultimi sono serviti per la compilazione delle Carte di zonizzazione sismica (cfr TAV. n... e relative Note Illustrative) e permettono di stabilire che gli studi di microzonazione sismica, per questo Comune sono limitati al livello 1, qualitativo e propedeutico ai veri e propri studi di MS. Gli studi di approfondimento del 2° e 3° livello devono essere eseguiti su tutte le costruzioni e proprietà del Comune, nei distretti di trasformazione e nelle aree soggette a PUO.

Con le norme si forniscono indicazioni circa: a) i metodi di indagine geognostica ritenuti più adatti alla definizione di dettaglio delle problematiche geologiche individuate sul territorio comunale b) i livelli di approfondimento relativi alle indagini di cui al punto precedente.

Le norme regolano altresì, per quanto concerne gli aspetti geologici, gli interventi sul suolo o nel sottosuolo secondo quanto previsto dal DM 14.01.08. Occorre specificare che la valenza delle indicazioni a carattere normativo contenute nel presente documento è rapportata alla scala di indagine propria del Piano Urbanistico Comunale, mentre nel caso di PUO qualora si riscontrino situazioni geologiche diversamente classificabili rispetto a quelle riscontrate, la normativa di riferimento dovrà necessariamente tenere conto delle differenze rilevate ed essere conseguentemente ricalibrata. E' fatto obbligo l'applicazione delle presenti Norme a tutte le opere pubbliche e private da realizzarsi sul territorio del comune di Montoggio.

## ART. 63. ARTICOLAZIONE DELLE NORME

La normativa proposta è strutturata su due livelli diversi: 1) Prescrizioni a carattere generale e norme relative ai PUO, valide su tutto il territorio comunale; 2) Norme specifiche, corrispondenti alle diverse zone in cui è suddiviso il territorio comunale,

in termini di suscettività d'uso, riportate nella cartografia di zonizzazione. Ogni articolo contiene le caratteristiche specifiche riscontrate per ogni zona e l'indicazione degli accertamenti e delle verifiche da effettuare per presentare ogni singola istanza. Le indagini devono essere estese a tutta l'area interessata dall'intervento ed ad un suo intorno significativo (area di possibile influenza) valutando sia lo stato di fatto sia la situazione conseguente alle modificazioni che si intendono realizzare.

## ART. 64 DOCUMENTAZIONE

### 64.1 Documentazione geologica e geotecnica

Il tipo di documentazione geologica e geotecnica da presentare a corredo delle istanze edilizie deriva direttamente dalla zonizzazione geologico-tecnica di cui alla cartografia di suscettività d'uso del territorio, redatta ai sensi del DM 14.01.08, della L.R. n° 24/87 e seguendo le indicazioni della Circolare esplicativa legge Regionale Liguria Servizio Difesa del suolo e Servizio Strumenti Urbanistici n° 2077. La presentazione della documentazione geologica dovrà avvenire in tre fasi distinte FASE 1 (fattibilità intervento) – FASE 2 (progetto definitivo -esecutivo) – FASE 3 (fine lavori) coincidenti di fatto con il livello di progettazione urbanistico-edilizia. Si precisa che qualora possibile, in relazione alla tipologia dell'intervento in istanza, la FASE 1 e la FASE 2 possono essere coincidenti e trattate in uno studio globale che tenga conto di tutte le indicazioni specifiche e proprie di ogni singola fase.

#### FASE 1:

Alla presentazione di ogni pratica Urbanistico-Edilizia è necessario allegare una relazione di fattibilità contenente la documentazione relativa alle indagini preliminari, con i contenuti prescritti dalle presenti norme per le singole zone. La documentazione prodotta dovrà contenere: a) Le indicazioni geologiche, geoidrologiche di riferimento e specifiche della zona di intervento

con i riferimenti circa le indagini eseguite e finalizzate a fornire le specifiche tecniche del suolo o sottosuolo interessati dalla proposta progettuale ed estese ad un suo intorno significativo;

b) Le valutazioni sulla fattibilità dell'intervento in relazione ai dati disponibili e/o alle conoscenze dirette ed indirette ottenuti dai tematismi e dalla suscettività d'uso del territorio, ottenuta, a sua volta, dalla sovrapposizione con le risultanze dei dati a scala di bacino (PAI);

c) Qualora i dati a disposizione non siano ritenuti sufficienti dal tecnico abilitato, in relazione alla suscettività d'uso del territorio indicata sul tematismo a corredo del PUC, oppure l'interazione dell'intervento a progetto con il suolo e/o sottosuolo sia ritenuta significativa, dovrà essere redatto un "programma delle prospezioni geognostiche" atto ad integrare gli elementi necessari alla progettazione esecutiva.

#### FASE 2:



Prima del rilascio del titolo autorizzatorio e/o concessorio o comunque ante inizio dei lavori, dovrà essere presentata opportuna relazione esecutiva congruente con la relazione di fattibilità redatta con i contenuti di cui alla FASE 1. Nella relazione geologico-geotecnica esecutiva dovranno essere sviluppati i seguenti elementi: a) Conferma, completamento e/o rettifica delle diagnosi geologiche e delle indicazioni generali fornite nella fase 1.

b) Caratterizzazione geotecnica e/o geomeccanica del suolo e del sottosuolo direttamente interessati dalla proposta progettuale. Tra i dati geotecnici necessari devono essere definiti: la successione stratigrafica, le caratteristiche meccaniche dei terreni e tutti gli altri elementi significativi del sottosuolo, nonché l'entità e la distribuzione delle pressioni interstiziali nel terreno e nelle discontinuità. In caso sussistano condizioni tali da non consentire una agevole valutazione di tali pressioni, le successive verifiche di sicurezza devono essere eseguite assumendo le condizioni più sfavorevoli che si possano prevedere.

c) I risultati dello studio, rivolto alla caratterizzazione e alla modellazione geologica del sito, dovranno espressamente indicare le categorie a cui attribuire il sottosuolo e le condizioni topografiche funzionali alla valutazione dell'azione sismica, così come indicato dal richiamato D.M. 14.01.08.

d) Qualora in fase esecutiva emergano problemi geologici non previsti in fase progettuale, che richiedano soluzioni tecniche diverse da quelle previste, dovrà essere presentata all'Ufficio Edilizia e Urbanistica Comunale una "relazione geotecnica in corso d'opera", che illustri quanto emerso, le nuove soluzioni adottate ed in variante.

### FASE 3

Assieme e contestualmente alla comunicazione di fine lavori, da parte del direttore lavori, dovrà essere presentata una "relazione geologica e geotecnica di fine lavori", a firma congiunta del professionista incaricato delle indagini geognostiche, del progettista delle strutture e del direttore lavori, contenente l'attestazione della corretta esecuzione degli interventi sul suolo e nel sottosuolo, a garanzia della stabilità delle opere realizzate e di quelle preesistenti, nonché per la tutela dell'equilibrio geomorfologico e dell'assetto idrogeologico e/o idraulico della zona di intervento, contenente una opportuna documentazione fotografica commentata sulle fasi più significative dell'intervento realizzato. Qualora dalla esecuzione dei lavori emergano ulteriori risultanze geologiche e geognostiche rispetto a quelle indicate nelle relazioni di cui alla FASE 1 e FASE 2, è fatto obbligo allegarle alla relazione di fine lavori.

## 64.2 Elaborati grafici da allegare alle relazioni

Alla relazione geologica deve essere allegata la seguente documentazione cartografica, con le relative scale:

- elaborati di inquadramento generale, ad una scala adeguata alle dimensioni dell'intervento in progetto;
- carta geologico-tecnica e/o carta delle prove geognostiche e prove in sito (già eseguite o in fase di progettazione), alla scala di progetto e in ogni caso non superiore a 1:500;
- sezioni geologico-tecniche alla scala di progetto, in ogni caso a scala non superiore a

1.500. Le sezioni a scale superiori sono consentite per fornire l'inquadramento del terreno interessato dall'intervento all'interno del contesto geologico-geomorfologico all'intorno;

- eventuali stratigrafie derivanti da indagini geofisiche, ove necessarie, geognostiche e/o geotecniche con denominatori di scala mai superiori a 1:200;
- eventuali risultati di analisi di laboratorio, ove richieste;
- risultati delle analisi e delle verifiche di stabilità realizzati, secondo le modalità indicate sul

D.M. 14.01.08 e specificate in dettaglio nell'Articolo Normativo. Gli elaborati grafici e i documenti prodotti dovranno essere firmati da soggetto abilitato ai sensi della normativa vigente.

## 64.3 Norme tecniche particolari

Nel presente paragrafo verranno fornite alcune prescrizioni a carattere generale in funzione dei futuri interventi che verranno realizzati sul suolo e/o sottosuolo. Tali prescrizioni dovranno naturalmente essere adottate su tutto il territorio comunale.

### 1. Scarpate naturali ed opere in rilevato

Fatta eccezione per condizioni idrogeologiche particolari o particolari condizioni geotecniche del materiale non favorevoli, potranno essere consentite scarpate naturali di terreno incoerente, non rivestite, di altezza non superiore a 2.0 m, con angolo di declivio naturale inferiore a 45°. In questa categoria vengono comprese anche le scarpate che oltre alla coltre interessano in parte di cappellaccio di alterazione del substrato roccioso.

I rilevati artificiali in terreno incoerente dovranno essere eseguiti con materiale misto, ma con elevata percentuale

di materiale lapideo grossolano. Se previste, le opere di contenimento al piede dei rilevati dovranno essere valutate di volta in volta, a seguito dell'esame delle condizioni di stabilità di tutto l'insieme. In caso di assenza di opere di contenimento si dovranno prendere tutte le precauzioni affinché i rilevati siano esenti da problemi di stabilità e le superfici di appoggio siano solo debolmente inclinate e naturalmente siano esse stesse esenti dagli stessi problemi di stabilità.

## 2. Regolamentazione delle acque superficiali

Fermo restando il carattere di pubblicità di tutte le acque ai sensi del comma 1, dell'art. 1 del DPR n. 238 del 18 febbraio 1999, secondo quanto previsto dalla VBP devono essere indicate le distanze dai corsi d'acqua all'interno delle quali vigono precise normative di inedificabilità. Le distanze dai corsi d'acqua devono essere misurate dal piede della sponda, costituito dal limite più esterno delle sponde, o dal piede arginale, ovvero dal limite catastale demaniale, se più esterno. In caso di alvei incassati con sponde naturali, ove la suddetta definizione non risulti significativa, come nel caso dei molti rivi minori del territorio comunale, le distanze devono essere misurate a partire dall'intersezione del livello di piena dei duecento anni con la superficie topografica. Secondo quanto previsto dall'art. 9 della VBP, viene stabilita una fascia di inedificabilità assoluta, misurata dal piede della sponda di 10m. All'interno dei centri urbani, o per corsi d'acqua minori che sottendono un bacino di modesta estensione, la fascia può essere ridotta a 5 m, previa autorizzazione provinciale ex RD n. 523/1904. L'autorizzazione sarà rilasciata qualora sia verificato, sulla base di specifiche valutazioni tecniche, che gli eventuali interventi urbanistico-edilizi non possono comportare danni o problematiche statiche o di stabilità alle strutture arginali o spondali. <in ogni caso deve essere garantita la possibilità di adeguata manutenzione e controllo dell'alveo e delle strutture di difesa idraulica presenti. Inoltre, tutte le opere stradali, si tratti di viabilità principale o secondaria o rampe di accesso, dovranno essere eseguite ad arte in modo da favorire una corretta regimazione delle acque superficiali di scorrimento. Tra questi accorgimenti tecnici vanno ricordati: lieve contropendenza a monte della sede stradale, canalette di raccolta a monte, fossi ai lati della viabilità, opere di tombinatura, qualsiasi altra opera di regimazione delle acque per il loro convogliamento verso le naturali vie di deflusso. Nel caso in cui, durante operazioni di movimento dei terreni, fosse reperita una seppure modesta venuta d'acqua, essa dovrà essere raccolta, convogliata e allontanata verso le vie naturali di deflusso. Gli scarichi delle acque pluviali devono essere canalizzati esclusivamente verso la rete delle acque bianche.

## 3. Tombinature

Sulla rete idrografica significativa, con cui si intende quella il cui bacino idrografico sotteso abbia superficie non inferiore a 0.1 kmq, non sono consentiti le nuove tombinature o coperture, non inquadrabili tra ponti, e l'ampliamento di quelle esistenti, salvo, previo parere favorevole della Provincia e comunque solo in via del tutto transitoria, quelle dirette ad ovviare a situazioni di pericolo e quelle imposte da tutela della pubblica incolumità, in coerenza con quanto disposto dall'art. 115 del DL n. 152 del 3 aprile 2006. In ogni caso tutte le tombinature o coperture, ove ammesse, devono garantire il deflusso della portata di piena con tempo di ritorno duecentennale e devono essere realizzate con tecniche costruttive che garantiscano la possibilità di ripristino di sezioni di deflusso a cielo aperto, nonché l'ispezionabilità e la possibilità di eseguire le necessarie attività di manutenzione. Le dimensioni minime previste sono di 2x2 m, per i corsi d'acqua principali e secondari e 3 mq per i corsi d'acqua minori. Per tutte le opere di tombinatura o copertura devono essere previsti: sia un adeguato programma di mantenimento della sezione di deflusso di progetto, con la pulizia almeno semestrale degli attraversamenti, sia adeguate opere d'intercettazione del materiale nelle zone di imbocco, con diverse modalità a seconda della classificazione del corso d'acqua interessato. Eventuali scarichi di acque provenienti da tombinature stradali o da canalizzazioni di varia origine non dovranno andare ad interessare le aree segnalate sulla cartografia di Piano come coltri, di qualsiasi origine e spessore, ma dovranno essere deviate in corrispondenza delle linee di deflusso principale.

## 4. Impermeabilizzazioni

Si ritiene opportuno subordinare il rilascio o l'adozione di atti di assenso relativi a nuovi interventi edificatori o trasformazioni d'uso di aree pubbliche o private al controllo della porzione di territorio che sarà interessata da impermeabilizzazioni. Infatti, la norma, valida su tutto il territorio comunale, è di limitare l'impermeabilizzazione superficiale e controllarne, comunque gli effetti sul coefficiente di infiltrazione. La realizzazione di interventi che comportino nuove superfici impermeabilizzate, complessivamente superiori a 200 mq, deve garantire, comunque, il mantenimento di una superficie permeabile pari al 25% della superficie del lotto interessato dal nuovo intervento. Le nuove opere che comportano impermeabilizzazione del terreno e che interessano spazi pubblici o

privati destinati a piazzali, parcheggi, viabilità, ecc. devono essere realizzati con metodologie che consentano l'infiltrazione e la ritenzione temporanea delle acque di scorrimento superficiale in apposite reti di regolazione e drenaggio, adeguatamente dimensionate. Se gli interventi che comportano nuove superfici impermeabilizzate superiori a 200 mq prevedono il diretto convogliamento delle acque piovane in fognature o corsi d'acqua, deve essere eseguita una attenta verifica dei valori limite. Tale verifica dovrà essere eseguita mediante una stima idrologica estesa a tutta la superficie scolante a monte della sezione interessata. Inoltre si dovrà tener conto dello stato di efficienza delle vie di deflusso esistenti, ove si prevede di convogliare il nuovo afflusso. Nel caso in cui si ritenga che le condizioni attuali siano insufficienti a raccogliere nuovi afflussi, l'Amministrazione oltre a prevedere l'esecuzione di opere atte al miglioramento delle condizioni di sicurezza del comparto e/o all'adeguamento della rete di smaltimento, potrà richiedere l'adozione di opere di regolazione delle acque, onde rallentarne lo smaltimento (sistemi di compensazione delle portate). Il dimensionamento di tali sistemi andrà effettuato mediante la stima delle portate delle acque raccolte dai sistemi di regimazione delle acque superficiali e dalle reti di drenaggio del nuovo insediamento, tenendo come riferimento i dati pluviometrici relativi alla zona interessata, reperibili presso il servizio idrografico e/o altri enti che effettuano la raccolta sistematica dei dati pluviometrici. Qualora tali dati non fossero disponibili o ritenuti insufficienti per una stima adeguata, il dimensionamento andrà eseguito in modo che una precipitazione di intensità pari a 50 mm in 30 minuti risulti ritardata per 30' e smaltita uniformemente sull'intera superficie scolante della rete di smaltimento, ovviamente tenendo conto delle condizioni di sicurezza di tutto il comparto.

## 5. Interventi limitrofi a strutture edilizie preesistenti

Per interventi limitrofi a strutture edilizie preesistenti, dovrà essere allegato alla documentazione richiesta uno studio finalizzato alle ripercussioni del nuovo intervento sull'esistente, sia in corso d'opera sia a fine lavori. Qualora non si verificassero interazioni, dovrà, comunque, essere certificata la compatibilità della nuova opera con le condizioni di equilibrio statico dei manufatti esistenti. In particolare, deve essere eseguita una attenta verifica sulla stabilità delle pareti di scavo delle fondazioni della nuova opera. In generale, per quanto riguarda le opere di sbancamento e le opere di contrasto, il progetto deve definire un profilo di scavo tale che risultino rispettate le prescrizioni relative alle verifiche nei confronti della sicurezza e delle prestazioni (cfr. Paragrafo 6.2.3. del D.M. 14.01.08). Nel caso di scavi realizzati su pendio, deve essere verificata l'influenza dello scavo sulle condizioni di stabilità generale del pendio stesso. Inoltre, il progetto dovendo tener conto dell'esistenza di opere e sovraccarichi in prossimità dello scavo, dovrà esaminare l'influenza che lo scavo stesso avrà sul regime delle acque superficiali e dovrà garantire la stabilità e la funzionalità delle costruzioni preesistenti nell'area interessata dallo scavo. In caso di scavi in trincea a fronte verticale di altezza superiore ai 2 m, nei quali sia prevista la permanenza di operai, e, come nel caso in esame, per scavi che ricadano in prossimità di manufatti esistenti la normativa prevede che debba essere predisposta una armatura di sostegno delle pareti stesse dello scavo.

## 6. Piani urbanistici operativi

Nel caso di aree sulle quali gli interventi modificatori siano soggetti alla preliminare formazione di strumenti urbanistici attuativi, il progetto urbanistico da sottoporre ad esame degli organi competenti, dovrà essere corredato di tutti gli elaborati tecnici previsti dall'art. 5 della L.R. n.36 del 1997. Tali strumenti operativi dovranno adeguarsi a quanto prescritto zona per zona nei diversi paragrafi delle presenti norme. In questa fase ci si limita a definire il livello di approfondimento delle indagini, in funzione della zonizzazione definitiva nei paragrafi seguenti. Più precisamente si ritiene necessario indicare due livelli di approfondimento delle indagini, a seconda che nell'area del PUO ricadano solo terreni appartenenti zone 1, 2° e 2b o anche porzioni di terreni afferenti a zone 2c, a zone classificate in dissesto e aree speciali. Nel primo caso il livello di approfondimento sarà quello tipico delle relazioni geologiche di massima, integrato dal progetto delle prospezioni geognostiche, prove geotecniche in sito, e prove ed analisi di laboratorio. In questa fattispecie le risultanze delle prospezioni e la relativa relazione esecutiva dovranno essere prodotte nelle fasi attuative dello strumento urbanistico, in occasione del rilascio delle concessioni. Nel secondo caso il livello di approfondimento degli studi geologici a corredo degli elaborati del progetto di PUO è quello tipico della relazione esecutiva, desunta da prospezioni geognostiche, prove ed analisi puntuali (scavi, sondaggi, prove penetrometriche, analisi di laboratorio, indagini geofisiche, ecc.). Le prospezioni geognostiche, le prove ed analisi in sito e di laboratorio, previa adeguata motivazione, possono essere a loro volta articolate in due fasi: a) -Fase preliminare finalizzata alla diagnosi geologica dell'area, che potrà essere eseguita nella fase progettuale urbanistica; b) -Fase esecutiva finalizzata alle determinazioni puntuali e quantitative conclusive, che dovrà essere eseguita in occasione della progettazione esecutiva e strutturale delle singole opere comprese nel PUO. Le due fasi indicate in precedenza potranno comunque, qualora il PUO sia riferito ad un singolo edificio o ad un complesso edilizio strutturalmente unitario, essere prodotte in un unico elaborato.

La progettazione esecutiva e strutturale dovrà comunque essere completata mediante la presentazione degli approfondimenti relativi alle caratteristiche geologiche riscontrate durante i lavori e di una dettagliata relazione, a firma di tecnico o di tecnici abilitati, in ordine agli interventi eseguiti sul suolo e nel sottosuolo, per la tutela o il ripristino dell'equilibrio geomorfologico, dell'assetto idrogeologico, redatta e consegnata contestualmente alla dichiarazione di fine lavori.

## ART 65. ARTICOLO NORMATIVO

### 65.1 Zone 1: Aree con suscettività d'uso non condizionata, zone senza particolari problematiche geologicogeomorfologiche

In tali ambiti l'assetto geologico in senso lato è da ritenersi favorevole a recepire interventi antropici senza richiedere particolari approfondimenti sull'assetto geomorfologico e idrogeologico del territorio. Nelle aree comprese in questa classe le condizioni che risultano nella carta di zonizzazione non pongono particolari limiti a qualsiasi forma di utilizzazione urbanistica. Tuttavia, pur interessando aree in cui la roccia è affiorante o subaffiorante con copertura sottile, sussiste qualche possibilità che localmente il terreno possa essere interessato da fenomenologie negative. In particolare, deve essere posta attenzione all'andamento spaziale delle giaciture, ovvero alla diversa tipologia di giacitura degli strati affioranti lungo i versanti. L'applicazione delle norme del D.M. 14/01/08 deve, pertanto, garantire l'accertamento e la definizione delle problematiche di ordine geologico-geomorfologico e geotecnico, che andranno debitamente illustrate nella relazione geologica allegata alla domanda di concessione o di autorizzazione edilizia.

Gli accertamenti geologici incentrati sull'area di intervento ed estesi ad un suo adeguato intorno dovranno contenere la seguente documentazione, che sarà prodotta in tre fasi: a) -Documentazione cartografica di dettaglio dell'assetto geologico, geomorfologico, idrologico, idrogeologico e geologico-tecnico, corredata dalla relazione illustrativa, dal progetto esecutivo delle prospezioni geognostiche e/o prove geotecniche in sito e dalla verifica di compatibilità (Fase 1); b) -Documentazione grafica (stratigrafie, modellazione geologica risultante da prove penetrometriche e indagini sismiche indirette) idonea ad illustrare l'assetto ed il comportamento ipotizzabile del substrato roccioso ed i rapporti geometrici con gli interventi previsti, nonché tutti gli eventuali prodotti grafici (diagrammi, stereogrammi strutturali) ricavati da spaccati naturali, trincee o pozzetti esplorativi (Fase 2); c) - Documentata verifica di stabilità del versante, da eseguirsi, nel caso di interventi particolarmente incidenti sull'assetto del territorio, ovvero per altezze maggiori di 2 m. La superficie del pendio, oggetto della verifica, deve essere definita attraverso un rilievo plano-altimetrico in scala adeguata, per un tratto significativo di versante, sia a monte sia a valle dell'area di intervento. In generale, la verifica di stabilità deve essere redatta utilizzando la caratterizzazione geotecnica derivante dalle indagini ed utilizzando programmi di calcolo che tengano conto dello stato di equilibrio limite imposto dalla definizione dell'accelerazione sismica locale, nonché delle condizioni di saturazione dei terreni (Fase 2).

Alla fine dei lavori dovrà essere presentata una relazione geologica attestante la completa attuazione delle indicazioni e prescrizioni a contenuto geologico e l'idoneità dei lavori eseguiti; tale elaborato dovrà essere fornito contestualmente alla dichiarazione di ultimazione dei lavori. Tale relazione dovrà, inoltre, essere corredata da una documentazione fotografica commentata delle più significative fasi di intervento, al fine di costituire una banca dati delle caratteristiche geologiche riscontrate durante l'esecuzione dei lavori (Fase 3).

### 65.2 Zone 2: Aree con suscettività d'uso condizionata non ricadenti in zona di dissesto cartografata

Questa zona è stata suddivisa in tre sottozone, a seconda della gravità dei condizionamenti e della difficoltà con cui possono essere eliminati o ridotti.

#### 1. Zone 2a con scarse problematiche di ordine geomorfologico

In questa prima sottozona ricadono le aree in cui le condizioni geologiche rilevate non evidenziano fenomeni geologici negativi in atto, ma solo problemi connessi ai rapporti esistenti tra substrato roccioso e coltri di copertura in debole pendio e di spessore minimo, nonché difficoltà di ordine geotecnico. In questa classe sono state incluse, quindi anche le alluvioni non interessate da fenomeni di esondabilità, ma che possono presentare qualche problema riferito alla falda idrica.

In dettaglio, l'applicazione delle norme del D.M. 14/01/08 deve, pertanto, garantire l'accertamento e la definizione delle seguenti problematiche:

- natura, origine, caratteristiche geotecniche e idrogeologiche delle coperture superficiali, in modo tale da

- determinare le condizioni di equilibrio geomorfologico prima, durante e dopo l'intervento modificatorio;
- natura, giacitura e assetto strutturale del substrato roccioso, nonché indicazioni sul suo stato di alterazione e sul regime ideologico;
- verifica delle condizioni di stabilità dei versanti in relazione ad interventi caratterizzati da scavi di lunghezza significativa, specialmente se connessi con sbancamenti di altezza superiore ai 2 m, sia temporanei che permanenti;
- potenza della coltre alluvionale, sue caratteristiche geotecniche, nonché verifica dei rapporti intercorrenti con le coltri situate al piede dei versanti;
- valutazioni relative al livello della falda idrica, con particolare riferimento ad opere che possano interferire con la falda stessa. Nel caso in cui vengano interessate zone di captazione idrica del sottosuolo, si dovranno necessariamente valutare anche gli effetti sulla circolazione idrica derivanti dall'esecuzione di opere di consolidamento (pali, ancoraggi, ecc.)

Gli accertamenti geologici e geotecnici incentrati sull'area di intervento ed estesi ad un suo adeguato intorno dovranno contenere la seguente documentazione, che sarà prodotta in tre fasi: a) -Documentazione cartografica di dettaglio dell'assetto geologico, relativa al substrato roccioso e alle coltri incoerenti, corredata dalla relazione illustrativa, dal progetto esecutivo delle prospezioni geognostiche e/o prove geotecniche in sito e dalla verifica di compatibilità (Fase 1); b) -Documentazione cartografica di dettaglio dell'assetto geologico complessivo, delle condizioni geomorfologiche, idrologiche e idrogeologiche, nonché delle caratteristiche geologico-tecniche delle coperture (Fase 1) c) -Documentazione grafica (stratigrafie, modellazione geologica risultante da prove penetrometriche e indagini sismiche indirette) concernente i risultati degli accertamenti relativi ad un volume significativo del terreno in esame o spinti fino al raggiungimento del substrato roccioso e non alterato per una profondità non inferiore ai 3 m. Gli accertamenti dovranno essere ricavati da prospezioni geognostiche dirette o indirette. La scelta della metodologia di indagine dovrà essere ampiamente giustificata nella relazione geologica (Fase 2); d) -Documentata verifica di stabilità del versante, da eseguirsi, nel caso di interventi particolarmente incidenti sull'assetto del territorio, ovvero per altezze maggiori di 2 m. La superficie del pendio, oggetto della verifica, deve essere definita attraverso un rilievo plano-altimetrico in scala adeguata, per un tratto significativo di versante, sia a monte sia a valle dell'area di intervento. In generale, la verifica di stabilità deve essere redatta utilizzando la caratterizzazione geotecnica derivante dalle indagini ed utilizzando programmi di calcolo che tengano conto dello stato di equilibrio limite imposto dalla definizione dell'accelerazione sismica locale, nonché delle condizioni di saturazione dei terreni (Fase 2).

Alla fine dei lavori dovrà essere presentata una relazione geologica attestante la completa attuazione delle indicazioni e prescrizioni a contenuto geologico e l'idoneità dei lavori eseguiti; tale elaborato dovrà essere fornito contestualmente alla dichiarazione di ultimazione dei lavori. Tale relazione dovrà, inoltre, essere corredata da una documentazione fotografica commentata delle più significative fasi di intervento, al fine di costituire una banca dati delle caratteristiche geologiche riscontrate durante l'esecuzione dei lavori (Fase 3).

## 2. Zone 2b – con medie problematiche di carattere geomorfologico e/o idrologico

Nella seconda sottozona sono comprese le zone di coltre eluvio-colluviale di spessore sottile, come nella precedente classe, ma contigue ad aree perimetrale come zone di dissesto di qualsiasi tipologia e grado di attività. A causa delle loro problematiche sono state incluse in questa categoria anche le cave. Pertanto, in tale ambito, proprio in funzione delle tipologie relative alle problematiche emerse, è necessario approfondire alcune tematiche e quindi l'applicazione delle norme del D.M. 14/01/08 deve, pertanto, garantire l'accertamento e la definizione delle seguenti problematiche:

- l'effettiva assenza di condizioni, anche circostanziate e puntuali che possano ricondurre la zona alle aree con latenti ma significativi fenomeni di instabilità;
- natura, origine, potenza, caratteristiche geotecniche e idrogeologiche delle coperture, al fine di accertarne le condizioni di equilibrio geomorfologico prima, durante e dopo l'intervento modificatorio;
- verifica delle condizioni di stabilità dei versanti in relazione ad interventi caratterizzati da scavi di lunghezza significativa, specialmente se connessi con fronti di scavo con sviluppo verticale di altezza superiore ai 2 m, sia temporanei che permanenti;
- verifica delle condizioni di stabilità dei fronti di cava e dei depositi di materiali di risulta;
- valutazioni relative al livello della falda idrica, con particolare riferimento ad opere che possano interferire con la falda stessa. Nel caso in cui vengano interessate zone di captazione idrica del sottosuolo, si dovranno necessariamente valutare anche gli effetti sulla circolazione idrica derivanti dall'esecuzione di opere di consolidamento (pali, ancoraggi, ecc.);
- individuazione delle principali problematiche di carattere idrogeologico, allo scopo di individuare gli interventi di bonifica da realizzare prima di ogni tipo di nuovo intervento edilizio.

Gli accertamenti geologici e geotecnici incentrati sull'area di intervento ed estesi ad un suo adeguato intorno dovranno contenere la seguente documentazione, che sarà prodotta in tre fasi:

- a) -Adeguata documentazione che definisca ed indichi le fasi di indagini preliminari finalizzate all'accertamento dell'assenza effettiva di condizioni di instabilità;
- b) -Documentazione cartografica di dettaglio dell'assetto geologico, relativa alle coltri incoerenti, corredata sia dalla relazione illustrativa in cui devono venire illustrate e verificate le condizioni del substrato roccioso sottostante, sia dal progetto esecutivo delle prospezioni geognostiche e/o prove geotecniche in sito e dalla verifica di compatibilità (Fase 1);
- c) -Documentazione cartografica di dettaglio dell'assetto geologico complessivo, delle condizioni geomorfologiche, idrologiche e idrogeologiche, nonché delle caratteristiche geologico-tecniche delle coperture (Fase 1)
- d) -Documentazione grafica (stratigrafie, modellazione geologica risultante da prove penetrometriche e indagini sismiche indirette) concernente i risultati degli accertamenti spinti fino al raggiungimento del substrato roccioso, non alterato, che proseguiranno per una profondità non inferiore ai 3 m. Gli accertamenti dovranno essere ricavati da prospezioni geognostiche dirette o indirette. La scelta della metodologia di indagine dovrà essere ampiamente giustificata nella relazione geologica(Fase 2);
- e) -Documentata verifica di stabilità del versante, da eseguirsi, nel caso di interventi particolarmente incidenti sull'assetto del territorio, ovvero per altezze maggiori di 2 m. La superficie del pendio, oggetto della verifica, deve essere definita attraverso un rilievo plano-altimetrico in scala adeguata, per un tratto significativo di versante, sia a monte sia a valle dell'area di intervento. In generale, la verifica di stabilità deve essere redatta utilizzando la caratterizzazione geotecnica derivante dalle indagini ed utilizzando programmi di calcolo che tengano conto dello stato di equilibrio limite imposto dalla definizione dell'accelerazione sismica locale, nonché delle condizioni di saturazione dei terreni (Fase 2).
- f) -Documentata analisi geomeccanica da eseguirsi mediante diagrammi e grafici e conseguente analisi di stabilità dei fronti di cava (Fase 2); Alla fine dei lavori dovrà essere presentata una relazione geologica attestante la completa attuazione delle indicazioni e prescrizioni a contenuto geologico e l'idoneità dei lavori eseguiti; tale elaborato dovrà essere fornito contestualmente alla dichiarazione di ultimazione dei lavori. Tale relazione dovrà, inoltre, essere corredata da una documentazione fotografica commentata delle più significative fasi di intervento, al fine di costituire una banca dati delle caratteristiche geologiche riscontrate durante l'esecuzione dei lavori (Fase 3).

### 3. Zone 2c – con medioalte problematiche di carattere geomorfologico e/o ideologico

L'ultima sottozona, quella con caratteri più restrittivi, include le coltri eluvio-colluviali di spessore medio-potente, ma contigue ad aree perimetrale come zone di dissesto di qualsiasi tipologia e grado di attività. Inoltre le zone soggette a ruscellamento superficiale diffuso su coltri incoerenti. Pertanto, in tale ambito, proprio in funzione delle tipologie relative alle problematiche emerse, è necessario approfondire alcune tematiche e quindi l'applicazione delle norme del D.M. 14/01/08 deve, pertanto, garantire l'accertamento e la definizione delle seguenti problematiche:

- per le zone con elevato spessore di coltre, superiore a 5 m, l'effettiva assenza di condizioni, anche circostanziate e puntuali che possano ricondurre la zona alle aree con latenti ma significativi fenomeni di instabilità;
- natura, origine, potenza, caratteristiche geotecniche e idrogeologiche delle coperture, al fine di accertarne le condizioni di equilibrio geomorfologico prima, durante e dopo l'intervento modificatorio;
- verifica delle condizioni di stabilità dei versanti in relazione ad interventi caratterizzati da scavi di lunghezza significativa, specialmente se connessi con fronti di scavo con sviluppo verticale di altezza superiore ad 1 m, sia temporanei che permanenti;
- valutazioni relative al livello della falda idrica, con particolare riferimento ad opere che possano interferire con la falda stessa. Nel caso in cui vengano interessate zone di captazione idrica del sottosuolo, si dovranno necessariamente valutare anche gli effetti sulla circolazione idrica derivanti dall'esecuzione di opere di consolidamento (pali, ancoraggi, ecc.)
- individuazione delle principali problematiche di carattere idrogeologico, allo scopo di individuare gli interventi di bonifica da realizzare prima di ogni tipo di nuovo intervento edilizio.

Gli accertamenti geologici e geotecnici incentrati sull'area di intervento ed estesi ad un suo adeguato intorno dovranno contenere la seguente documentazione, che sarà prodotta in tre fasi:

- a) -Adeguata documentazione che definisca ed indichi le fasi di indagini preliminari finalizzate

- all'accertamento dell'assenza effettiva di condizioni di instabilità;
- b) - Documentazione cartografica di dettaglio dell'assetto geologico, relativa alle coltri incoerenti, corredata sia dalla relazione illustrativa in cui devono venire illustrate e verificate le condizioni del substrato roccioso sottostante, sia dal progetto esecutivo delle prospezioni geognostiche e/o prove geotecniche in sito e dalla verifica di compatibilità (Fase 1);
  - c) - Documentazione cartografica di dettaglio dell'assetto geologico complessivo, delle condizioni geomorfologiche, idrologiche e idrogeologiche, nonché delle caratteristiche geologico-tecniche delle coperture, nonché una sintesi previsionale di quanto verrà eseguito per ottemperare ai punti seguenti (Fase 1);
  - d) - Documentazione grafica (stratigrafie, modellazione geologica risultante da prove penetrometriche e indagini sismiche indirette) concernente i risultati degli accertamenti spinti fino al raggiungimento del substrato roccioso, non alterato, che proseguiranno per una profondità non inferiore ai 3 m. Gli accertamenti dovranno essere ricavati da dati desunti da prospezioni geognostiche dirette o indirette, accompagnate da sondaggi meccanici e/o prospezioni geofisiche, con prove geotecniche in sito e/o analisi di laboratorio. La scelta della metodologia di indagine dovrà essere ampiamente giustificata nella relazione geologica (Fase 2);
  - e) - Documentata verifica di stabilità del versante, da eseguirsi, nel caso di interventi particolarmente incidenti sull'assetto del territorio, ovvero per altezze maggiori di 1 m. La superficie del pendio, oggetto della verifica, deve essere definita attraverso un rilievo piano-altimetrico in scala adeguata, per un tratto significativo di versante, sia a monte sia a valle dell'area di intervento. In generale, la verifica di stabilità deve essere redatta utilizzando la caratterizzazione geotecnica derivante dalle indagini ed utilizzando programmi di calcolo che tengano conto dello stato di equilibrio limite imposto dalla definizione dell'accelerazione sismica locale, nonché delle condizioni di saturazione dei terreni. In questo caso particolare sarà opportuno prevedere un numero di verticali di indagini dirette o indirette, proporzionali all'entità dell'intervento, tali da permettere la definizione della potenziale superficie di scorrimento e il corretto dimensionamento di idonee tecniche costruttive dirette o indirette. Per quanto riguarda le fondazioni è fatto obbligo di adottare la fondazione di tipo continuo (Fase 2);
  - f) - Eventuale indicazione degli interventi di bonifica idrogeologica da eseguire prima dell'esecuzione degli interventi in progetto (Fase 2). Alla fine dei lavori dovrà essere presentata una relazione geologica attestante la completa attuazione delle indicazioni e prescrizioni a contenuto geologico e l'idoneità dei lavori eseguiti; tale elaborato dovrà essere fornito contestualmente alla dichiarazione di ultimazione dei lavori. Tale relazione dovrà, inoltre, essere corredata da una documentazione fotografica commentata delle più significative fasi di intervento, al fine di costituire una banca dati delle caratteristiche geologiche riscontrate durante l'esecuzione dei lavori (Fase 3).

Una normativa particolare è stata dettata per la zona della discarica di Creto (cartografata come 2c\*). Tale zona è situata in un contesto geomorfologico adatto agli inserimenti di nuova edificazione unicamente nei punti di alto morfologico. Di fatto tali aree coincidono con le zone indicate come espansione urbanistica sulle Norme di Attuazione di tale Distretto. Si precisa che è necessario uno studio geologico di dettaglio, riferito al PUO, che prescriva idonee linee guida riferite agli interventi di riassetto territoriale previsti.

#### 4. Fs Frane stabilizzate

Si tratta di aree che, in passato, sono state teatro dissesti e successivamente, con mezzi naturali e/o antropici stabilizzatesi, con bassa percentuale di possibilità di riattivazione, in relazione alla bassa pendenza topografica ed alle caratteristiche geotecniche intrinseche della coltre, presentano tuttavia compromissioni dal punto di vista della stabilità a scala di versante. In ogni caso, le attività consentite, i limiti e i divieti devono tener conto delle indicazioni del Piano di Emergenza comunale, ai sensi della L. n. 225 del 24 febbraio 1992 e della L.R. n. 9 del 17 febbraio 2000. Per tale ragione si devono programmare, in fase di studio urbanistico o di fattibilità, accurate indagini volte ad accertare la possibilità di progettare adeguati interventi preventivi e/o di riassetto geoidrologico, nella considerazione di effettuare interventi edilizi ex novo in grado di non compromettere le condizioni di equilibrio raggiunte dal versante con obbligatorietà di esecuzione di fondazioni continue in modo da scongiurare fenomeni legati a cedimenti differenziati e/o a sostanziali differenze di carichi sul terreno di imposta fondazionale. In particolare non si dovranno eseguire dei tagli trasversali al versante stesso e scavi verticali non superiori ai tre metri in senso assoluto. Dovrà in ogni caso essere predisposto un piano di riassetto idraulico superficiale in modo da ottenere una regimazione delle acque superficiale per un areale coincidente il lotto di ogni singolo intervento. Ai sensi della DGR n. 471/2010, è fatto obbligo eseguire delle misurazioni dirette della velocità di propagazione delle onde sismiche, al fine di verificare la possibilità di fenomeni di amplificazione in rapporto alla nuova edificazione. Tali misurazioni possono essere effettuate con una apparecchiatura sismica puntuale direttamente in situ.

Gli accertamenti geologici e geotecnici incentrati sull'area di intervento ed estesi ad un suo adeguato intorno

dovranno contenere la seguente documentazione:

- a) -Documentazione cartografica di dettaglio dell'assetto geologico, relativa alle coltri incoerenti, corredata sia dalla relazione illustrativa in cui devono venire illustrate e verificate le condizioni del substrato roccioso sottostante, sia dal progetto esecutivo delle prospezioni geognostiche e/o prove geotecniche in sito e dalla verifica di compatibilità;
- b) -Documentazione cartografica di dettaglio dell'assetto geologico complessivo, delle condizioni geomorfologiche, idrologiche e idrogeologiche, nonché delle caratteristiche geologico-tecniche delle coperture, nonché una sintesi previsionale di quanto verrà eseguito per ottemperare ai punti seguenti;
- c) -Documentazione grafica (stratigrafie, modellazione geologica risultante da prove penetrometriche e indagini sismiche indirette) concernente i risultati degli accertamenti spinti fino al raggiungimento del substrato roccioso, non alterato, che proseguiranno per una profondità non inferiore ai 3 m. Gli accertamenti dovranno essere ricavati da prospezioni geognostiche dirette o indirette, accompagnate da sondaggi meccanici e/o prospezioni geofisiche, con prove geotecniche in sito e/o analisi di laboratorio. La scelta della metodologia di indagine dovrà essere ampiamente giustificata nella relazione geologica;
- d) -Documentata verifica di stabilità del versante, da eseguirsi, nel caso di interventi particolarmente incidenti sull'assetto del territorio, ovvero per altezze maggiori di 1 m. La superficie del pendio, oggetto della verifica, deve essere definita attraverso un rilievo plano-altimetrico in scala adeguata, per un tratto significativo di versante, sia a monte sia a valle dell'area di intervento. In generale, la verifica di stabilità deve essere redatta utilizzando la caratterizzazione geotecnica derivante dalle indagini ed utilizzando programmi di calcolo che tengano conto dello stato di equilibrio limite imposto dalla definizione dell'accelerazione sismica locale, nonché delle condizioni di saturazione dei terreni. In questo caso particolare sarà opportuno prevedere un numero di verticali di indagini dirette o indirette, proporzionali all'entità dell'intervento, tali da permettere la definizione della potenziale superficie di scorrimento e il corretto dimensionamento di idonee tecniche costruttive dirette o indirette. Per quanto riguarda le fondazioni è fatto obbligo di adottare la fondazione di tipo continuo;
- e) -Eventuale indicazione degli interventi di bonifica idrogeologica da eseguire prima dell'esecuzione degli interventi in progetto.

#### 5. Afsd Aree soggette a franosità superficiale diffusa

Sono aree caratterizzate dalla presenza di substrato sub affiorante e da una coltre di spessore generalmente basso, con problematiche essenzialmente di tipo idrologico superficiale generante a sua volta fenomeni di franosità localizzate a seguito di saturazione e scivolamento della coltre. Per tale ragione si devono programmare, in fase di studio urbanistico o di fattibilità, accurate indagini volte ad accertare la possibilità di progettare adeguati interventi preventivi e/o di riassetto idrologico, nella considerazione di effettuare interventi edilizi ex novo in grado di non compromettere le condizioni di equilibrio raggiunte dal versante e migliorare la regimazione del deflusso delle acque di ruscellamento superficiale. In particolare dovranno essere previste la realizzazione od il ripristino e la manutenzione di opportune opere di presidio ambientale, mirate alla regimazione del deflusso superficiale ed alla manutenzione delle opere definibili di "ingegneria naturalistica", quali terrazzamenti, ciglioni, chiaviche, ecc.. su tutto il lotto di intervento in modo da scongiurare inneschi di fenomeni potenzialmente pericolosi. Ai sensi della DGR n. 471/2010, è fatto obbligo eseguire delle misurazioni dirette della velocità di propagazione delle onde sismiche, al fine di verificare la possibilità di fenomeni di amplificazione in rapporto alla nuova edificazione. Tali misurazioni possono essere effettuate con una apparecchiatura sismica puntuale direttamente in situ. Gli accertamenti geologici e geotecnici incentrati sull'area di intervento ed estesi ad un suo adeguato intorno dovranno contenere oltre alla documentazione elencata al precedente paragrafo, relativo alle frane stabilizzate, un'analisi del rischio che gli interventi previsti possano essere interessati direttamente dall'innesco di eventuali fenomeni franosi superficiali a cinematica rapida. Qualora tale rischio risulti non nullo, il progetto dovrà prevedere adeguate opere di sistemazione e mitigazione che prevengano l'innesco dei fenomeni franosi e/o proteggano i costruendi manufatti.

#### 6. DPGV – Dissesti gravitativi profondi verificati

Si tratta di aree che hanno subito particolari meccanismi di deformazione delle masse coinvolte: l'espressione superficiale dei fenomeni individuati ha permesso di identificare porzioni di versante caratterizzate da stili e tipologie di deformazione alquanto diversificati. In generale, nei settori di cresta si registrano spesso serie di sdoppiamenti di cresta, mentre, nelle zone altimetricamente più basse dei versanti, i fenomeni di deformazione sono espressi da rigonfiamenti e ondulazioni a grande scala. Sono aree che si differenziano dalle frane per le maggiori dimensioni e per i meccanismi delle masse coinvolte. I loro fattori di innesco sono dovuti ad effetti tensionali, direttamente collegati con le deformazioni profonde della crosta terrestre e poco condizionati dagli stress legati alla forma del rilievo. Allo stato attuale sono, a tutti gli effetti, delle aree stabilizzate e con minima percentuale di possibilità di riattivazione. In ogni caso, le attività consentite, i limiti e i divieti devono tener conto



delle indicazioni del Piano di Emergenza comunale, ai sensi della L. n. 225 del 24 febbraio 1992 e della L.R. n. 9 del 17 febbraio 2000. Per tale ragione si devono programmare, in fase di studio urbanistico o di fattibilità, accurate indagini volte ad effettuare la programmazione di adeguati interventi preventivi e/o di riassetto geoidrologico, soprattutto in vista dell'esecuzione di interventi edilizi ex novo, che devono risultare tali da non compromettere le condizioni di equilibrio raggiunte dal versante. Risulta evidente l'obbligatorietà di esecuzione di fondazioni continue che permettono di scongiurare fenomeni legati a cedimenti differenziali e/o sostanziali differenze di carichi sul terreno di imposta delle fondazioni. In particolare, non si dovranno assolutamente eseguire tagli trasversali al versante stesso e scavi verticali di altezza superiore a 1 m, se non a seguito di verifiche di stabilità puntuali. La superficie del pendio, oggetto della verifica, deve essere definita attraverso un rilievo plano-altimetrico in scala adeguata, per un tratto significativo di versante, sia a monte sia a valle dell'area di intervento. In generale, la verifica di stabilità deve essere redatta utilizzando la caratterizzazione geotecnica derivante dalle indagini ed utilizzando programmi di calcolo che tengano conto dello stato di equilibrio limite imposto dalla definizione dell'accelerazione sismica locale, nonché delle condizioni di saturazione dei terreni. In questo caso particolare sarà opportuno prevedere un numero di verticali di indagini dirette o indirette, proporzionali all'entità dell'intervento, tali da permettere la definizione della potenziale superficie di scorrimento e il corretto dimensionamento di idonee tecniche costruttive dirette o indirette. Dovrà, in ogni caso, essere predisposto un piano di riassetto idraulico superficiale in modo da ottenere una regimazione delle acque superficiali per un areale coincidente con il lotto di ogni singolo intervento. Ai sensi della DGR n. 471/2010, è fatto obbligo eseguire delle misurazioni dirette della velocità di propagazione delle onde sismiche, al fine di verificare la possibilità di fenomeni di amplificazione in rapporto alla nuova edificazione. Tali misurazioni possono essere effettuate con una apparecchiatura sismica puntuale direttamente in situ.

### 65.3 Zone 3: Aree in frana con suscettività d'uso condizionata

In questa sezione delle Norme di Attuazione, che interessa anche vaste porzioni di territorio, ma caratterizzate da dissesti di diversa entità e grado, si è preferito, per maggiore chiarezza, indicare direttamente gli interventi consentiti e successivamente la documentazione da produrre, senza elencare, ove non ritenuto necessario, gli indirizzi per gli accertamenti. Tenendo anche conto che questa parte è regolata con molto dettaglio dalla normativa vigente.

1. Fa – Frane attive, Asc – Aree soggette a crolli e Frane attive segnalate da PAI E VBP come non cartografabili  
In questa classe non sono consentite nuove edificazioni.

In questa classe sono, altresì, consentiti:

1. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
2. Gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici, così come definiti all'art. 3, comma 1, lett. A, del DPR n. 380/2001;
3. Gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
4. Gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento restauro conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
5. Le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
6. Le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
7. La ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e di rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stadio del dissesto esistente valicato dall'Autorità competente (cfr comma 15, art. 6 della VBP).

Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinate, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

In corrispondenza dei dissesti di versante segnalati dal PAI e dalla VBP come "frana non perimetrata", qualora non fossero stati già eseguiti i dovuti studi di approfondimento del dissesto da parte della competente Autorità, il rilascio di titoli abitativi per la realizzazione di interventi edilizi è condizionato alla positiva verifica da parte dell'Autorità preposta e previo parere vincolante dei competenti Uffici in materia di difesa del suolo di uno studio redatto da professionista geologo abilitato. Tale studio deve valutare l'estensione del contesto geomorfologico di riferimento ed accertare che al suo interno non vi siano condizioni di dissesto che interferiscano con l'intervento edilizio.

Per qualunque intervento ammissibile, ai sensi della DGR n. 471/2010, è fatto obbligo eseguire delle misurazioni dirette della velocità di propagazione delle onde sismiche, al fine di verificare la possibilità di fenomeni di

amplificazione in rapporto alla nuova edificazione. Tali misurazioni possono essere effettuate con una apparecchiatura sismica puntuale direttamente in situ.

## 2. Fa1 Frane attive a cinematica lenta

Esiste nel territorio comunale un unico esempio di questa tipologia di dissesto.

In questa classe non sono consentite nuove edificazioni.

Ai sensi dell'Allegato 1 della DGR n. 1182 del 18.10.02, oltre agli interventi consentiti per le frane attive di cui al punto precedente, sono altresì consentiti:

1. Interventi di manutenzione straordinaria degli edifici, così come definiti all'art. 3, comma 1, lett. b del DPR n. 380/2001; qualora a seguito delle verifiche di compatibilità di cui all'art. 18, comma 2 delle Norme del PAI, emergano elementi geologico-geomorfologici che classifichino il fenomeno franoso attivo a cinematica lenta, nei termini assentiti con la DGR n. 1182/2002;

1. cambio di destinazione d'uso che non comporti aumento del carico insediativo.
2. Per qualunque intervento ammissibile, ai sensi della DGR n. 471/2010, è fatto obbligo eseguire delle misurazioni dirette della velocità di propagazione delle onde sismiche, al fine di verificare la possibilità di fenomeni di amplificazione in rapporto alla nuova edificazione. Tali misurazioni possono essere effettuate con una apparecchiatura sismica puntuale direttamente in situ.

## 3. Fq Frane quiescenti

Anche in questo caso si fa riferimento alla legislazione vigente e in particolare:

1. Non sono ammessi interventi di ampliamento, ristrutturazione e nuova costruzione, se non a seguito di una nuova procedura di verifica di compatibilità. Sono invece consentiti:

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti all'art. 3, comma 1, lett. a, b e c del DPR n. 380/2001, senza aumenti di superficie e volume;
2. gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
3. la realizzazione di nuovi impianti trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs n. 22 del 5 febbraio 1997;
4. è consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso decreto (o per le quali sia stata presentata comunicazione di inizio

attività, nel rispetto delle norme tecniche e dei requisiti specificati all'art. 31 del D. Lgs n. 22 del 5 febbraio 1997) alla data di entrata in vigore della VBP, limitatamente alla durata dell'autorizzazione stessa. Tale autorizzazione può essere rinnovata fino ad esaurimento della capacità residua derivante dalla autorizzazione originaria per le discariche e fino al termine della vita tecnica per gli impianti a tecnologia complessa, previo studio di compatibilità, come descritto nel citato comma 15 dell'art.6 della VBP. Alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite dall'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

1. è consentita la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente; sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti, così come definiti dal D. Lgs. N. 22 del 5 febbraio 1997.
2. è consentito l'esercizio delle operazioni di smaltimento e recupero dei rifiuti già autorizzate ai sensi dello stesso decreto ed alla scadenza devono essere effettuate le operazioni di messa in sicurezza e ripristino del sito, così come definite dall'art. 6 del suddetto decreto legislativo.

Nelle aree Fq, l'indagine geologica a corredo della progettazione, dovrà verificare:

- natura, origine, potenza, caratteristiche geotecniche ed idrogeologiche delle coperture coerenti o semicoerenti, al fine di accertarne le condizioni di equilibrio;
  - natura, giacitura, assetto strutturale, stato di conservazione del substrato roccioso al fine di
  - garantire la stabilità del versante nel tempo. Gli accertamenti geologici e geotecnici dovranno essere condotti, oltre che con rilevamenti ed osservazioni dirette, tramite indagini geognostiche, che consistranno in prove penetrometriche a larga maglia, sondaggi meccanici a rotazione corredati da prove in sito e/o in laboratorio, misure di livello piezometrico e indagini sismiche in sito. In ogni caso gli accertamenti dovranno essere spinti fino al substrato roccioso in posto e non alterato, o quantomeno,

fino a profondità non inferiore a 5.00 ml dal p.c. Per interventi con scavi di altezza superiore a 1 m si dovranno eseguire:

- verifiche di stabilità del versante lungo una o più sezioni in ragione delle caratteristiche del progetto. La superficie del pendio, oggetto della verifica, deve essere definita attraverso un rilievo plano-altimetrico in scala adeguata, per un tratto significativo di versante, sia a monte sia a valle dell'area di intervento. In generale, la verifica di stabilità deve essere redatta utilizzando la caratterizzazione geotecnica derivante dalle indagini ed utilizzando programmi di calcolo che tengano conto dello stato di equilibrio limite imposto dalla definizione dell'accelerazione sismica locale, nonché delle condizioni di saturazione dei terreni.
- verifiche dei fronti di scavo temporanei e permanenti. Le verifiche, quando pertinenti, dovranno essere svolte nei confronti degli stati limite ultimi (SLU) e degli stati limite di servizio (SLE). In ogni caso, le azioni dovute al terreno, all'acqua e ai sovraccarichi transitori dovranno essere calcolate in modo da pervenire di volta in volta alle condizioni più sfavorevoli.
- ai sensi della DGR n. 471/2010, è fatto obbligo eseguire delle misurazioni dirette della velocità di propagazione delle onde sismiche, al fine di verificare la possibilità di fenomeni di amplificazione in rapporto alla nuova edificazione. Tali misurazioni possono essere effettuate con una apparecchiatura sismica puntuale direttamente in situ.

Gli accertamenti geologici e geotecnici incentrati sull'area di intervento ed estesi ad un suo adeguato intorno dovranno contenere la seguente documentazione: a) -La documentazione cartografica di dettaglio dell'assetto geologico, geomorfologico ed idrogeologico

b) -La documentazione grafica (stratigrafie, modellazione geologica risultante da prove penetrometriche e indagini sismiche indirette) degli accertamenti geognostici effettuati, comprese prove in sito e/o di laboratorio e misure di livello piezometrico. c) -La documentazione grafica delle verifiche di stabilità del versante eseguite. d) -La descrizione delle indagini eseguite, con il commento alla cartografia ed agli accertamenti eseguiti e la giustificazione dei parametri geotecnici adottati. e) -L'indicazione dei criteri di intervento e di sistemazione, commisurati alle problematiche dell'area, da concordare in sede progettuale. Per interventi in zone urbanizzate dovrà essere prodotto, tra le relazioni di corredo al progetto anche lo studio finalizzato alla verifica delle ripercussioni dell'intervento sul comportamento statico e di funzionalità dei manufatti esistenti, in corso d'opera e successivamente alla fine dei lavori. Per interventi che comportino nuove superfici impermeabilizzate o comunque riduzioni dell'attuale permeabilità del suolo e/o del sottosuolo, complessivamente superiori a 200 mq, dovranno essere prodotti:

- la stima idrologica estesa a tutta la superficie scolante a monte della sezione interessata;
- la valutazione dello stato di efficienza dello stato delle vie di deflusso esistenti (tratti di collettore o di colatore naturale) dove verranno convogliati i nuovi afflussi, con proposta, ove necessario di sistemi di compensazione delle portate sulla base della stima precedente e dei dati pluviometrici delle precipitazioni "di notevole intensità e durata" registrate negli Annali Idrologici".

#### 65.4 Aree speciali

In questa classe sono comprese le aree con suscettività d'uso condizionata, relative agli aspetti idraulici. Onde evitare l'aumento del rischio idraulico già presente è necessario premettere che l'introduzione di un nuovo elemento in un'area interessata da possibili inondazioni non deve aumentare le condizioni di rischio. Devono pertanto essere utilizzati adeguati accorgimenti tecnico-costruttivi tali da proteggere anche il nuovo elemento inserito. Occorre quindi verificare, caso per caso, l'efficacia degli accorgimenti in considerazione sia delle caratteristiche dell'evento atteso (ad esempio altezze idriche e velocità di scorrimento previste in caso di piena duecentennale) sia della alta vulnerabilità intrinseca di alcuni elementi (ad esempio locali interrati o campeggi). Qualora tali determinazioni, ottenute da un'analisi tecnico-idraulica basata sulle determinazioni della VBP relative alla portata duecentennale, non risultassero sufficienti, deve essere prodotto uno studio idraulico di dettaglio finalizzato a valutare l'entità e le caratteristiche del fenomeno nell'area interessata dall'intervento. A parte misure quali, ad esempio, il diniego di concessioni per locali interrati o per insediamenti ad alta vulnerabilità, in ogni caso la quota del piano abitabile delle nuove edificazioni deve essere posta ad un livello adeguatamente superiore a quello del tirante idrico associato alla piena duecentennale e le eventuali strutture interrate devono prevedere accessi posti ad una quota superiore al tirante già citato maggiorato di almeno 0.50 m ed essere completamente stagne e non collegate direttamente con le reti di smaltimento bianche e nere.

##### 1. Aree a rischio molto elevato di esondazione (Ee)

In questa fascia sono esclusivamente consentiti:

1. Gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
2. Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici, così come definiti all'art. 3, comma 1, lett. a, b, c del DPR n. 380/2001;
3. Gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
4. Gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale, compatibili con la normativa di tutela;
5. I cambiamenti delle destinazioni colturali, purché non interessanti una fascia di ampiezza di 4 m dal ciglio della sponda ai sensi del R.D. 523/1904;
6. Gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
7. Le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
8. La ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente (cfr comma 15, art. 6 della VBP). Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto. Tali studi e le relative verifiche tecniche, redatti da un professionista abilitato, devono essere finalizzati alla dimostrazione della compatibilità degli interventi con le limitazioni imposte dalle condizioni di dissesto accertate dalla VBP (cfr comma 15, art. 6 della VBP) e pertanto costituiscono presupposto essenziale di ammissibilità, ai fini del rilascio del titolo abilitativo o dell'approvazione del progetto da parte dell'Autorità a ciò preposta, sempre previo parere vincolante degli Uffici competenti in materia di difesa del suolo.

Gli esiti delle verifiche di compatibilità devono essere comunicati ai competenti Uffici regionali che provvedono all'invio all'Autorità di Bacino del Po ai fini dell'aggiornamento del PAI. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto delle condizioni idrauliche presenti.

#### 2. Aree a rischio elevato di esondazione (Eb)

In queste zone, oltre agli interventi di cui al precedente paragrafo riguardante le zone Ee, sono consentiti: a) gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti all'art. 3, comma 1, lett. d del DPR n. 380/2001, senza aumenti di superficie e di volume; b) gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico funzionale.

#### 3. Aree a rischio medio di esondazione (Em)

In queste zone il Comune, in assenza del piano di Emergenza Comunale, conferma le indicazioni fornite dalla VBP per le precedenti aree classificate come Ee e Eb, inoltre ammette anche la nuova edificazione, ma solo a seguito di verifiche idrauliche redatte da tecnico abilitato. Gli interventi ammissibili devono in ogni caso essere soggetti ad uno studio di compatibilità con le condizioni del dissesto. Gli interventi devono essere realizzati con tipologie costruttive finalizzate alla riduzione della vulnerabilità delle opere e quindi del rischio per la pubblica incolumità e coerenti con le azioni e misure di protezione civile dalla competente Autorità. Tali studi e le relative verifiche tecniche, redatti da un professionista abilitato, devono essere finalizzati alla dimostrazione della compatibilità degli interventi con le limitazioni imposte dalle condizioni di dissesto accertate dalla VBP e pertanto costituiscono presupposto essenziale di ammissibilità, ai fini del rilascio del titolo abilitativo o dell'approvazione del progetto da parte dell'Autorità a ciò preposta, sempre previo parere vincolante degli Uffici competenti in materia di difesa del suolo.

Gli esiti delle verifiche di compatibilità devono essere comunicati ai competenti Uffici regionali che provvedono all'invio all'Autorità di Bacino del Po ai fini dell'aggiornamento del PAI.

### 65.5 INDICAZIONI PER AREE NON SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO

All'interno del presente articolato normativo occorre distinguere alcune situazioni peculiari non soggette nelle fasi autorizzative e concessorie allo specifico regime normativo di appartenenza e per le quali non è obbligatoria la presentazione della relazione geologica, ferma restando la libera produzione di elementi conoscitivi ed illustrativi di carattere geologico. A questa categoria appartengono gli interventi "minimi" quali:

- realizzazioni di interventi di ristrutturazioni edilizie con sopraelevazione, anche comportanti ampliamenti volumetrici, che non modifichino in maniera sostanziale le condizioni di carico e/o incidano in termini irrilevanti sul terreno di fondazione e/o sulle condizioni di stabilità del versante;
- realizzazione di strutture edilizie non residenziali destinate al contenimento per volumi variabili di sostanze liquide (vasche, serbatoi di qualsiasi genere, anche interrati) di volume < 50 mc, e che non incidano in

termini rilevanti sul terreno di fondazione e/o sulle condizioni di stabilità del versante;

- modificazioni dell'assetto della superficie del terreno, anche permanenti (scavi o riporti non finalizzati o connessi a realizzazione edilizia di qualsiasi destinazione) che comportino spostamento o riporto di terre e rocce che determinino fronti di scavo, o accumulo – ancorché sistemati con muri di sostegno di altezza inferiore a 2.5 m. e di estensione lineare inferiore a 5.0 m.

Per quanto riguarda sia il sistema concessorio sia autorizzativo i sopraccitati interventi definiti “minimi” risultano quindi svincolati dalla necessità di produrre la documentazione geologica prevista per la zona di appartenenza e sarà sufficiente un'autocertificazione congiunta del progettista delle strutture e del consulente geologico-geotecnico e successivo riscontro positivo da parte della Civica Amministrazione.

## 65.6 INDICAZIONI A SEGUITO DELLA CLASSIFICAZIONE DELLE AREE SISMICHE

Secondo quanto previsto dalla normativa vigente sono state prescritte nelle varie classi di zonizzazione finora descritte, ed in particolare in quelle soggette a frana con suscettività d'uso condizionata, anche le necessarie indagini sismiche. In particolare, per quanto riguarda la classificazione dei terreni rappresentata nella Carta di Zonizzazione Sismica e nelle relative Note Illustrative, a cui si rimanda, per tutte le zone classificate in fascia B, ai sensi della DGR n. 471/2010, è fatto obbligo eseguire delle misurazioni dirette della velocità di propagazione delle onde sismiche, al fine di verificare la possibilità di fenomeni di amplificazione in rapporto alla nuova edificazione. Tali misurazioni possono essere effettuate con una apparecchiatura sismica puntuale direttamente in situ. Anche per le zone in Fascia C, che coincidono essenzialmente con le aree a franosità attiva alle aree soggette a crolli, alle frane quiescenti e quiescenti verificate, per qualunque intervento ammissibile è fatto obbligo, ai sensi della DGR n. 471/2010, eseguire delle misurazioni dirette della velocità di propagazione delle onde sismiche, al fine di verificare la possibilità di fenomeni di amplificazione in rapporto alla nuova edificazione. Tali misurazioni possono essere effettuate con una apparecchiatura sismica puntuale direttamente in situ. Tale procedura determina in modo diretto la definizione delle altezze strutturali ammissibili secondo quanto disposto dal DPR n. 380/2001.

# SOMMARIO

1. INQUADRAMENTO.....	2
1.1 ARTICOLAZIONE DELLE NORME .....	3
2. DOCUMENTAZIONE .....	4
2.1 DOCUMENTAZIONE GEOLOGICA E GEOTECNICA .....	4
2.2 ELABORATI GRAFICI DA ALLEGARE ALLE RELAZIONI .....	6
2.3 NORME TECNICHE PARTICOLARI .....	6
3. PIANI URBANISTICI OPERATIVI.....	10
4. ARTICOLO NORMATIVO .....	12
4.1 ZONE 1: AREE CON SUSCETTIVITÀ D'USO NON CONDIZIONATA, ZONE SENZA PARTICOLARI PROBLEMATICHE GEOLOGICOGEOMORFOLOGICHE .....	12
4.2 ZONE 2: AREE CON SUSCETTIVITÀ D'USO CONDIZIONATA NON RICADENTI IN ZONA DI DISSESTO CARTOGRAFATA .....	13
4.3 ZONE 3: AREE IN FRANA CON SUSCETTIVITÀ D'USO CONDIZIONATA.....	23
4.4 AREE SPECIALI .....	27
4.5 INDICAZIONI PER AREE NON SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO .....	29
4.6 Indicazioni a seguito della classificazione delle aree sismiche	30