

Comune di Ortonovo

Provincia della Spezia

PIANO URBANISTICO COMUNALE

- Progetto Definitivo -

NORME DI CONFORMITA' E CONGRUENZA CON DISCIPLINA PAESISTICA

Sindaco

Fortunato Giovannini

Assessore Urbanistica

Dott. Alessandro Silvestri

Coord. Struttura Comunale

Arch. Sandra Aiazzi

Collaboratore:

Geom. Cristiano Antognetti

Incaricato:

Arch. Marco Baronti

Approvazione con provvedimento commissariale prot. n. 5098 del 26.06.2008

Modifiche approvate con atti:

- variante **art. 14.2** sottesa a progetto approvato con procedura art. 18 L.R. 9/1999 adottata con atto C.C. n. 19 del 21.11.2008 in ordine alla quale la Provincia non ha formulato rilievi di legittimità come da nota prot. n. 4730 del 18.06.2009
- variante **art. 47** adottata con atto C.C. n. 6 del 13.05.2011 in ordine alla quale la Provincia non ha formulato rilievi di legittimità come da nota prot. n. 58379 del 27.10.2011
- aggiornamento **art. 8** approvato con atto C.C. n. 13 del 11.11.2011
- variante **artt. 24 e 30** sottesa a progetto approvato con procedura art. 81 D.P.R. 616/1977 adottata con atto C.C. n. 3 del 20.03.2012 e approvata con D.G.R.L. n. 197 del 22.02.2013
- variante **artt. 15, 12.1, 47 e 48** sottesa al PUO del centro storico di Ortonovo approvato con D.G.R. n. 729 del 13.06.2014
- variante **art. 13.2** sottesa a progetto Cantine Lunae s.r.l. approvato con la procedura di cui all'art. 10 della L.R. 10/2012 con conferenza deliberante in data 28.11.2014 (D.G.R. n. 1248 del 14.10.2014)
- variante adottata con atto C.C. n. 8/2014 modificata con atto C.C. n. 6/2016 approvata con D.G.R. n. 689 del 04.08.2017
- aggiornamento adottato con atto C.C. n. 25 del 30.11.2015, integrato con atto C.C. n. 2/2017 e approvato con atto C.C. n. 16 del 15.05.2018
- aggiornamento **art. 47** adottato con atto C.C. n. 21/2021 e approvato con determinazione n. 877/2021
- aggiornamento **art. 18** adottato con atto C.C. n. 33/2022 e approvato con determinazione n. 243/2023
- aggiornamento **art. 20.2** adottato con atto C.C. n. 20/2023

Indice

TITOLO I

Principi, definizioni e disciplina generale

CAPO I – Generalità

- Art.1 Finalità e validità del Piano Urbanistico Comunale pag. 5
Art.2 Elaborati del P.U.C. pag. 5

CAPO II – Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi

- Art.3 Definizioni urbanistiche, edilizie ed ambientali pag. 7
Art.4 Distacchi, arretramenti pag. 12

CAPO III – Disciplina generale degli interventi edilizi

- Art.5 Principi pag. 13
Art.6 Categorie degli interventi edilizi pag. 14

CAPO IV – Disciplina delle destinazioni d’uso

- Art.7 Destinazioni d’uso del suolo e del costruito pag. 18
Art.8 Dotazione di parcheggi privati e di uso pubblico pag. 20
Art.9 Mutamento della destinazione d’uso pag. 22

CAPO V – Istituti di attuazione

- Art.10 – Modalità e strumenti di attuazione del P.U.C. pag. 22

TITOLO II

Disciplina del territorio extraurbano

- Art. 11 – Ambito territoriale 1 di conservazione del complesso forestale collinare
Territorio non insediabile – Ambito T.N.I. 1.1 pag. 23
- Art. 12 – Ambito territoriale 2 di conservazione e riqualificazione collinare pag. 27
- Art. 12.1 – Ambito di conservazione collinare. Territorio non insediabile -
Sub ambiti T.N.I. da 2.1 a 2.5 pag. 27
- Art. 12.2 – Ambito di riqualificazione collinare. Territorio di presidio ambientale
Sub ambito 2.6 Costa Boscaccio pag. 33
- Art. 12.3 – Ambito di riqualificazione collinare. Aree di produzione agricola -
Sub ambiti A.P.A. da 2.7 a 2.15 pag. 36
- Art. 12.4 – Ambito di riqualificazione collinare.
Aree di insediamento semirurale - Sub ambiti A.I.S. 2
Aree di insediamento consolidato - Sub ambiti A.I.CO. 2 pag. 47
- Art. 13 – Ambito territoriale 3 di riqualificazione valliva pag. 51
- Art. 13.1 – Aree di produzione agricola – A.P.A. 3 pag. 51
- Art. 13.2 – Aree di insediamento semirurale - Sub ambiti A.I.S. 3
Aree di consolidamento - Sub ambiti A.I.CO. 3 pag. 54
- Art. 14 – Ambito territoriale 4 di conservazione e di riqualificazione di pianura pag. 59

Art. 14.1 – Territorio non insediabile – Sub ambito T.N.I. 4.1	pag. 59
Art. 14.2 – Aree di produzione agricola – Sub ambito A.P.A. 4.2 Muri Grandi/ Sottoferrovia	pag. 62
Art. 14.3 – Aree di insediamento semirurale – Sub ambiti A.I.S. 4	pag. 67
Art. 14.4 – Area di produzione agricola condizionata – A.P.A.C. 4.3 Piano di Luni	pag. 70
Art. 14.5 – Area di produzione agricola vincolata – A.P.A.V. 4.4 Luni	pag. 73
Art. 14.6 – Area di produzione agricola vincolata – A.P.A.V. 4.5 Luni Scavi	pag. 74

TITOLO III

Disciplina del territorio urbanizzato

Art. 15 – Ambiti urbani di conservazione – A.U.C. 5	pag. 76
Art. 16 – Ambito urbano di riqualificazione – A.U.R. 6 Casano Ambiti di riqualificazione: sub ambiti da 6.1 a 6.3 Ambiti di rispetto ambientale: sub ambiti da 6.4 a 6.7	pag. 79
Art. 17 – Ambito urbano di riqualificazione – A.U.R. 7 Castagno Ambiti di riqualificazione: sub ambiti da 7.1 a 7.6 Ambiti di rispetto ambientale: sub ambiti da 7.7 a 7.8	pag. 82
Art. 18 – Ambito urbano di riqualificazione – A.U.R. 8 Camporegio Ambiti di riqualificazione: sub ambiti da 8.1 a 8.5 Ambiti di rispetto ambientale: sub ambito 8.6	pag. 85
Art. 19 – Ambito urbano di riqualificazione – A.U.R. 9 Cafaggiola Ambiti di riqualificazione: sub ambiti da 9.1 a 9.11	pag. 88
Art. 20 – Ambito urbano di riqualificazione e ristrutturazione – A.U.R. 10 Aurelia Ambiti di riqualificazione: sub ambiti da 10.1 a 10.13 Ambiti di ristrutturazione: sub ambiti da 10.14 a 10.25	pag. 92
Art. 20.1 - Sub-ambiti urbani di riqualificazione A.U.R. da 10.1 a 10.13	pag. 92
Art. 20.2 - Sub-ambiti urbani di ristrutturazione A.U.R.T. 10.14 (soppresso) - 10.15 – 10.16 – 10.17 – 10.18 – 10.19 – 10.20 – 10.21 – 10.22 – 10.23 – 10.24 – 10.25	pag. 95
Art. 21 – Ambito urbano di riqualificazione e ristrutturazione – A.U.R. 11 Zona Industriale Ambiti di riqualificazione: sub ambiti da 11.1 a 11.6 Ambiti di ristrutturazione: sub ambiti da 11.7 a 11.8	pag. 96
Art. 21.1 - Sub-ambiti urbani di riqualificazione A.U.R. da 11.1 a 11.6	pag. 96
Art. 21.2 - Sub-ambiti urbani di ristrutturazione A.U.R.T. 11.7 - 11.8	pag. 98
Art. 22 – Ambito urbano di riqualificazione – A.U.R. 12 Isola Ambiti di riqualificazione: sub ambiti da 12.1 a 12.9 e da 12.11 a 12.12 Ambiti di rispetto ambientale: sub ambiti 12.10 e 12.13	pag. 99
Art. 23 – Ambito urbano di riqualificazione 13 – Portonetti Ambiti di riqualificazione: sub ambiti da 13.1 a 13.11	pag. 101
Art. 24 – Ambito urbano di riqualificazione 14 – Luni Mare Ambiti di riqualificazione: sub ambiti da 14.1 a 14.4	pag. 104
Art. 25 – Distretti di Trasformazione D Distretto D1 – Camporegio Distretto D2 – Piazza Grande Distretto D3 – Portonetti	pag. 107

TITOLO IV

Disciplina urbanistica di dettaglio

Art. 26 – Disciplina urbanistica di dettaglio	pag. 108
Art. 27 – Zone di Rispetto Ambientale (ARA)	pag. 108
Art. 28 – Zone Urbane di Conservazione Storica (CE)	pag. 108
Art. 29 – Zone di Riqualificazione Urbana a Prevalenza Residenziale (ZRUPR)	pag. 108
Art. 30 – Zone di Riqualificazione Urbana a Prevalenza Terziaria (RUT)	pag. 108
Art. 31 – Zone di Riqualificazione Urbana a Prevalenza Produttiva (RUP)	pag. 110
Art. 32 – Zone di Riqualificazione Urbana a Prevalenza Turistica (RTR)	pag. 111
Art. 33 – Zone di Ristrutturazione Urbanistica a Funzione Turistica (RUR)	pag. 112
Art. 34 – Distretti di Trasformazione (DT)	pag. 112
Art. 35 – Ambiti di conservazione e riqualificazione	pag. 112
Art. 36 – Perimetri SUA approvati e/o vigenti	pag. 112
Art. 37 – Edifici e corti di valore ambientale o testimoniale (CS)	pag. 113
Art. 38 – Territori Non Insediabili (TNI)	pag. 113
Art.39 – Presidio Ambientale (PA)	pag. 113
Art. 40 – Aree di Produzione Agricola (APA)	pag. 113
Art. 41 – Aree di Produzione Agricola Vincolate (APAV)	pag. 113
Art. 42 – Aree di Produzione Agricola Condizionate (APAC)	pag. 113
Art. 43 – Vincoli Territoriali	pag. 113
Art. 44 – Vincoli ambientali, idrografici e geomorfologici	pag. 114
Art. 45 – Vincoli infrastrutture stradali	pag. 114
Art. 46 – Aree per la mobilità	pag. 114
Art. 47 – Servizi di interesse collettivo	pag. 116
Art. 48 – Servizi di quartiere	pag. 118

TITOLO V

Aggiornamento e varianti al Piano Urbanistico Comunale

Art. 49 – Aggiornamento periodico del P.U.C.	pag. 120
Art. 50 – Varianti al P.U.C.	pag. 120
Art. 51 – Misure di salvaguardia	pag. 121

TITOLO VI

Disciplina paesistica di dettaglio

Art. 52 – Disciplina paesistica degli organismi edilizi	pag. 122
Art. 53 – Superfetazioni	pag. 122
Art. 54 – Rimozione obbligatoria	pag. 122
Art. 55 – Interventi su edifici esistenti in muratura portante	pag. 122
Art. 56 – Interventi di nuova costruzione	pag. 124
Art. 57 – Elementi vegetali	pag. 130
Art. 58 – Manufatti agricoli	pag. 131
Art. 59 – Manufatti oggetto di condono edilizio	pag. 132
Art. 60 – Reti di servizio ed impianti tecnologici	pag. 132
Art. 61 – Manufatti testimoniali	pag. 132

TITOLO I

Principi, definizioni e disciplina generale

CAPO I – Generalità

Art. 1 – Finalità e validità del Piano Urbanistico Comunale

1. Il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) definisce le indicazioni del governo del territorio del Comune di Ortonovo in coerenza con le politiche territoriali e di settore Provinciali e Regionali; esso è elaborato nel rispetto dei principi generali della legge n° 1150/42 e successive modifiche, degli artt. 2 e 5 della L.R. n° 36/97 e successive modifiche.
2. In particolare il P.U.C. persegue i seguenti scopi:
 - a)- la tutela e la valorizzazione dell'identità culturale del territorio;
 - b)- la riqualificazione degli insediamenti per il conseguimento di più elevati livelli di qualità della vita;
 - c)- l'organizzazione, l'innovazione e lo sviluppo dei settori produttivi;
 - d)- lo sviluppo sostenibile, con riferimento al minimo consumo delle risorse territoriali e paesistico-ambientali disponibili, alla compatibilità delle scelte con l'assetto del territorio, alla coerenza con le politiche di concertazione con gli Enti di grado superiore;
 - e)- il rafforzamento dell'efficacia del governo del territorio attraverso procedure semplificate nella gestione delle trasformazioni urbanistico-edilizie.
3. Per perseguire le finalità indicate il P.U.C. si è avvalso di un quadro d'indagine relativo alla conoscenza dello stato di fatto del territorio urbano ed extraurbano, agli studi ed alla documentazione fornita da altre Amministrazioni o Aziende, ai dati di carattere socio-economico disponibili.
4. Per rendere attuabili le finalità descritte è pertanto abrogata ogni disposizione o norma della disciplina urbanistico-edilizia comunale vigente che risulti in contrasto con le presenti norme.
5. Le previsioni del P.U.C. sono in ogni caso subordinate alla legislazione statale e regionale in materia.

Art. 2 – Elaborati del P.U.C.

1. Il progetto del P.U.C. è costituito dai seguenti elaborati:
 - 1)- Descrizione fondativa
 - 2)- Documento degli obiettivi

Struttura del Piano:

- 3)- Struttura del Piano
 - Tav. 1 – Individuazione ambiti e distretti di trasformazione scala 1:7500
 - Tav. 2.1- S.O.I – Regole d'intervento: Area SUD scala 1:2500
 - Tav. 2.2- S.O.I. – Regole d'intervento: Area CENTRALE scala 1:2500
 - Tav. 2.3- S.O.I. – Regole d'intervento Area NORD scala 1:2500
 - Tav. 3.1 – Livello locale PTCP: assetto insediativo scala 1:7500
 - Tav. 3.2 – Assetto insediativo: raffronto Liv. Puntuale - PTCP scala 1:7500
 - Tav. 4.1 – Livello locale PTCP: assetto vegetazionale scala 1:7500

- Tav. 4.2 – Assetto vegetazionale: raffronto Liv. Puntuale - PTCP scala 1:7500
 - Tav. 5 – Livello locale PTCP: assetto geomorfologico scala 1:7500
 - Tav. 6.1 – Il sistema delle infrastrutture scala 1:7500
 - Tav. 6.2 – Classificazione zone omogenee scala 1:7500
 - Tav. 7 – Individuazione beni culturali e paesaggistici scala 1:7500
 - Tav. 8.1 A - Vincoli idraulico ed idrogeologico Area Nord ^(^a) scala 1:5000
 - Tav. 8.1 B - Vincoli idraulico ed idrogeologico Area Sud ^(^a) scala 1:5000
 - Tav. 8.2 A - Vincoli territoriali Area Nord ^(^a) scala 1:5000
 - Tav. 8.2 B - Vincoli territoriali Area Sud ^(^a) scala 1:5000
 - Tav.9.1-Asservimenti di aree derivanti dalla stipula di atti scala 1:7500
 - Allegato A alla Tav. 9.1
Registri asservimenti di aree derivanti dalla stipula di atti
 - Tav.9.2-Asservimenti di aree derivanti dal rilascio di titoli abilitativi edilizi scala 1:7500
 - Allegato A alla Tav. 9.2
Registri asservimenti di aree derivanti dal rilascio di titoli abilitativi edilizi
 - Tav. 10 – Aree oggetto di asservimento scala 1:7500
 - Tav. 11 Zonizzazione geologica e di suscettività d’uso del territorio scala 1:7500
 - Tav. 12 – Pericolosità sismica scala 1:7500
 - Norme di attuazione di argomento geologico
 - ELABORATO 1 – Album degli interventi di ristrutturazione urbanistica e dei distretti di trasformazione
 - ELABORATO 2 – Album individuazione edifici di valore testimoniale e modalità d’intervento
- 4)- Norme di conformità e congruenza con disciplina paesistica
- Allegati*
- I Deliberazione Giunta Comunale n. 16 dell’11/02/2004 “ Determinazioni comunali in merito ai pareri ed alle osservazioni pervenuti sul progetto preliminare di Piano Urbanistico Comunale.
- II Deliberazione Consiglio Comunale n. 3 del 29/01/2002 “Piano di Organizzazione del sistema di teleradiocomunicazioni: Adozione in variante parziale al P.R.G. vigente”.
- II.bis “Relazione illustrativa” e “Norme di attuazione” del Piano di organizzazione del sistema di teleradiocomunicazioni modificate in applicazione della vigente normativa di settore.
2. In caso di contrasto tra tavole a scala diversa, prevalgono i contenuti di quella a scala di maggior dettaglio.

^(^a) elaborati aggiunti a seguito provvedimento Commissario ad acta in data 26.06.08 prot. n. 5098

CAPO II – Definizioni e parametri urbanistici ed edilizi

Art. 3 – Definizioni urbanistiche, edilizie ed ambientali

1. Definizioni urbanistiche:

- *Superficie territoriale (St)*

Superficie complessiva di un'area, comprensiva delle aree di pertinenza degli edifici e di quelle destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

- *Superficie fondiaria (Sf)*

Superficie dell'area di sedime e di pertinenza degli edifici, con esclusione di quella per opere di urbanizzazione primaria e secondaria o comunque di uso pubblico.

- *Superficie aziendale (Sa)*

Superficie complessiva dei terreni costituenti l'azienda agricola (*Sau*, boschi, tare ed incolti) posseduti dal conduttore a titolo di proprietà, usufrutto, enfiteusi, od affitto ai sensi della L.R. 203/1982 e s.m.i. debitamente registrato.

- *Superficie agricola utilizzata (Sau)*

La superficie effettivamente investita a colture agricole (*Sa* dedotti boschi, tare ed incolti).

- *Standard sociale (Ss)*

Spazi ed attrezzature ad uso collettivo, corrispondenti alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Sono opere di urbanizzazione primaria:

- a)- strade residenziali;
- b)- spazi di sosta o di parcheggio;
- c)- rete fognaria;
- d)- rete idrica;
- e)- rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas;
- f)- pubblica illuminazione;
- g)- spazi di verde attrezzato.

Sono opere di urbanizzazione secondaria:

- a)- asili nido e scuole materne;
- b)- scuole dell'obbligo;
- c)- mercati di quartiere;
- d)- delegazioni comunali;
- e)- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- f)- impianti sportivi di quartiere;
- g)- centri sociali o attrezzature culturali, sanitarie e cimiteriali;
- h)- aree verdi di quartiere.

- *Indice di utilizzazione territoriale (Ut)*

Il rapporto tra la superficie lorda abitabile/agibile e la superficie territoriale (S_{la}/S_t) espresso in mq./mq.

- *Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)*

Il rapporto tra la superficie lorda abitabile/agibile e la superficie fondiaria (S_{la}/S_f) espresso in mq./mq.

- *Carico urbanistico (Cu)*

Valutazione del peso della domanda indotta sugli standards sociali dall'intervento programmato. Per la valutazione si assumono i seguenti parametri:

Dest. D'uso	Classe di sup. (mq. Sla)	Abit./Addetto (mq.Sla)	Abit./Addetto (mc.Vol.)
Residenza	fino a 50	25	75
Residenza	50-100	33	100
Residenza	oltre 100	50	150
Terz./Direz.	fino a 100	25	80
Terz./Direz.	100-200	40	130
Terz./Direz.	oltre 200	58	190
Commercio	fino a 100	50	175
Commercio	100-300	80	280
Commercio	oltre 300	100	350
Produttivo	fino a 200	60	270
Produttivo	200-400	100	450
Produttivo	oltre 400	120	540

Ai fini della conformità ai dettati del D.M. 1444/68, la domanda indotta dovrà altresì essere verificata con i seguenti parametri:

- Insediamenti residenziali 1 Abit./25 mq. di Sla
- Insediamenti con destinazioni non specificatamente residenziali ma strettamente connesse con la residenza (negozi di vicinato, studi professionali, etc..) 1 Abit./30 mq. di Sla
- Insediamenti produttivi art.5 D.M. 1444/68

In ogni caso dovrà essere sempre considerata la valutazione che produrrà maggior peso indotto sugli standards sociali.

- *Carico insediativo (Ci)*

Massima capacità di nuovi insediamenti in un'area espressa in mq. di Sla.

Per la residenza è ulteriormente definita in numero massimo di alloggi (carico residenziale Cr), per le attività turistiche in posti letto o posti tenda (carico turistico Ct).

- *Unità immobiliare (Ue)*

Unico locale o insieme di locali dotati di funzionalità autonoma, con accesso da uno spazio di uso pubblico (strada, piazza, etc..) o di uso comune (cortile, scala, ballatoio, etc..).

Per la funzione residenziale è identificata dall'alloggio; per la funzione terziaria-direzionale e produttiva dalla singola attività commerciale, produttiva, ricettiva, terziaria (studi professionali, uffici, sportello bancario, etc.); per le funzioni di carattere sociale dal tipo di servizio prestato (unità didattica, unità civile, unità culturale, unità sanitaria, etc.); per le funzioni tecniche per il tipo di prestazione resa (impianto di depurazione, impianto di trasformazione energia elettrica, impianto di prelievo acqua, impianto di comunicazione, etc..).

Non costituiscono unità immobiliare ai fini delle presenti norme, gli annessi alla residenza (locali di sgombero, ripostigli, autorimesse, etc..).

- *Lotto minimo d'intervento (Lm)*

Area minima necessaria per operare un intervento edilizio diretto di ristrutturazione urbanistica o, nel caso di strumento urbanistico preventivo, l'area minima in cui è possibile frazionare la superficie territoriale.

- *Area di pertinenza di un fabbricato (Ap)*

Area del terreno di proprietà comprendente la sagoma dell'edificio e la superficie dell'intorno più prossimo delimitato dal perimetro/i catastali di proprietà non eccedenti i 30 mt. dal perimetro del fabbricato.

- *Misura della distanza (Md)*

Si effettua sulla retta orizzontale che individua la distanza minima fra gli edifici o gli elementi che si considerano, compresi i balconi chiusi o aperti o le scale a giorno, ad esclusione di cornicioni e gronde sporgenti meno di cm.60.

- *Arretramento (Ar)*

Minima distanza che l'edificio deve osservare da una infrastruttura viaria.

L'arretramento vincola la posizione dell'edificio ma non riduce lo sfruttamento edilizio del lotto, sicchè la densità edilizia o l'indice di fabbricabilità si applicano all'intero lotto.

- *Distacco (D)*

Minima distanza che l'edificio deve osservare da altri edifici o dai confini di proprietà.

- *Allineamento (Al)*

Linea che rappresenta l'arretramento minimo dal fronte stradale e su cui deve preferibilmente appoggiarsi un fronte dell'edificio.

- *Asservimento (As)*

Limitazione allo sfruttamento dell'indice di fabbricabilità fondiario di un lotto di terreno a seguito della costruzione di edifici con titoli abilitativi rilasciati posteriormente al 28.04.1973 . Per titoli abilitativi rilasciati anteriormente a tale data, è da considerare asservito il terreno di proprietà, anche condominiale, sul quale insiste l'edificio per una porzione corrispondente all'indice di fabbricabilità prevista dal P.U.C., e, se di superficie insufficiente al soddisfacimento dell'indice, comunque per tutta la sua estensione.

2. Definizioni edilizie.

- *Superficie lorda abitabile/agibile (Sla)*

La superficie lorda di un fabbricato esistente o di nuova costruzione. E' la somma di tutte le superfici lorde dei solai orizzontali e delle proiezioni orizzontali di quelli inclinati in essi compresi, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei divisori interni.

Dal computo della superficie lorda sono esclusi:

- i corpi scale ed i vani ascensori solo se a servizio di più unità immobiliari;
- i locali tecnici ad esclusivo uso condominiale o in uso ad Enti, Aziende o Società erogatrici di servizi pubblici;
- i sottotetti a falda con coronamento (altezza netta interna da calpestio a soffitto) non superiore a cm.60 per i fabbricati fino a 2 piani fuori terra, e a cm.80 per quelli maggiori, ed altezza di colmo inferiore a cm.260;
- i locali interrati di pertinenza dell'edificio soprastante, funzionalmente collegati ad esso con vano scala, anche esterno, e/o ascensore, di superficie lorda non eccedente il perimetro della superficie coperta del fabbricato, con altezza netta interna inferiore a cm.240, con esclusione di qualsiasi tipo di controsoffittatura, con un interrimento dei lati pari allo sviluppo del contorno planimetrico;

- i locali seminterrati aventi un interrimento dei lati per almeno il 65% dello sviluppo del contorno planimetrico, alle condizioni precedenti ed esclusivamente ove previsti dai successivi articoli;
- i porticati di nuova costruzione fino ad una superficie non superiore al 20% della *Sla* e comunque nel rispetto dei limiti dimensionali prescritti dalla disciplina paesistica;
- i porticati esistenti;
- le logge rientranti.

- *Superficie coperta (Sc)*

La superficie ottenuta attraverso la proiezione orizzontale a terra del massimo perimetro esterno delle murature degli edifici, compresi i cavedi, le chiostrine, le parti porticate e le logge, esclusi i balconi aperti e le pensiline.

- *Superficie di vendita (Sv)*

La superficie di vendita di un esercizio commerciale è l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi e scaffalature. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, uffici e servizi.(art.4/c D.L. 114/98)

Ai fini della determinazione degli indirizzi e criteri di programmazione commerciale indicati nel D.C.R. n°29/1999, si stabilisce che il rapporto tra sup. di vendita e la sup. lorda agibile (*Sv/Sla*) sia pari a 0.80, sia per il commercio alimentare che non alimentare.

- *Volume del fabbricato (V)*

Il volume di un fabbricato è una definizione limitata esclusivamente alle valutazioni e comparazioni parametriche ancora in uso per la determinazione degli standards quantitativi di carattere sociale. In questo senso il volume del fabbricato è calcolato ai sensi della Circ. R.L. n°107240 del 25.05.1991 e delle successive integrazioni del 25.06.1996.

- *Numero dei piani (Np)*

Il numero dei piani utili fuori terra, conteggiati in corrispondenza della porzione del fabbricato di maggior altezza.

- *Altezza del fabbricato (H)*

L'altezza massima fra quella delle varie fronti, misurata dal piano del terreno a sistemazione avvenuta all'estradosso dell'ultimo solaio del soffitto del più alto vano abitabile e/o agibile in caso di copertura piana o all'intersezione tra il filo interno in gronda della parete perimetrale verticale e l'intradosso della falda in caso di copertura a falde inclinate.

Il piano del terreno a sistemazione avvenuta non potrà superare di oltre cm. 30 il piano di campagna preesistente.

- *Ampliamento (Am) o Sopraelevazione (So)*

Incremento superficiale orizzontale (*Am*) o verticale (*So*) dell'unità immobiliare esistente alla data di adozione del P.U.C., indipendentemente da atti di vincolo o di asservimento stipulati precedentemente.

Tale incremento ha valore eccezionale, può avvenire "una tantum" e solo attraverso permesso di costruire con relativo atto di vincolo registrato e trascritto.

- *Copertura (C)*

Indica la tipologia del sistema di copertura di un edificio (separazione, in direzione verticale, degli spazi interni di un organismo edilizio da quelli esterni).

Si distinguono in :

- coperture a falde inclinate, la pendenza non potrà superare il 37%;

- coperture piane;
- coperture specialistiche (spaziali, a falde multiple, a guscio, tensostatiche, pressostatiche).

- *Costruzione (Cs)*

Manufatto o struttura a carattere artificiale dotata di funzionalità, tipo pergolato, gazebo, barbecue.

- *Edificio/fabbricato (E)*

Insieme di manufatti o di strutture artificiali costituenti un organismo complesso, volumetricamente definito e dotato di funzionalità interna, atto ad ospitare attività.

Per edifici esistenti, s'intendono quelli presenti sul territorio comunale alla data di adozione del P.U.C. (27.03.2002) dotati di regolare titolo edilizio od oggetto di procedure di sanatoria documentanti l'esistenza dell'immobile antecedentemente a tale data o la cui esistenza sia documentabile nelle cartografie presenti negli archivi pubblici o privati.

- *Serra (S)*

Ambiente artificiale per l'esercizio di colture agricole realizzato tramite strutture stabilmente ancorate al suolo od al'altra costruzione esistente dotate di copertura o chiusure laterali abitualmente infisse.

- *Unità tipologica (T)*

Organismo edilizio definito attraverso la caratterizzazione di elementi strutturali, distributivi e funzionali, composta da una o più unità immobiliari organizzata/e secondo un tipo edilizio configuratesi - dal punto di vista spaziale, statico e funzionale – come costruzione autonoma, a meno degli spazi di pertinenza.

Nel contesto edilizio considerato, si distinguono in :

1)- Unità tipologiche isolate, prive o con limitate parti comuni, con caratterizzazione

- unifamiliare;
- bifamiliare;
- trifamiliare.

2)- Unità tipologiche aggregate, con caratterizzazione

- a schiera;
- in linea;
- palazzina.

3)- Unità tipologiche specialistiche in funzione all'uso previsto: produttivo, sportivo, tecnologico, scolastico, commerciale, etc...

- *Superfetazione (S)*

Per superfetazione s'intende ogni aggiunta, modifica o sostituzione non coerente con i caratteri tipici ambientali e/o con i caratteri tecnologici, strutturali, stilistici, distributivi e volumetrici dell'unità edilizia.

Si possono avere:

a) Superfetazioni tecnologiche e stilistiche - Sono i materiali non tradizionali, le condutture e canalizzazioni relative ad impianti tecnologici che potrebbero essere incassate senza pregiudizio per la loro efficienza e sicurezza, gli elementi di rivestimento, di copertura, gli infissi, i serramenti, gli intonaci e le tinteggiature diversi da quelli tradizionalmente usati. Gli elementi strutturali e stilistici realizzati con materiali non tradizionali e comunque contrastanti con i caratteri che questi hanno nell'unità edilizia.

b) Superfetazioni strutturali e volumetriche - Sono sopraelevazioni strutturalmente e stilisticamente non coerenti, i volumi ed i piani aggettanti, le aperture di forme e dimensioni

non coerenti con le caratteristiche dimensionali utilizzate nel centro storico, gli intasamenti degli spazi con depositi attrezzi, ricoveri di animali, servizi igienici esterni, baracche e prefabbricati di qualsiasi genere.

3. Definizioni ambientali.

- *Standards ambientali (Sa)*

Parametri e disposizioni rispondenti all'esigenza di garantire la sostenibilità ambientale degli interventi (aria, rumore, acqua, clima, biodiversità, rischio *sismico e sostenibilità geologica*^(*), qualità ambiente costruito).

I parametri sono identificati da:

- *Accettabilità acustica (Aa)* è il valore del limite massimo del livello sonoro equivalente (Leq a) relativo alle classi di destinazione d'uso del singolo ambito o distretto.
- *Superficie permeabile (Sp)* è il terreno libero, non ingombrato da manufatti, permeabile naturalmente in modo profondo.
- *Valenza ecologica (Ve)* è il rapporto tra la superficie fondiaria permeabile (*Sp*) e quella fondiaria (*Sf*) che regola i lotti edificati in ambito urbano in modo da garantire il massimo di permeabilità al suolo e la minima riflessione di calore solare sulle aree impermeabilizzate. In caso di interventi edilizi riguardanti un unico lotto di proprietà od anche più lotti purchè contermini in zone identificate come Riqualficazione Urbana a Prevalenza Residenziale e di Rispetto Ambientale, il parametro della valenza ecologica può considerarsi rispettato quando un massimo del 20% dell'area corrispondente alla superficie permeabile (*Sp*) può essere localizzato nella Zona di Rispetto Ambientale. Per interventi riguardanti edifici esistenti, l'*indice di valenza ecologica*, laddove ne sia documentata l'impossibilità al rispetto del rapporto previsto dalle norme, potrà essere richiesta deroga limitatamente a superfici fondiarie non superiori a mq. 400.
- *Densità vegetativa (Dv)* è il numero di alberi d'alto fusto da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie permeabile. Il dato non ha valore prescrittivo.
- *Sostenibilità geologica (Sg)* è la valutazione della fattibilità degli interventi urbanistico-edilizi in rapporto alle prescrizioni contenute negli elaborati di sintesi di argomento geologico.^(*)

Art. 4 – Distacchi, arretramenti.

4.1 - Distacco tra edifici.

1. Per gli interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica, negli ambiti di conservazione storica inseriti all'interno delle zone omogenee di tipo "A" di cui all'art.9, commi 2 e 3, del D.M.1444/68, valgono le disposizioni dell'art.873 del Codice Civile relativo alle distanze dalle costruzioni.
2. Negli altri ambiti e nei distretti di trasformazione inseriti all'interno delle altre zone omogenee di cui all'art.2 del D.M. 1444/68, per tutti gli interventi, è prescritto un distacco pari all'altezza dell'edificio più alto e comunque non inferiore a mt.10 .
3. Potranno essere ammesse distanze inferiori al precedente comma, solo in caso di intervento tramite strumenti attuativi previsti al successivo art. 10 punti b) e c).

^(*) parte aggiunta a seguito provvedimento Commissario ad acta in data 26.06.08 prot. n. 5098

4.2 - Distacco degli edifici dai confini di proprietà.

1. Il distacco degli edifici dai confini di proprietà, compresi strade e sentieri pubblici o di uso pubblico, non può essere inferiore a mt. 5.00 .
2. Fanno eccezione alla precedente prescrizione:
 - le costruzioni in aderenza come previste all'art.877 del Codice Civile;
 - le costruzioni previste all'art. 879 del Codice Civile, purchè inserite in strumenti urbanistici attuativi, oppure inserite in ambiti urbani di conservazione storica all'interno delle zone omogenee tipo "A" di cui all'art. 2 del D.M. 1444/68 nel rispetto degli allineamenti di matrice storica, oppure nei casi di ampliamento e sopraelevazione di fabbricati esistenti posti a margine esclusivamente di strade e sentieri pedonali;
 - accordi tra le proprietà confinanti.

4.3 - Distacco delle costruzioni dai confini di proprietà.

1. In tutti gli ambiti di conservazione e riqualificazione e nei distretti di trasformazione valgono le disposizioni degli artt. 873 – 878 del Codice Civile.

4.4 - Arretramento degli edifici dalla viabilità pubblica o di uso pubblico.

1. In tutto il territorio comunale valgono le disposizioni del precedente art. 4.2 .
2. Per le infrastrutture di maggior rilevanza come individuate nella D.G.C. n°120 del 22.07.2000, in ottemperanza alle disposizioni del D.Lgs n°285 del 30.04.1992 "Codice della strada" e relativo "Regolamento di attuazione" con le relative successive modifiche ed integrazioni, valgono le disposizioni di cui al successivo art.45 – "Vincoli infrastrutture stradali".

CAPO III – Disciplina generale degli interventi edilizi

Art. 5 – Principi

1. Le presenti norme sono integrate dalle disposizioni statali e regionali in materia, in caso di contrasto tra norme di leggi e la presente disciplina, si applicheranno esclusivamente le prime.
2. L'utilizzazione totale dell'indice territoriale o fondiario corrispondente ad una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di altre concessione ad edificare sulle stesse aree, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
3. Qualsiasi trasformazione del territorio comportante utilizzazione dell'indice territoriale o fondiario dovrà avvenire per atto registrato e trascritto, a cura e spese del concessionario, presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.
4. Qualora un'area venga frazionata successivamente all'adozione del P.U.C. allo scopo di costruire nuovi edifici e/o per conservare quelli esistenti, tutti gli indici e le prescrizioni del P.U.C. andranno rispettate indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
5. Il P.U.C. ha come obiettivo la continuità dell'azione amministrativa sul territorio, pertanto gli atti di vincolo e/o asservimento stipulati antecedentemente alla data di adozione del P.U.C. conservano la loro efficacia e sono rappresentati nella TAV. 10; in tutti gli altri casi di edifici esistenti verrà considerata asservita la parte di indice di fabbricabilità fondiaria corrispondente all'incidenza della *Sla* sull'area di pertinenza del fabbricato.

6. Al fine di perseguire le finalità di qualificazione e di funzionalità del sistema edilizio, di migliorarne le condizioni di fruibilità, gli interventi previsti dalle presenti norme dovranno rispettare le seguenti disposizioni legislative con tutte le loro successive integrazioni e modificazioni:
 - D.P.R. 348/78, L. 13/89, D.M. 236/89, L.R. 15/89 concernenti il superamento delle barriere architettoniche;
 - L. 46/90, D.P.R. 447/91 concernenti la sicurezza degli impianti tecnici;
 - L. 10/91, D.P.R. 412/93 concernenti il risparmio energetico;
 - L. 1083/71 concernente le norme di sicurezza per l'impiego del gas combustibile;
 - L. 1415/42, D.P.R.1767/51, D.M. 587/87 concernenti la sicurezza negli impianti di sollevamento;
 - D.M. 16.02.82, D.P.R. 577/82, D.M. 30.11.83 concernenti la prevenzione incendi;
 - L. 447/95, L.R. 31/94 concernenti il contenimento dell'inquinamento acustico.
 - Dovranno inoltre essere rispettate le norme prestazionali e progettuali indicate nel Regolamento Edilizio Comunale.
7. Sugli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni del P.U.C. o con disposizioni di legge derivanti dal sistema vincolistico sovraordinato, sono ammessi interventi di sola manutenzione ordinaria e straordinaria.
8. Per quanto attiene le serre, così come definite dalla L.R. 1 giugno 1976, n. 17 (Circolari n. 32007 del 29.07.1976 e n. 129305 del 21.11.1989) viene fatto totale riferimento alle L.R. stessa ed alle citate Circolari applicative.
9. *Per quanto riguarda la zonizzazione geologica, la suscettività d'uso del suolo e la pericolosità sismica, gli interventi edilizi dovranno essere conformi ai seguenti elaborati di PUC:*
 - Tav. 11 - Zonizzazione geologica e suscettività d'uso del territorio
 - Tav. 12 - Pericolosità sismica
 - Norme di attuazione di argomento geologico. ^(^a)
10. **Preliminarmente all'esecuzione di interventi di scavo dovrà essere data tempestiva comunicazione alla Soprintendenza, onde consentire ai funzionari archeologi la predisposizione di eventuali sopralluoghi.**
11. **Per i progetti di lavori pubblici e di interesse pubblico disciplinati dal Codice dei Contratti dovranno essere osservate le disposizioni dell'art. 25 del D.Lgs 50/2016 in merito alla valutazione archeologica preventiva.^(*)**

Art. 6 – Categorie degli interventi edilizi.

1. Le categorie degli interventi edilizi sono definite e disciplinate dalle vigenti leggi statali e regionali. Le presenti norme hanno la finalità di specificare e precisare le caratteristiche ed i limiti di ognuna delle categorie d'intervento.
2. Le modalità d'intervento si dividono in cinque categorie.
3. ***Manutenzione ordinaria e straordinaria***, sono i lavori necessari a conservare la funzionalità e l'efficienza all'organismo edilizio, pertanto questa categoria d'intervento è ammessa su tutto il patrimonio immobiliare del Comune, indipendentemente dalle destinazioni di zona. Nello specifico:

3.1 ***Manutenzione ordinaria***, riguarda gli interventi definiti al comma 1, Lettera a), dell'art.3 del DPR. 380/2001, riconducibili a titolo esemplificativo ai lavori relativi:

^(^c) parte aggiunta a seguito provvedimento Commissario ad acta in data 26.06.08 prot. n. 5098

^(*) parte aggiunta con aggiornamento approvato con atto C.C. n. 16 del 15.05.2018

a)- opere di finitura

- 1- tinteggiatura e/o ogni altro trattamento superficiale delle pareti, degli infissi e delle pavimentazioni interne;
- 2- riparazione, sostituzione e rifacimento degli intonaci, delle pavimentazioni, dei rivestimenti delle pareti, degli infissi interni;
- 3- bonifica delle murature, dei vespai, delle pavimentazioni interne, comprensiva di ogni opera di impermeabilizzazione tesa alla creazione di idonee condizioni igieniche negli ambienti;
- 4- tinteggiatura delle superfici esterne ed eventuali altri lavori relativi ai materiali di facciata, interessanti porzioni limitate di esse, quali la ripresa degli intonaci e dei paramenti fatiscenti, il restauro degli stucchi e delle parti in pietra od in cotto, la stuccatura, eventuali riprese in muratura;
- 5- risanamento, sostituzione e rifacimento degli intonaci e dei paramenti esterni compresa ogni lavorazione particolare (opere in pietra, in cotto, etc.);
- 6- tinteggiatura e sostituzione di parti o rifacimento totale degli infissi esterni e delle parti metalliche quali inferriate, parapetti, etc.;
- 7- sostituzione di tegole lesionate o mancanti, sostituzione di parti deteriorate dei sistemi di smaltimento delle acque piovane, riparazione e rinnovo delle impermeabilizzazioni delle coperture piane;

b)- opere relative agli impianti tecnologici

- 1- riparazione, sostituzione ed integrazione dei serbatoi, delle cassette di distribuzione, delle canalizzazioni o tubazioni di adduzione, distribuzione e scarico, dei pozzetti di raccolta e di ispezione, degli apparecchi igienico sanitari, delle canne di aereazione e dispersione dei fumi, delle centrali termiche e di ogni altra opera relativa agli impianti idrici, di riscaldamento o condizionamento, di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, di distribuzione del gas, dell'elettricità, del telefono, etc..
- 2- riparazione, sostituzione ed integrazione dei sistemi meccanici di sollevamento verticale.

3.2 *Manutenzione straordinaria*, riguarda gli interventi definiti al comma 1, lettera b) dell'art.3 del DPR. 380/2001, riconducibili a titolo esemplificativo a lavori relativi:

a)- opere di muratura

- 1- rinnovamento e sostituzione di pareti non portanti in muratura o altro materiale;
- 2- rinnovamento e sostituzione di controsoffitti non praticabili;
- 3- rifacimento del manto di copertura dei tetti, compresa la piccola orditura e/o il tavolato, dei sistemi di raccolta e smaltimento delle acque piovane;
- 4- rifacimento dei rivestimenti delle superfici piane di copertura, compresa ogni opera di impermeabilizzazione ed i massetti di pendenza delle acque piovane;

b)- impianti tecnologici e servizi igienico-sanitari

- 1- realizzazione degli impianti tecnologici mancanti od integrazione di quelli esistenti;
- 2- ampliamento dei servizi igienico-sanitari e conseguente adeguamento degli impianti;
- 3- realizzazione di nuovi locali per servizi igienici nel caso di loro mancanza nella singola unità immobiliare;

c)- opere per rafforzare o mantenere la staticità del fabbricato

- 1- consolidamento dei muri portanti e delle fondazioni anche attraverso la sostituzione di parti limitate di essi;
- 2- consolidamento e/o sostituzione di elementi strutturali di solai, tetto e scale;
- 3- consolidamento delle strutture voltate e di archi;

- 4- rafforzamento, anche con nuovi elementi di sostegno, graffiature e staffe, di singole parti strutturali;
- 5- ogni opera strutturale di sostegno, ripartizione dei carichi, protezione.

4. **Restauro e risanamento conservativo**, riguardano gli interventi definiti al comma 1, lettera c) dell'art.3 del DPR. 380/2001, ed in particolare interessano le unità edilizie dell'ambiente storico e quelle che, pur non presentando particolari pregi architettonici ed artistici, costituiscono parte integrante dello stesso patrimonio edilizio o del contesto paesaggistico-ambientale. I tipi di intervento della categoria di restauro e risanamento conservativo sono specificati all'interno delle seguenti sottocategorie.

a)- *restauro conservativo scientifico*, che prevede:

- a1)- il restauro degli aspetti architettonici ed il ripristino delle parti alterate, come
 - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni;
 - il restauro o il ripristino degli ambienti interni;
 - la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
 - la conservazione o il ripristino dell'impianto organizzativo originale;
 - la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali corti, slarghi, piazze, orti, giardini, etc.;
- a2)- il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili senza modificare la posizione o la quota degli elementi strutturali, come
 - murature portanti sia interne che esterne;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto, con ripristino del manto di copertura originale;
 - eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario;
 - l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

b)- *restauro conservativo*, riguardano le unità edilizie il cui stato di conservazione consente di riconoscere la rilevanza tipologica, strutturale e morfologica dell'edificio oppure che anche in presenza di uno stato di conservazione mediocre fanno parte integrante del patrimonio edilizio storico.

Questo tipo di intervento prevede:

- b1)- la valorizzazione degli aspetti architettonici, mediante il restauro ed il ripristino dei fronti esterni e degli ambienti interni nel caso vi siano elementi di documentata importanza;
- b2)- il consolidamento con sostituzione delle parti non recuperabili, senza
 - modificare la posizione dei seguenti elementi strutturali:
 - murature portanti;
 - solai e volte;
 - scale;
 - tetto;
 - l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali nel rispetto delle norme di cui ai punti precedenti.

c)- *ripristino tipologico*, riguardano unità edilizie fatiscenti o parzialmente demolite di cui è possibile reperire adeguata documentazione della loro organizzazione tipologica originaria, individuabile anche in altre unità edilizie dello stesso periodo

o della stessa area culturale.

Questo tipo di intervento prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante:

- il ripristino dei collegamenti verticali ed orizzontali collettivi quali androni blocchi scale, portici;
- il ripristino ed il mantenimento di forma, dimensioni e rapporti fra unità edilizie preesistenti ed aree scoperte quali corti, chiostri, etc..;
- il ripristino di tutti gli elementi costitutivi del tipo edilizio quali partitura delle finestre, ubicazione dei principali e particolari elementi di finitura.

d)- *demolizione*, che prevede la valorizzazione degli aspetti architettonici mediante la demolizione dei corpi incongrui;

e)- *recupero e risanamento delle aree libere*, che prevede la valorizzazione degli aspetti urbanistici ed architettonici mediante la eliminazione di opere incongrue e la esecuzione di opere capaci di concorrere alla riorganizzazione funzionale e formale delle aree e spazi liberi.

5. **Ristrutturazione edilizia**, riguarda gli interventi definiti al comma 1, lettera d) dell'art.3 del DPR. 380/2001, aventi carattere di sistematicità, volti alla trasformazione degli edilizi in altri, in tutto od in parte diversi dai precedenti.

Tali interventi comprendono:

rt1)- *ristrutturazione semplice*, che prevede interventi di riorganizzazione interna anche con la modifica del numero dei vani senza variazione delle quote dei solai, delle caratteristiche dimensionali e numeriche delle unità immobiliari, senza modifica del disegno delle facciate;

rt2)- *ristrutturazione funzionale*, che prevede interventi di riorganizzazione interna ed esterna, con variazione delle quote dei solai, delle caratteristiche distributive, dimensionali e numeriche delle unità immobiliari con la modifica del disegno delle facciate;

rt3)- *ripristino edilizio*, che prevede la demolizione e ricostruzione fedele del fabbricato preesistente con la stessa volumetria e sagoma e nel rispetto degli allineamenti orizzontali e verticali.

6. **Nuova costruzione**, riguarda gli interventi definiti al comma 1, lettera e), dell'art.3 del DPR. 380/2001, quelli di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio

Tali interventi comprendono:

ru1)- *nuova costruzione*, che prevede la realizzazione di un organismo edilizio ex-novo, nel rispetto degli indici, parametri, delle indicazioni tipologiche delle norme di zona, delle prescrizioni della disciplina paesistica;

ru2)- *sostituzione edilizia*, che prevede la demolizione di un organismo edilizio esistente e la sua ricostruzione a parità di *Sl_a* anche in forme e giacitura diverse, purchè ricadente all'interno del lotto di proprietà con medesima destinazione di zona, nel rispetto delle destinazioni d'uso del suolo e del costruito, dell'altezza ammissibile, degli standards sociali ed ambientali, delle prescrizioni della disciplina paesistica;

ru3)- ampliamento, che prevede l'incremento superficiale orizzontale dell'organismo edilizio, nel rispetto delle destinazioni d'uso del suolo e del costruito, dell'altezza ammissibile, degli standards sociali ed ambientali, delle prescrizioni della disciplina paesistica;

ru4)- sopraelevazione, che prevede l'incremento superficiale verticale dell'organismo edilizio, nel rispetto delle destinazioni d'uso del suolo e del costruito, dell'altezza ammissibile, degli standards sociali ed ambientali, delle prescrizioni della disciplina paesistica.

7. **Ristrutturazione urbanistica**, riguarda gli interventi definiti al comma 1, lettera f), dell'art.3 del DPR. 380/2001, rivolti a sostituire od integrare l'esistente tessuto diverso, mediante un insieme sistematico di interventi anche con la modificazione dei lotti, degli isolati, della rete stradale, della dimensione dei fabbricati.
Tali interventi comprendono:

tr1)- trasformazione e sostituzione urbanistica, che prevede la sostituzione di un tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale, nel rispetto degli indici, parametri, delle indicazioni tipologiche delle norme di zona, delle prescrizioni della disciplina paesistica.

8. **Pertinenze di un fabbricato**

Trattasi dei manufatti definiti all'art. 17 della L.R. 16/2008 e s.m.i.

Le pertinenze, ove si tratti di volumi chiusi, non possono eccedere il 20% del volume dell'edificio principale, né, comunque, risultare superiori a 45 mc.

Detti manufatti dovranno essere realizzati nel rispetto delle prescrizioni della disciplina paesistica di dettaglio dei singoli ambiti e del successivo articolo 56. ^(°)

CAPO IV – Disciplina delle destinazioni d'uso

Art. 7 – Destinazioni d'uso del suolo e del costruito.

1. Le destinazioni d'uso previste per gli interventi negli ambiti di conservazione e riqualificazione, nei distretti di trasformazione, nelle aree di produzione agricola, etc., sono articolate nelle sei categorie funzionali di seguito specificate:

- *Ambiente prevalentemente residenziale in contesto storico (APR 1)*

Residenza, funzioni ed usi connessi alla residenza ed alle attività civili (ripostigli, locali di sgombero, depositi, autorimesse, parcheggi, locali e servizi tecnici, orti di famiglia, giardini, aree per la viabilità pedonale e veicolare), ricettività turistica minore (locande, affittacamere), pubblici esercizi e commercio con esercizi di vicinato fino a mq.150 di *Sv*, funzioni direzionali minori (uffici pubblici, studi professionali) non oltre mq. 150 di *Sla*, laboratori di artigianato di servizio con vendita diretta al pubblico (alimentari, prodotti artistici, culturali, etc.), spazi o strutture per gli standards sociali ed ambientali.

^(°) parte aggiunta con aggiornamento approvato con atto C.C. n. 16 del 15.05.2018

- *Ambiente prevalentemente residenziale in contesto diffuso (APR 2)*

Residenza, funzioni ed usi connessi alla residenza ed alle attività civili (ripostigli, locali di sgombero, depositi, autorimesse, parcheggi, locali e servizi tecnici, orti di famiglia, giardini, aree per la viabilità ciclo-pedonale e veicolare), ricettività turistica minore (locande, affittacamere), attrezzature sportive o “fitness” e relativi servizi a livello privato, pubblici esercizi e commercio al dettaglio con Sv fino a mq.300 per esercizi alimentari, Sv fino a mq.500 per esercizi non alimentari, funzioni direzionali medie non oltre mq. 300 di Sla, artigianato esclusivamente per attività compatibili con la residenza, spazi o strutture per gli standards sociali ed ambientali.

- *Ambiente prevalentemente residenziale in contesto terziario (APR 3)*

Residenza, funzioni ed usi connessi alla residenza ed alle attività civili (ripostigli, locali di sgombero, depositi, autorimesse, parcheggi, locali e servizi tecnici, orti di famiglia, giardini, aree per la viabilità ciclo-pedonale e veicolare), ricettività turistica, attrezzature sportive o “fitness” e relativi servizi a livello privato, pubblici esercizi, commercio al dettaglio con Sv fino a mq.600 per esercizi alimentari, Sv fino a mq. 1000 per esercizi non alimentari, funzioni direzionali, spazi o strutture per gli standards sociali ed ambientali con i soli limiti parametrici stabiliti dalle successive norme di ciascun ambito o distretto di trasformazione.

- *Ambiente rurale (AR)*

Residenza, funzioni ed usi connessi alla residenza ed alle attività civili (ripostigli, locali di sgombero, depositi, autorimesse, parcheggi, locali e servizi tecnici, orti familiari, giardini, aree per la viabilità ciclo-pedonale e veicolare), attrezzature sportive o “fitness” e relativi servizi a livello privato, pubblici esercizi, serre (ove consentito), annessi agricoli quali edifici per il ricovero di materiali ed attrezzi, per la manipolazione, conservazione, trasformazione e vendita diretta dei prodotti agricoli, per l’allevamento ed il ricovero del bestiame funzionali alla dimensione produttiva del fondo agricolo, spazi o strutture per gli standards sociali ed ambientali solo in funzione delle attività consentite.

Restano esclusi gli impianti di manipolazione, conservazione, trasformazione e vendita dei prodotti agricoli ivi compresi caseifici, cantine, macelli ed allevamenti intensivi non collegati alla conduzione di un fondo agricolo o comunque eccedenti la capacità produttiva dello stesso tenuto conto dei limiti stabiliti dal D.Lgs. 18.05.2001 n°228 .

- *Funzioni specialistiche (FS)*

- Commercio al minuto ed all’ingrosso (*FSC*)

Medie strutture di vendita : alimentari con Sv fino a mq.1200
non alimentari Sv fino a mq.1500

- Direzionale e terziario (*FSD*)

- Produttivo (artigianato e piccola industria) – (*FSP*)

- Produttivo (agricolo) – (*FSA*)

- Strutture ricettive (alberghi, residenze turistiche alberghiere, campeggi e parchi per le vacanze, con relative attrezzature sportive e di servizio) – (*FSR*)

- Strutture assistenziali (case di riposo, case di cura, centri fisioterapici e riabilitativi) – (*FSSA*)

- Spazi o strutture per gli standards sociali (*FSS*)

- *Funzioni d’interesse generale (FG)*

- Strutture ed impianti per l’ordine pubblico (*FGOP*)

- Attrezzature, impianti, aree per la protezione civile (*FGPC*)

- Attrezzature, impianti per le reti tecnologiche (*FGT*)

- Attrezzature, impianti per i sistemi di mobilità (**FGM**)
- Attrezzature ed impianti per posta e telecomunicazioni (**FGPT**)
- Spazi per gli standards ambientali (**FGSA**)
- Spazi ed impianti di interesse culturale (**FGC**)

Art. 8 – Dotazione di parcheggi privati e di uso pubblico

1. In tutti gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica previsti all'art. 6, commi 6 e 7, vanno previsti spazi di parcheggio privato (**SP1**) e di parcheggio pubblico o di uso pubblico (**SP2**), nelle quantità non inferiori a quanto indicato per le diverse destinazioni d'uso nella successiva tabella e comunque nel rispetto delle vigenti disposizioni di legge.
2. L'unità di misura primaria dei parcheggi è il posto auto (**PA**).
3. Il posto auto tipo per autovetture non può avere dimensioni inferiori a mt. 2.50x5.00, mentre se destinato a servizio di portatori di handicap non può essere inferiore a mt.3.00x5.00 .
4. Qualora il parcheggio sia destinato a veicoli diversi dalle autovetture, la capacità sarà espressa in posti auto equivalenti (**PAE**), sulla base delle seguenti equivalenze:
 - 1 posto moto equivale a 0.2 PA
 - 1 posto per bus, pullman, autocarro equivale a 5 PA
5. Per i parcheggi meccanici, si farà riferimento alle indicazioni fornite dalle aziende produttrici.
6. Per stime preliminari, da esperirsi in sede di strumento urbanistico preventivo, si assumerà ordinariamente l'equivalenza di 1 PA ad almeno mq.30 di superficie (SP) destinata allo stazionamento, all'accessibilità e alle opere di arredo a verde che non potranno essere inferiori al 10% della superficie complessiva del parcheggio.

Destinazione d'uso	SP1	SP2	Tot.
RESIDENZA			
1)- fino a mq.50 di <i>Sla</i>	45 mq/100 mq <i>Sla</i>	10 mq/100 mq <i>Sla</i>	55 mq/100 mq <i>Sla</i>
2)- da mq.51 a mq.100 di <i>Sla</i>	42 mq/100 mq <i>Sla</i>	8 mq/100 mq <i>Sla</i>	50 mq/100 mq <i>Sla</i>
3)- oltre mq.100 di <i>Sla</i>	33 mq/100 mq <i>Sla</i>	7 mq/100 mq <i>Sla</i>	40 mq/100 mq <i>Sla</i>

La dotazione finale dei parcheggi privati non può essere inferiore ad 1 PA per unità immobiliare.

COMMERCIO - ARTIGIANATO DI SERVIZIO – SERVIZI PRIVATI

4)- esercizi di vicinato, pubbl. esercizi, art. di servizio, servizi privati fino a mq 150 di <i>Sv/Sla</i> , inseriti in ambiti di conserv. e riqualf.	-----	-----	-----
5)- esercizi di vicinato, pubbl. esercizi, art. di servizio, servizi privati fino a mq 150 di <i>Sv/Sla</i> , inseriti in distretti di trasformazione	-----	70 mq/100 mq <i>Sv</i>	70mq/100 mq <i>Sv</i>
6)- esercizi di quartiere, pubbl. esercizi, art. di servizio, servizi privati da mq. 151 a mq 600 di <i>Sv/Sla</i>	10 mq/100 mq <i>Sv</i>	90 mq/100 mq <i>Sv</i>	100 mq/100 mq <i>Sv</i>

7)- medie strutture di vendita, servizi privati da mq 600 a mq 1500 di Sv/Sla	10 mq/100 mq Sv	150 mq/100 mq Sv	160 mq/100 mq Sv
---	-----------------	------------------	------------------

DIREZIONALE - TERZIARIO

8)- Uffici, terz. diffusivo fino a mq 150 di Sla, inseriti in ambiti di conserv. e riquarif.	-----	-----	-----
--	-------	-------	-------

9)- Uffici, terz. specializzato, attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo	30 mq/100 mq Sla	60 mq/100 mq Sla	90 mq/100 mq Sla
---	------------------	------------------	------------------

RICETTIVO-TURISTICO

10)- Piccole strutture ricettive: locande in ambiti di conservazione	-----	-----	-----
--	-------	-------	-------

11)- Piccole strutture ricettive: locande in ambiti di riqualificazione	33 mq/100 mq Sla	7 mq/100 mq Sla	40 mq/100 mq Sla
---	------------------	-----------------	------------------

12)- Strutture ricettive medio-grandi in distretti di trasformazione	33 mq/100 mq Sla	7 mq/100 mq Sla	40 mq/100 mq Sla
--	------------------	-----------------	------------------

PRODUTTIVO

13)- Artig. di produzione, piccola industria, commercio all'ingrosso	20 mq/100 mq Sla	10 mq/100 mq Sla	30 mq/100 mq Sla
--	------------------	------------------	------------------

8. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, in caso di ampliamento (ru3) o sopraelevazione (ru4), inferiori ad un incremento di mq. 20 della Sla esistente, non sono soggetti alle precedenti disposizioni in quanto d'incidenza minimale sulla variazione del carico urbanistico. Per incrementi d'ordine superiore, dovrà essere prevista la dotazione minima di almeno 1 PA per unità immobiliare.

8bis. Per gli interventi di ampliamento (ru3) o sopraelevazione (ru4) di edifici residenziali, superiori ad un incremento di mq. 20 della Sla esistente, nei casi di oggettiva impossibilità di reperire la quota di parcheggio pubblico o di uso pubblico (SP2) per mancata disponibilità di spazi idonei, può essere consentita la monetizzazione di detta quota mediante corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore di mercato della corrispondente superficie a parcheggio da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione (parcheggi pubblici) nell'ambito di intervento o in ambiti limitrofi.^()*

9. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica previsti da strumenti urbanistici preventivi negli ambiti di conservazione (Ortonovo, Nicola) e di mantenimento (Annunziata) storico, possono prescindere dalle precedenti dotazioni di aree di parcheggio, purchè lo strumento attuativo documenti il non aggravio della situazione esistente e stabilisca la monetizzazione per il rispetto del parametro richiesto.

10. Per gli interventi ove sono previste destinazioni d'uso diverse, la dotazione minima dei parcheggi dovrà essere prevista proporzionalmente alle singole destinazioni d'uso.

11. Per interventi di nuova costruzione relativamente a destinazioni d'uso residenziali e ricettive-turistiche che comportino la realizzazione di Sla < 200 mq., la quota parte di superficie da destinarsi a parcheggio pubblico SP2, può essere conglobata in quella prevista per i parcheggi ad uso privato SP1.

^(*) parte aggiunta a seguito aggiornamento approvato con atto C.C. n.13 del 11.11.2011

12. La categoria servizi privati comprende a titolo esemplificativo i presidi sanitari, circoli privati, ambulatori medici e veterinari e strutture assimilabili. Per tutte queste destinazioni d'uso, la *Sla* di riferimento è quella degli spazi accessibili al pubblico con esclusione quindi della sala medica e operatoria, laboratori, cucine, locali tecnici, archivi, etc...

Art. 9 – Mutamento della destinazione d'uso.

1. La destinazione d'uso in atto sull'immobile o dell'unità immobiliare è quella della licenza, concessione edilizia, permesso di costruire ovvero dell'autorizzazione rilasciata ai sensi di legge. In assenza od indeterminazione di tali atti essa è desunta da altri documenti probanti o da atto notorio.
2. Non sono considerati mutamenti di destinazione d'uso e non sono quindi assoggettati ad alcun provvedimento abilitativo, usi diversi di eventuali locali purchè non interessanti oltre il 30% della *Sla* dell'unità immobiliare.
3. Il mutamento della destinazione d'uso degli edifici esistenti è consentito con le seguenti prescrizioni:
 - a)- nel caso non si realizzino opere funzionalmente connesse, senza alcun titolo abilitativo a condizione che il mutamento non comporti un adeguamento dello standard dei parcheggi secondo le indicazioni del precedente art.8;
 - b)- nel caso si realizzino opere funzionalmente connesse, attraverso provvedimento abilitativo in rapporto all'intervento edilizio richiesto, sempre con eventuale adeguamento alle prescrizioni dell'art. 8.
4. Il mutamento di destinazione d'uso per edifici esistenti con funzioni ed usi connessi alla residenza (locali di sgombero, ripostigli, etc..) è consentito a condizione che i locali abbiano le caratteristiche igienico-sanitarie e costruttive adeguate alla nuova destinazione d'uso e sempre nel rispetto delle dotazioni per i parcheggi di cui all'art.8, mentre l'attività agrituristica è regolamentata secondo le disposizioni della L.R. 33/96.
5. Limitatamente alle zone di riqualificazione urbana a prevalenza residenziale, tale mutamento di destinazione d'uso, è consentito, anche per fabbricati non pertinenti all'uso residenziale quali fienili, stalle, granai, depositi attrezzi, cantine, etc..

CAPO V – Istituti di attuazione

Art. 10 – Modalità e strumenti di attuazione del P.U.C.

1. Il P.U.C. si attua:
 - a)- Negli *ambiti di conservazione e riqualificazione* direttamente sulla base di titolo abilitativo diretto o convenzionato.
In ogni caso, resta ferma la facoltà del Comune o del soggetto attuatore di assumere l'iniziativa di formazione di P.U.O.
Per le serre valgono le disposizioni dell'art.5 della L.R. n° 17 del 01.06.1976.
 - b)- Nei distretti di trasformazione e nel sub-ambito A.U.C. 5.1-*Ortonovo* mediante i Progetti Urbanistici Operativi (P.U.O.), di cui agli artt. 48-50-51-52-53-54 della L.R. 36/97.
 - c)- *Stralciato*. (^a)

(^a) *modifica a seguito provvedimento Commissario ad acta in data 26.06.08 prot. n. 5098*

TITOLO II

Disciplina del territorio extraurbano

Art. 11 – Ambito Territoriale 1 di conservazione del complesso forestale collinare Territorio non insediabile – Ambito T.N.I. 1.1

1.0 OBIETTIVI DELL'AZIONE: INDIRIZZO DI CONSERVAZIONE.

<i>Ambito</i> - T.N.I. 1.1	<i>Sup. Terr.</i> Ha. 427.70
-------------------------------	---------------------------------

Area collinare quasi totalmente boscata, compresa nel settore estremo Nord del territorio comunale, definita dai tre rilievi principali: Monte Bastione, Volpiglione, Boscaccio.

L'ambito territoriale è caratterizzato dalla presenza di boschi misti disetanei con prevalenza di latifoglie ad alto fusto e di conifere, quest'ultime concentrate lungo i crinali dove godono di maggiore illuminazione.

Lo sfruttamento agricolo e forestale ha carattere marginale ed interessa superfici di modesta dimensione, ubicate nelle vicinanze degli insediamenti esistenti.

Altre forme di attività agricola marginale si esplicano attraverso la coltivazione di ridotti appezzamenti di terreno tenuti a seminativo arborato.

La viabilità all'interno dell'area è scarsa anche in termini di strade forestali.

Nell'area il bosco risente della mancata esecuzione di interventi silvicolture, ma, tuttavia esplica importanti funzioni dal punto di vista ecologico e concorre alla valenza paesaggistica dei luoghi giustificando ampiamente la previsione di azioni di tutela e di miglioramento.

Per il raggiungimento di tali obiettivi si ritiene opportuno favorirne anche le funzioni turistiche-ricreative.

Gli interventi possibili nell'ambito dell'area sono i seguenti:

- conversione dei boschi a prevalenza di conifere in boschi misti di angiosperme ai sensi dell'art.72 del P.T.C.P.;
- recupero (nei limiti di cui all'art. 2 commi 2 e 3 e con le modalità di cui all'art. 47 della L.R. 4/1999) o trasformazione di porzioni di aree boscate degradate individuate di presidio ambientale (Boscaccio) in aree di produzione agricola (oliveti, vigneti, etc..) secondo le modalità previste dall'art. 47 comma 4 della L.R. 4/1999 e successive modificazioni;
- interventi di miglioramento fondiario;
- la manutenzione ed il ripristino dei manufatti esistenti;
- riattamento e la manutenzione della viabilità forestale, nonché della rete sentieristica esistente;
- realizzazione di infrastrutture di supporto alle attività turistiche, quali l'allestimento di aree per la sosta e lo svago degli escursionisti;
- realizzazione di infrastrutture di supporto alle attività di protezione civile;
- riattamento e la manutenzione delle sistemazione-idraulico agrarie e idraulico –forestali esistenti in un quadro di lotta attiva al dissesto idrogeologico.

2.0 - NORME DI CONFORMITA'

2.1- Destinazioni d'uso del suolo con vincoli specifici

- Territorio non insediabile (art. 38)
- Aree per la mobilità (art. 46)

- Servizi di interesse collettivo (art. 47)
- Vincoli territoriali (art. 43) presenti nell'ambito:
 - Vincolo di rispetto cimiteriale
 - Vincolo di rispetto infrastrutture per il trasporto di energia elettrica
 - Aree percorse dal fuoco
 - Vincolo idrogeologico
 - Vincoli infrastrutture stradali
 - Vincolo art.142, comma 1, lettera c), del D.Lgs. 42/04
 - Aree boscate art.142, comma 1, lettera g), D.Lgs. 42/04

2.2– Destinazioni d'uso del costruito

1. Ambiente rurale (AR)
2. Funzioni specialistiche (FSS)
3. Funzioni d'interesse generale (FGPC – FGSA – FGPT)
4. Per la disciplina del cambio d'uso negli edifici esistenti, valgono le disposizione di cui al precedente articolo 9.

2.3 – Altezza degli edifici

1. Altezza massima non superiore a 2 piani fuori terra, comunque non eccedente mt.8.00, tranne che per edifici o strutture a carattere specialistico per standard sociale o d'interesse generale che potranno adottare altezze confacenti al tipo di servizio da realizzare.

2.4 - Carico insediativo

1. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.U.C., sono possibili modesti incrementi dell'attuale carico insediativo pari a:
 - 30% per unità immobiliari fino a mq.100 di *Sla*;
 - 20% per unità immobiliari con *Sla* superiore e comunque non oltre mq.30;
 - per l'intervento di ampliamento 1.1 RTR1, valgono le disposizioni dell'Elaborato 1 – “Album degli interventi di ristrutturazione urbanistica”.
2. Per gli edifici esistenti riconosciuti di valore testimoniale, valgono le prescrizioni riportate nell'ELABORATO 2 - “Album individuazione edifici di valore testimoniale e modalità d'intervento”
3. *Gli interventi di sopraelevazione di edifici esistenti necessitano di preventiva autorizzazione da parte del Servizio Sismico dell'Amministrazione Provinciale ai sensi dell'art. 90 del D.P.R. 380/2001 e D.G.R. 1107/2004. (f)*

2.5 – Standards ambientali

1. Il livello sonoro di qualsiasi attività insediata od insediabile, non potrà superare quello indicato per la stessa zona nella Tav. 4.3 - “Vulnerabilità acustica”.
2. Nel caso di ampliamento della *Sla* esistente, il rapporto di valenza ecologica non potrà essere inferiore allo 0.80 della superficie fondiaria.
3. *Gli interventi di trasformazione urbanistico – edilizia del suolo dovranno rispettare le prescrizioni contenute negli elaborati relativi alla zonizzazione geologica e suscettibilità d'uso del suolo (Tav. 11), pericolosità sismica (Tav. 12) e nelle Norme di attuazione di argomento geologico. (f)*

2.6 – Modalità d'intervento costruttive e di trasformazione dei suoli

Nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo

(f) parte aggiunta a seguito provvedimento Commissario ad acta in data 26.06.08 prot. n. 5098

Limitazioni:

1. nelle aree percorse dal fuoco non è ammessa la nuova edificazione, ma sono consentiti gli interventi previsti dalla L.R. 4/1999;
2. gli interventi di trasformazione delle aree boscate sono regolamentati dall'art. 47 della L.R. 4/1999 e quelli di recupero di ex coltivi dall'art.2, commi 2 e 3, L.R. 4/1999;
3. l'esercizio dell'attività agrituristica è regolamentato dalla L.R. 33/96 a cui si fa integrale riferimento.
4. la realizzazione di infrastrutture di supporto alle attività turistiche e di protezione civile nei territori di cui al presente ambito non deve essere in contrasto con le finalità di salvaguardia e conservazione del patrimonio ambientale;
5. non sono consentiti nuovi tracciati di linee aeree per il trasporto dell'energia elettrica, se non finalizzati alla riduzione dell'impatto ambientale degli elettrodotti esistenti, salvo la deroga, in caso di dimostrazione delle difficoltà tecniche realizzative per nuovi allacci di fabbricati.
6. non sono consentite nuove localizzazioni di impianti radiobase per comunicazioni telefoniche e radiotelevisive, ad esclusione di quelle previste dai relativi Piani Comunali di Organizzazione del Sistema di Teleradiocomunicazioni;
7. non è consentita la costruzione di serre.

2.7 – Modalità d'intervento attuative

Intervento diretto subordinato a permesso di costruire o a denuncia di attività ai sensi degli artt. 10 e 22 del DPR 06.06.2001 n°380. Per interventi minori valgono le disposizioni previste all'art.6 del precedente DPR.

3.0 - NORME DI FLESSIBILITA'

I margini di tolleranza per l'attuazione del P.U.C., risultano i seguenti:

- servizi di interesse collettivo (art.47), fermo restando la dimensione prevista, è ammessa una riconfigurazione della superficie fondiaria limitata al 30% di quella riportata nella Tav. 2 – S.O.I. "Regole d'intervento"

4.0 - NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE

Le categorie dell'assetto insediativo del livello puntuale del P.T.C.P., risultano:

Sub-ambito

- T.N.I. 1.1

Livello Puntuale P.T.C.P.

Assetto insediativo: ANI-MA

4.1 – Descrizione

Complesso forestale di monte Bastione, Volpiglione e Boscaccio di notevole pregio ambientale.

4.2 – Obiettivi

Mantenere sostanzialmente inalterato il complesso boscato che ricopre le pendici dei monti Bastione, Volpiglione e Boscaccio e favorire interventi volti a migliorare le potenzialità ecologiche, compreso il recupero delle coltivazioni abbandonate.

Salvaguardia del bosco con interventi di carattere forestale che facciano evolvere la vegetazione verso uno stadio di maggiore stabilità climatica.

Salvaguardia delle risorse archeologiche contenute all'interno del comprensorio del complesso di Volpiglione e del sistema fortificato del monte Bastione mediante:

- pulizia dell'area archeologica;
- realizzazione di attrezzature minime per la fruizione dei siti;
- recupero di manufatti in pietra, piazzali, percorsi.

Salvaguardia del complesso delle cascate ai piedi della salita di Volpiglione mediante:
- recupero dei fabbricati esistenti ed eliminazione degli elementi superflui derivati dalla ristrutturazione degli edifici;
- realizzazione di attrezzature minime per la fruizione stagionale del sito.
Salvaguardia delle aree coltivate contenute all'interno del complesso.

4.3 – *Norme di comportamento*

Le norme tendono a mantenere inalterati i caratteri che definiscono e qualificano i diversi ambienti, assicurando nel contempo, una più ampia fruizione collettiva del territorio insieme al mantenimento e maggior qualificazione delle colture agrarie esistenti col recupero dei coltivi abbandonati. Gli interventi consentiti sono:

a)- Viabilità carrabile ad uso privato

Dato il carattere delle aree sopra descritte non si potranno aprire nuove strade di urbanizzazione, ad eccezione di raccordi viari a servizio degli edifici con sviluppo inferiore a mt. 50 e delle infrastrutture pubbliche previste nella tav. 6 del P.U.C.

b)- Viabilità minore

La rete sentieristica minore di servizio ai fondi coltivati dovrà essere mantenuta in efficienza e garantire il corretto drenaggio delle acque superficiali. Le opere di contenimento che si rendessero necessarie per recuperare situazioni di dissesto o di degrado dovranno essere realizzate con le tecniche di intervento tradizionalmente utilizzate: muri in pietra locale o muri in c.a. rivestiti da paramento murario in pietra locale di spessore non inferiore a cm. 15-20.; opere di ingegneria naturalistica che prevedano l'utilizzo di idonee essenze locali. Il fondo stradale dovrà essere permeabile.

La rete dei percorsi pedonali esistenti dovrà essere mantenuta, ripristinata e valorizzata mediante opere di ripristino dei tracciati, rifacimento dei selciati, realizzazione di opere di drenaggio, ripulitura dalla vegetazione invadente.

c)- Viabilità pubblica principale

Per la realizzazione della nuova strada di collegamento con Ortonovo nell'ambito di Boscaccio, si dovrà procedere con le cautele indicate nell'art. 12.2 delle N.C.C., scegliendo il tracciato meno dannoso in termini morfologici, idrogeologici, di stabilità dei versanti. In sede progettuale dovranno essere predisposte opere di mitigazione volte ad ottenere un adeguato inserimento della nuova opera nel contesto ben definito e conservato del paesaggio collinare della sponda sinistra del Parmignola. Si raccomanda l'attenta ponderazione delle tecniche e dei modi di realizzazione del tracciato scegliendo sempre la soluzione più vantaggiosa in termini ambientali, *fermo restando la competenza di approvazione regionale del progetto dell'infrastruttura.* ^(²)

d)- Terrazzamenti

Si dovrà incentivare, il mantenimento dei terrazzamenti esistenti mediante opere di consolidamento dei cigli terrazzati in pietra o in cotica erbosa ed il ripristino delle strutture terrazzate con interventi volti a migliorare la stabilità dei versanti sotto il profilo idrogeologico utilizzando tecniche tradizionali e riducendo al minimo indispensabile l'utilizzo del cemento armato. Quando, per cause di forza maggiore, se ne dovesse prevedere l'impiego, il manufatto dovrà essere sempre rivestito in pietra secondo le modalità del punto precedente.

Non saranno ammessi interventi volti a sostituire la struttura terrazzata del pendio con un unico declivio (lavorazione a cavalcapoggio) se non per porzioni contenute di suolo, con modellazioni limitate del versante e dei terrazzamenti necessarie all'introduzione di tecniche per la coltivazione meccanizzata.

^(²) parte aggiunta a seguito provvedimento Commissario ad acta in data 26.06.08 prot. n. 5098

e)- Insediamenti

Gli ampliamenti dei fabbricati dovranno avvenire in modo da non alterare le caratteristiche dimensionali, tipologiche ed, in generale, le qualità di pregio dei materiali esistenti.

Le nuove strutture si dovranno integrare nell'ambiente privilegiando l'uso di materiali e tecniche tradizionali.

Dovrà essere prevista la demolizione delle baracche e dei manufatti incongrui con il contesto ambientale.

Per quelli condonati, ma realizzati con materiali di recupero quali lamiere, plastiche o similari, si dovrà prescrivere la demolizione e ricostruzione in materiali naturali quali la pietra locale e/o legno. Si potrà suggerire anche una diversa collocazione dei manufatti in luogo di minor impatto ed il loro mascheramento con essenze vegetali appartenenti al climax locale.

f)- Interventi di dettaglio

Valgono le prescrizioni del successivo TITOLO VI.

Art. 12 – Ambito Territoriale 2 di conservazione e riqualificazione collinare.

L'ambito considerato comprende l'intero territorio collinare dei due versanti est ed ovest.

Si tratta prevalentemente dell'ambiente agricolo in prossimità dei nuclei collinari, anche se sono presenti tratti di ambiente naturale o, meglio, rinaturalizzato.

Per meglio definire il rapporto con il territorio sono state distinte azioni più propriamente tendenti alla conservazione (T.N.I) o alla riqualificazione (P.A. – A.P.A.- A.I.S.-A.I.CO.)

Art. 12.1 – Ambito di conservazione collinare.

Territorio non insediabile – Sub ambiti T.N.I. da ~~2.1~~ 2.2(*) a 2.5

1.0 - OBIETTIVI DELL'AZIONE: INDIRIZZO DI CONSERVAZIONE.

L'ambito collinare non insediabile è costituito dalle porzioni di territorio che delimitano e circoscrivono i nuclei storici, individuati dai sub ambiti:

Sub-ambito	Sup. Terr.
- T.N.I. 2.1 Ortonovo	Ha. 7.69 (*)
- T.N.I. 2.2 <i>Noceto</i>	Ha. 38.58 34,78(*)
- T.N.I. 2.3 <i>Nicola</i>	Ha. 12.32
- T.N.I. 2.4 <i>Annunziata</i>	Ha. 6.70

e dall'area boscata a prevalenza di conifere

- T.N.I. 2.5 <i>Monte Grosso</i>	Ha. 16.70
----------------------------------	-----------

I primi costituiscono un'unità d'immagine con il costruito da cui non possono prescindere in termini d'uso e di funzionalità. I valori paesaggistici sono notevoli, confermando la predominanza dell'uso agricolo del suolo con tecniche tradizionali o con quei modesti adeguamenti che possano permettere l'utilizzazione di piccole attrezzature meccanizzate. Occorre favorire un'operazione di "bonifica" delle strutture precarie sorte nel tempo (tettoie, baracche, etc..) verso un'evoluzione più consona ai valori espressi dall'edilizia storica dei borghi, fermo restando il loro uso legato all'attività di produzione agricola.

(*) parte modificata con variante sottesa al PUO del centro storico di Ortonovo approvato con D.G.R. 729/2014

Il territorio può sopportare anche contenute integrazioni infrastrutturali per sopperire alle difficoltà di accessibilità ai nuclei storici, soprattutto per garantire alternative ad interventi di protezione civile data la problematicità dei siti localizzati in aree di dissesto idrogeologico con l'aggravante della componente sismica.

Le soluzioni dovranno tener conto della minimizzazione degli impatti ricercando il recupero dei tracciati esistenti con uno sviluppo che possa servire a favorire il servizio all'attività agricola, il contenimento delle sezioni stradali previste esclusivamente per le necessità del traffico locale, il minor ricorso possibile ad opere d'arte o di sostegno, realizzate comunque con materiali consoni alla tradizione dei luoghi.

Il secondo territorio (Monte Grosso) ha una diversa valenza d'interesse in quanto rappresenta un complesso boscato d'immagine dell'area agricola collinare e costituisce un importante riserva di valori ambientali del contesto residenziale diffuso della valle.

L'obiettivo è quello di potenziarne l'accessibilità e la fruibilità in funzione di parco urbano.

2.0 - *NORME DI CONFORMITA' SUB AMBITI T.N.I. ~~2.1~~^(*)2.2-2.3-2.4*

2.1- *Destinazioni d'uso del suolo con vincoli specifici*

- Territorio non insediabile (art. 38)
- Aree per la mobilità (art. 46)
- Servizi di interesse collettivo (art. 47)
- Servizi di quartiere (art. 48)
- Vincoli territoriali (art.43) presenti nei sub ambiti:
- Vincolo di rispetto cimiteriale
- Vincolo di rispetto infrastrutture per il trasporto di energia elettrica
- Aree percorse dal fuoco
- Vincolo idrogeologico
- Vincoli infrastrutture stradali
- Vincolo art.142, comma 1, lettera c), del D.Lgs. 42/04
- Aree boscate art.142, comma 1, lettera g), D.Lgs. 42/04
- Vincolo art.136 del D.Lgs. 42/04

2.2- *Destinazioni d'uso del costruito*

1. Ambiente rurale (AR)
2. Funzioni specialistiche (FSS)
3. Funzioni d'interesse generale (FGPC – FGSA – FGM – FGPT)
Per la disciplina del cambio d'uso negli edifici esistenti, valgono le disposizione di cui al precedente articolo 9.

2.3 – *Altezza degli edifici*

1. Altezza massima non superiore a 2 piani fuori terra, comunque non eccedente mt.7.00, tranne che per edifici o strutture a carattere specialistico per standard sociale o d'interesse generale che potranno adottare altezze confacenti al tipo di servizio da realizzare.

2.4 - *Carico insediativo*

1. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.U.C., sono possibili modesti incrementi dell'attuale carico insediativo pari a:
 - 30% per unità immobiliari fino a mq.100 di ~~Sl_a~~ Sa^(*)
 - 20% per unità immobiliari con ~~Sl_a~~ Sa^(*) superiore e comunque non oltre mq.30.

(*) parte modificata con variante sottesa al PUO del centro storico di Ortonovo approvato con D.G.R. 729/2014

2. *Gli interventi di sopraelevazione di edifici esistenti necessitano di preventiva autorizzazione da parte del Servizio Sismico dell'Amministrazione Provinciale ai sensi dell'art. 90 del D.P.R. 380/2001 e D.G.R. 1107/2004. (²)*

2.5 – Standards ambientali

1. Il livello sonoro di qualsiasi attività insediata od insediabile, non potrà superare quello indicato per la stessa zona nella Tav. 4.3 - “Vulnerabilità acustica”.
2. Nel caso di ampliamento della *Sla-Sa*(³) esistente, il rapporto di valenza ecologica non potrà essere inferiore allo 0.80 della superficie fondiaria.
3. *Gli interventi di trasformazione urbanistico – edilizia del suolo dovranno rispettare le prescrizioni contenute negli elaborati relativi alla zonizzazione geologica e suscettibilità d'uso del suolo (Tav. 11), pericolosità sismica (Tav. 12) e nelle Norme di attuazione di argomento geologico. (²)*

2.6 – Modalità d'intervento costruttive e di trasformazione dei suoli

Nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo

Limitazioni:

1. Nelle aree percorse dal fuoco non è ammessa la nuova edificazione, ma sono consentiti gli interventi silvocolturali a norma della L.R. 4/1999.
2. Gli interventi di trasformazione delle aree boscate sono regolamentate dall'art.47 della L.R. 4/1999 e quelle di recupero degli ex coltivi dall'art.2 , commi 2 e 3, della stessa legge; inoltre i terreni che risultino boscati alla data di adozione delle presenti norme, ancorché successivamente trasformati in terreni investiti a colture agrarie non potranno essere presi in considerazione ai fini del computo della *Sau* minima su cui operare con il Piano di Utilizzazione Agricola (vedi punto 2.5 art.12.3).
3. L'esercizio dell'attività agrituristica è regolamentato dalla L.R. 33/96.
4. La realizzazione di infrastrutture di supporto alle attività turistiche e di protezione civile non devono essere in contrasto con le finalità di salvaguardia e conservazione del patrimonio ambientale.
5. Non sono consentiti nuovi tracciati di linee aeree per il trasporto dell'energia elettrica, se non finalizzati alla riduzione dell'impatto ambientale degli elettrodotti esistenti, salvo la deroga, in caso di dimostrazione delle difficoltà tecniche realizzative per nuovi allacci di fabbricati.
6. Per i fabbricati e le costruzioni realizzate con strutture incongrue con il contesto edilizio- ambientale del luoghi, semprechè dotati di titolo abilitativo, l'A.C. inviterà i proprietari a presentare un progetto di riqualificazione ambientale specificandone i contenuti e le modalità operative.
7. Non sono consentite nuove localizzazioni di impianti radiobase per comunicazioni telefoniche e radiotelevisive, ad esclusione di quelle previste dai relativi Piani Comunali di Organizzazione del Sistema di Teleradiocomunicazioni.
8. Non è ammessa la costruzione di serre.

2.7– Modalità d'intervento attuative

1. Intervento da realizzarsi per titolo abilitativo diretto.

3.0 - *NORME DI CONFORMITA' T.N.I. SUB AMBITO 2.5 (Monte Grosso)*

3.1 – Destinazioni d'uso del suolo con relativi vincoli

- Territorio non insediabile (art. 38)
- Servizi di interesse collettivo (art. 47)

(²) parte aggiunta a seguito provvedimento Commissario ad acta in data 26.06.08 prot. n. 5098

(*) parte modificata con variante sottesa al P.U.O. del centro storico di Ortonovo approvato con D.G.R. 729/2014

- Vincoli territoriali (art.43) presenti nel sub ambito:
- Vincolo di rispetto infrastrutture per il trasporto di energia elettrica
- Aree percorse dal fuoco
- Vincoli infrastrutture stradali
- Aree boscate art.142, comma 1, lettera g), D.Lgs. 42/04

3.2– Destinazioni d’uso del costruito

1. Funzioni specialistiche (FSS)
2. Funzioni d’interesse generale (FGSA)

3.3– Altezza degli edifici

Altezza massima non superiore a 1 piano fuori terra, comunque non eccedente mt.4.00

3.4- Carico insediativo

Limitato alla possibilità di realizzare una struttura (chiosco) per la somministrazione di cibi e bevande, con relativi servizi igienici.

3.5– Modalità d’intervento costruttive e di trasformazione dei suoli

Ristrutturazione urbanistica.

Limitazioni:

1. Nelle aree percorse dal fuoco non è ammessa la nuova edificazione, ma sono consentiti gli interventi silvocolturali a norma della L.R. 4/1999.
2. Gli interventi di trasformazione delle aree boscate sono regolamentate dall’art.47 della L.R. 4/1999 ed andranno valutati con l’obiettivo della realizzazione di un parco urbano.
3. Le destinazioni d’uso previste all’art.3 (*Standard sociale*) sono limitate alla realizzazione di un parcheggio veicolare pubblico, alle opere di arredo per la sosta e l’attività sportiva all’aria aperta.
4. Non sono consentiti nuovi tracciati di linee aeree per il trasporto dell’energia se non finalizzati alla riduzione dell’impatto ambientale degli elettrodotti esistenti.
5. Non sono consentite nuove localizzazioni di impianti radiobase per comunicazioni telefoniche e radiotelevisive, ad esclusione di quelle previste dai relativi Piani Comunali di Organizzazione del Sistema di Teleradiocomunicazioni.

3.6– Modalità d’intervento attuative

1. Intervento da realizzarsi per titolo abilitativo diretto.

4.0 - NORME DI FLESSIBILITA’ T.N.I. SUB AMBITI DA ~~2.1~~ 2.2(*) A 2.5

I margini di tolleranza per l’attuazione del P.U.C., risultano i seguenti:

- servizi di interesse collettivo (art.47) e servizi di quartiere (art.48), fermo restando la dimensione prevista, è ammessa una riconfigurazione della superficie fondiaria limitata al 30% di quella riportata nella Tav. 2 – S.O.I. “Regole d’intervento”

5.0 - NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE T.N.I. SUB AMBITI DA ~~2.1~~ 2.2(*) A 2.5

Le categorie dell’assetto insediativo del livello puntuale del P.T.C.P., risultano:

5.1 Sub-ambito	Livello Puntuale P.T.C.P.
- T.N.I. 2.1 Ortonovo	Assetto insediativo: NI-CE(*)
- T.N.I. 2.3 Nicola	Assetto insediativo: NI-CE

(*) parte modificata con variante sottesa al PUO del centro storico di Ortonovo approvato con D.G.R. 729/2014

5.1.1 – *Descrizione, obiettivi, norme di comportamento*

L'obiettivo della disciplina è quello di conservare i caratteri formali e strutturali propri degli insediamenti e dei loro rapporti con l'intorno quali: l'impianto urbano, il tessuto edilizio, le emergenze monumentali, i profili salienti, le forme di utilizzazione delle aree adiacenti e di quelle comunque in diretta connessione visiva con il nucleo in quanto agli stessi si riconosce un elevato valore paesistico, storico, ambientale e di tipicità.

Sono vietati tutti gli interventi, tanto sugli edifici esistenti quanto di nuova edificazione, che alterino i caratteri sopra indicati.

Per far fronte ad eventuali carenze nello stato di urbanizzazione del nucleo, che siano tali da pregiudicare la qualità stessa dell'ambiente e/o le condizioni di vita degli abitanti, possono essere consentiti gli interventi necessari al miglioramento della situazione esistente, la ricostruzione delle strutture edilizie deteriorate, limitate quote integrative di fabbricati previste dalle N.C.C. del P.U.C., purché definiti nell'ambito di uno strumento urbanistico attuativo i cui elaborati tecnico-progettuali consentano di affrontare e risolvere organicamente le carenze individuate, nel rispetto di quanto prescritto nei precedenti commi.

Agli effetti del comma precedente gli strumenti urbanistici attuativi ivi previsti sono soggetti, ai sensi dell'art. 24, primo comma, della Legge 28.2.1985 n° 47, ad approvazione regionale ancorché assunti sotto forma di Piani di Recupero, in ragione della ristrutturazione urbanistica che i relativi interventi comportano.

Per gli interventi di dettaglio, valgono i contenuti del successivo TITOLO VI.

5.2 ***Sub-ambito***

- T.N.I. 2.4 *Annunziata*

Livello Puntuale P.T.C.P.

Assetto insediativo: NI-MA

5.2.1 – *Descrizione*

Tale regime si applica a quei nuclei che presentano una ben definita caratterizzazione e un inserimento paesistico tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile peraltro di essere compromesso dalla modificazione di singoli elementi che concorrono alla sua definizione.

5.2.2 – *Obiettivi*

L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente immutata l'immagine complessiva dell'insieme costituito dal nucleo e dal suo intorno.

5.2.3 – *Norme di comportamento*

Sono pertanto consentiti esclusivamente interventi che non incidano in misura apprezzabile sui caratteri formali e strutturali propri dell'insediamento che ne connotano l'assetto e l'immagine.

Per far fronte ad eventuali carenze nello stato di urbanizzazione del nucleo, con particolare riferimento all'accessibilità ed ai parcheggi, che siano tali da pregiudicare la qualità stessa dell'ambiente o le condizioni di vita degli abitanti, possono essere consentiti interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento.

5.3 ***Sub-ambito***

- T.N.I. 2.2 *Noceto*

Livello Puntuale P.T.C.P.

Assetto insediativo: ANI-MA

5.3.1 – *Descrizione*

Territorio coltivato che si estende a valle del centro storico di Ortonovo caratterizzato dalla compattezza dell'edificato antico quale polarità di una maglia fondiaria composta di percorsi e tessuti poderali.

5.3.2 – *Obiettivi*

Mantenere sostanzialmente inalterato il rapporto, intercorrente fra centro storico di Ortonovo ed il territorio di pertinenza. Nell'ottica di una più ampia fruizione, sotto il profilo agricolo, di questo ambito e di un più efficace sfruttamento della risorsa paesaggistica, strettamente collegata alla presenza dei terrazzamenti prevalentemente coltivati ad ulivo, si propongono opere di valorizzazione ambientale (vedi interventi consentiti).

Ripristino della rete sentieristica che costituiva l'antico accesso al nucleo insediato di Ortonovo mediante il rifacimento dei selciati ed il miglioramento del regime di scolo delle acque superficiali.

5.3.3 – *Norme di comportamento*

Valgono le norme di comportamento del precedente art.11, punto 5.3, con la seguente integrazione:

e)- *Insedimenti*

La collocazione di eventuali fabbricati agricoli previsti dalle N.C.C. del P.U.C., dovrà preferibilmente avvenire in collegamento diretto con la viabilità poderale ed interpoderale esistente in modo da non creare nuovi tracciati. Quando il fabbricato dovesse, per comodità di utilizzo del fondo, collocarsi all'interno di quest'ultimo, la viabilità di accesso dovrà essere trattata in modo da non interrompere la continuità della superficie agricola.

Gli ampliamenti dei fabbricati dovranno avvenire in modo da non alterare le caratteristiche dimensionali, tipologiche ed, in generale, le qualità di pregio dei materiali esistenti.

Le nuove strutture si dovranno integrare nell'ambiente privilegiando l'uso di materiali e tecniche tradizionali.

Dovrà essere prevista la demolizione delle baracche e dei manufatti incongrui con il contesto ambientale.

Per quelli condonati, ma realizzati con materiali di recupero quali lamiere, plastiche o similari, si dovrà prescrivere la demolizione e ricostruzione in materiali naturali quali la pietra locale e/o legno. Si potrà suggerire anche una diversa collocazione dei manufatti in luogo di minor impatto ed il loro mascheramento con essenze vegetali appartenenti al climax locale.

f)- *Interventi di dettaglio*

Valgono le prescrizioni del successivo TITOLO VI

5.4 *Sub-ambito*

- T.N.I. 2.5 *Monte Grosso*

Livello Puntuale P.T.C.P.

Assetto insediativo: ANI-MA

5.4.1 – *Descrizione*

Complesso forestale del monte Grosso dominato dalla presenza di un' esteso bosco di *pinus pinaster*. L'area per la sua collocazione territoriale è stata oggetto di interventi dell'Amministrazione Comunale per fini educativi e ricreativi.

5.4.2 – *Obiettivi*

Migliorare il livello qualitativo del bosco sotto il profilo della biodiversità, mediante una serie di interventi che abbiano l'effetto di garantire l'evoluzione verso un assetto più stabile della vegetazione e meno esposto nei confronti dell'incendio; favorire la fruizione pubblica del sito.

Valorizzazione e salvaguardia del bosco con interventi di carattere forestale che facciano evolvere la vegetazione verso uno stadio di maggiore stabilità climatica.

Inserimento di piccole attrezzature per il gioco ed il tempo libero.

5.4.3 – Norme di comportamento

Valgono le norme di comportamento del precedente art.11, punto 4.3

Art. 12.2 – Ambito di riqualificazione collinare.

Territorio di presidio ambientale sub ambito 2.6 – Costa Boscaccio

1.0 -- OBIETTIVI DELL'AZIONE: INDIRIZZO DI RIQUALIFICAZIONE.

<i>Sub-ambito</i>	<i>Sup. Terr.</i>
- P.A. 2.6 <i>Costa Boscaccio</i>	Ha. 39.40

La vasta area risulta alquanto degradata dal punto di vista vegetazionale e di assetto geomorfologico.

Attualmente è presente una vegetazione arbustiva di origine spontanea, nel passato tutta la zona è stata oggetto di interventi di sistemazione idraulico agraria (terrazzamenti) con coltivazioni prevalentemente ad oliveto.

Il processo di rinaturalizzazione spontaneo del suolo, molto lento a causa della forte acclività, dell'aridità del terreno e dell'esposizione ai venti, espone l'area a ripetuti rischi d'incendio, alla perdita dei terrazzamenti, ad un degrado generalizzato.

L'obiettivo è quello di ampliare l'armatura infrastrutturale dell'area, attualmente dotata di soli percorsi pedonali, con un tracciato viario che penetri in profondità il versante, in modo da rendere possibile l'accessibilità ai mezzi meccanici agricoli, riadattando su di esso la rete dei percorsi esistenti.

La viabilità prevista dal Vigente P.R.G. non si adatta perfettamente allo scopo in quanto risulta marginale all'area e con necessità di consistenti opere d'arte.

Il tracciato di P.U.C. risulta maggiormente adattato ai luoghi, con caratteristiche geometriche tipiche di strada vicinale.

Importante risulterà anche l'esecuzione delle opere secondo il seguente schema di temporalità differita, in modo da consolidare in fasi successive il recupero produttivo dell'area:

- tracciato a fondo naturale di dimensione contenuta per l'esclusivo uso agricolo *da realizzarsi a cura dell'Amministrazione Comunale o del Consorzio dei Proprietari^(*)*, adattato al suolo con limitate opere d'arte d'ingegneria ambientale (Fase Attuativa I);
- consolidamento del manufatto con le eventuali opere di manutenzione *a cura dell'Amministrazione Comunale^(*)* con verifica dell'effettiva ripresa delle coltivazioni nelle aree in dissesto (Fase Attuativa II).

Gli oneri di presidio della Fase Attuativa I (strada interpoderale, sistemazione dei versanti, regimazione delle acque, etc..) saranno a carico dei privati. ^()*

Gli oneri di presidio della Fase Attuativa II saranno a carico dell'Amministrazione Comunale per quanto riguarda la trasformazione dell'infrastruttura interpoderale in viabilità carrabile d'interesse comunale, mentre resteranno a carico dei privati la stabilizzazione dei versanti e la regimazione delle acque all'interno delle singole proprietà. ^()*

Il miglioramento dell'accessibilità è propedeutico all'azione di recupero all'uso agricolo dei terreni da realizzarsi attraverso interventi di ripristino delle sistemazioni idraulico-agrarie e di miglioramento fondiario consistenti nella realizzazione di annessi agricoli di contenute dimensioni quali edifici per il deposito attrezzi e derrate

^(*) parte aggiunta a seguito provvedimento Commissario ad acta in data 26.06.08 prot. n. 5098

o per la trasformazione dei prodotti agricoli e, solo successivamente, attraverso l'approvazione di piani di sviluppo aziendale con edifici di dimensione maggiore.

2.0 - *NORME DI CONFORMITA' (FASE ATTUATIVA I)*

Le norme di conformità della Fase Attuativa I saranno efficaci fino a due anni dopo la realizzazione del tracciato carrabile ad uso agricolo previsto nella Tav. 6 – “Il sistema delle infrastrutture”; successivamente potranno essere sostituite da quelle indicate come Fase Attuativa II, con la procedura prevista dal successivo art.49.

2.1- *Destinazioni d'uso del suolo con vincoli specifici*

- Area di presidio ambientale (art. 40)
- Aree per la mobilità (art. 46)
- Vincoli territoriali (art.43) presenti nel sub ambito
- Aree percorse dal fuoco
- Vincolo idrogeologico
- Vincoli infrastrutture stradali
- Vincolo art.142, comma 1, lettera c), del D.Lgs. 42/04
- Aree boscate art.142, comma 1, lettera g), D.Lgs. 42/04

2.2 - *Destinazioni d'uso del costruito*

- Funzioni specialistiche (FSA-FSS)
- Funzioni d'interesse generale (FGPC – FGM - FGSA)

2.3 – *Altezza degli edifici*

- Altezza massima non superiore ad 1 piano fuori terra, comunque non eccedente mt. 2.40 di altezza media interna, per gli annessi agricoli di cui al successivo punto 2.4 .

2.4 - *Carico insediativo*

1. E' prevista esclusivamente la realizzazione di annessi agricoli quali depositi per macchinari ed attrezzature, locali per la trasformazione, manipolazione e conservazione dei prodotti agricoli, parcheggi a margine della viabilità esistente, attrezzature per la sosta.
L'edificazione di tali fabbricati è ammessa secondo le seguenti dimensioni:
 - *Tipo A*
 - *Sla* massima mq. 12
 - *Sau* accorpata minima mq. 3000
 - *Tipo B*
 - *Sla* massima mq. 8
 - *Sau* accorpata minima mq. 1500
2. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.U.C., sono possibili modesti incrementi dell'attuale carico insediativo pari a:
 - 30% per unità immobiliari fino a mq.100 di *Sla*
 - 20% per unità immobiliari con *Sla* superiore e comunque non oltre mq.30
3. *Gli interventi di sopraelevazione di edifici esistenti necessitano di preventiva autorizzazione da parte del Servizio Sismico dell'Amministrazione Provinciale ai sensi dell'art. 90 del D.P.R. 380/2001 e D.G.R. 1107/2004. (5)*

2.5 – *Standards ambientali*

1. Il livello sonoro di qualsiasi attività non potrà superare quello indicato per la stessa zona nella Tav. 4.3 - “Vulnerabilità acustica”.

(5) parte aggiunta a seguito provvedimento Commissario ad acta in data 26.06.08 prot. n. 5098

2. Il rapporto di valenza ecologica non potrà essere inferiore allo 0.80 della superficie fondiaria negli interventi di ampliamento.
3. *Gli interventi di trasformazione urbanistico – edilizia del suolo dovranno rispettare le prescrizioni contenute negli elaborati relativi alla zonizzazione geologica e suscettibilità d'uso del suolo (Tav. 11), pericolosità sismica (Tav. 12) e nelle Norme di attuazione di argomento geologico. (²)*

2.6 – Modalità d'intervento costruttive e di trasformazione dei suoli

1. Nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo.
2. Gli annessi agricoli del precedente punto 1.3, sia di tipo A che di tipo B, potranno essere realizzati in muratura (pietrame a vista, infissi in legno, manto di copertura in tegole di laterizio alla “toscana”) sia con tavolame in legno (manto di copertura con tegole alla canadese, infissi in legno).
3. Per tutti gli interventi valgono le prescrizioni della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

Limitazioni:

1. Nelle aree percorse dal fuoco non è ammessa la nuova edificazione, ma sono consentiti gli interventi silvocolturali a norma della L.R. 4/1999.
2. Gli interventi di trasformazione delle aree boscate sono regolamentate dall'art.47 della L.R. 4/1999 e quelli di recupero di ex coltivi dall'art. 2, commi 2 e 3, L.R. 4/1999. I terreni che risultino boscati alla data dell'adozione delle presenti norme, ancorché successivamente trasformati in terreni investiti a colture agrarie, non possono esser presi in considerazione ai fini del computo della *Sau* minima su cui operare con il Piano di Utilizzazione Agricola (vedi punto 2.5 art.12.3).
3. Non sono consentiti nuovi tracciati di linee aeree per il trasporto dell'energia se non finalizzati alla riduzione dell'impatto ambientale degli elettrodotti esistenti, salvo la deroga, in caso di dimostrazione delle difficoltà tecniche realizzative per nuovi allacci di fabbricati.
4. Non sono consentite nuove localizzazioni di impianti radiobase per comunicazioni telefoniche e radiotelevisive, ad esclusione di quelle previste dai relativi Piani Comunali di Organizzazione del Sistema di Teleradiocomunicazioni.

2.7 - Modalità d'intervento attuative

Intervento diretto subordinato a permesso di costruire *convenzionato con obbligo di cessione al Comune delle aree interessate dal manufatto stradale interpodereale e dal successivo ampliamento del corpo stradale. La convenzione dovrà prevedere anche le opere di sistemazione delle aree coltivate con l'obbligo al loro mantenimento. (²)*

Denuncia di inizio attività ai sensi degli artt. 10 e 22 del D.P.R. 06.06.2001 n° 380.

Per interventi minori valgono le disposizioni previste all'art. 6 del precedente D.P.R.

3.0 - *NORME DI CONFORMITA' (FASE ATTUATIVA II)*

Con l'avvenuto consolidamento della riorganizzazione della viabilità di servizio ai fondi, la ripresa delle coltivazioni agrarie e le prime opere di sistemazione geomorfologia ed idraulica dei suoli, le norme strutturali della Fase Attuativa I potranno essere sostituite dalle norme di conformità del successivo art. 12.3, secondo la procedura prevista dall'art. 49, con la prescrizione che gli eventuali nuovi edifici siano collocati nella parte bassa del versante del sub-ambito A.P.A. 2.13, entro una fascia di 30 mt. dalla viabilità di previsione.

(²) parte aggiunta a seguito provvedimento Commissario ad acta in data 26.06.08 prot. n. 5098

4.0 - *NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE*

Le categorie dell'assetto insediativo del livello puntuale del P.T.C.P., risultano:

<i>Sub-ambito</i>	<i>Livello Puntuale P.T.C.P.</i>
- P.A. 2.6 <i>Costa Boscaccio</i>	Assetto insediativo: ANI-MA

4.1 – *Descrizione*

Area collinare in forte pendio ed in posizione esposta rispetto alla valle, di rilevante impatto visivo nel lato sud occidentale del monte omonimo. Il sito un tempo coltivato è oggi in stato di degrado dovuto a sottoutilizzo per abbandono delle colture a seguito di incendio e di probabile inquinamento di aeriformi provenienti dalla zona industriale di Massa.

4.2 – *Obiettivi*

Mantenere sostanzialmente inalterato il carattere dell'area sotto il profilo insediativo, mentre sotto il profilo ambientale è necessario migliorare la potenzialità ecologica favorendo la biodiversità mediante il ripristino delle aree coltivate e delle aree boscate.

- Valorizzazione del territorio mediante impianti di colture agricole - viti ed ulivi - specialmente nelle parti servite dalla viabilità esistente.
- Attuazione di minimi interventi per adattare la rete sentieristica alle necessità della manutenzione del luogo, fatte salve eventuali previsioni di viabilità pubblica.

4.3 – *Norme di comportamento*

Valgono le norme di comportamento del precedente art.11, punto 4.3

Art. 12.3 – Ambito di riqualificazione collinare.

Aree di produzione agricola – Sub Ambiti A.P.A. da 2.7 a 2.15

1.0 - OBIETTIVI DELL'AZIONE: INDIRIZZO DI RIQUALIFICAZIONE

L'area di produzione agricola collinare comprende porzioni di territorio destinate e/o vocate alle attività produttive di tipo agricolo.

Essa è identificata dai sub-ambiti:

<i>Sub-ambito</i>	<i>Sup. Terr.</i>
- A.P.A. 2.7 Monte dei Frati	Ha. 21.72
- A.P.A. 2.8 Monticelli	Ha. 9.85
- A.P.A. 2.9 Belvedere	Ha. 75.32
- A.P.A. 2.10 Sarticola	Ha. 32.67
- A.P.A. 2.11 S. Martino	Ha. 30.64
- A.P.A. 2.12 Pezzo Grande	Ha. 13.12
- A.P.A. 2.13 Ziro	Ha. 49.03
- A.P.A. 2.14 Isola Alta	Ha. 38.96
- A.P.A. 2.15 Fontanella	Ha. 8.42

Tale territorio comprende la fascia coltiva che si estende tra i 50 mt. ed i 300 mt. s.l.m., estesa tra il complesso forestale collinare e l'ambito pedecollinare.

La naturale potenzialità produttiva agricola dell'area necessita di essere valorizzata ed agevolata per evitarne l'ulteriore marginalizzazione .

Una particolare attenzione deve essere posta nei confronti del recupero dei coltivi in via di abbandono, quali gli oliveti degradati e soffocati dalla vegetazione infestante presenti per estese superfici (circa Ha.9).

Contestualmente occorre regolare l'edificazione per evitare che la richiesta di nuove residenze e/o manufatti tecnici non sia direttamente connessa ad una attività agricola. L'obiettivo è sostanzialmente quello di incentivare la riqualificazione delle porzioni di territorio incolte e/o improduttive, ma potenzialmente sfruttabili dal punto di vista agricolo, garantendo la presenza dell'uomo senza dover aumentare in modo incontrollato il carico insediativo, ma solo attraverso l'adozione di piani di sviluppo o di miglioramento aziendali. Per il consolidamento dell'attività condotta in forma non professionale od hobbistica, si possono prevedere agevolazioni esclusivamente nella realizzazione di modesti manufatti accessori alle coltivazioni ed in contenuti adeguamenti delle infrastrutture esistenti a supporto di tale attività.

2.0 - *NORME DI CONFORMITA'*

2.1- *Destinazioni d'uso del suolo con vincoli specifici*

- Area di produzione agricola (art. 40)
- Aree per la mobilità (art. 46)
- Servizi di quartiere (art. 48)
- Vincoli territoriali (art.43) presenti nei sub ambiti:
- Vincolo di rispetto cimiteriale
- Vincolo di rispetto infrastrutture per il trasporto di energia elettrica
- Aree percorse dal fuoco
- Vincolo idrogeologico
- Vincoli infrastrutture stradali
- Vincolo art.142, comma 1, lettera c), del D.Lgs. 42/04
- Aree boscate art.142, comma 1, lettera g), D.Lgs. 42/04

2.2- *Destinazioni d'uso del costruito*

1. Ambiente rurale (AR)
2. Funzioni specialistiche (FSS)
3. Funzioni d'interesse generale (FGPC – FGSA – FGM – FGPT)
Per la disciplina del cambio d'uso negli edifici esistenti, valgono le disposizioni di cui al precedente articolo 9.

2.3- *Altezza degli edifici*

1. Altezza massima non superiore a 2 piani fuori terra, comunque non eccedente mt.7.00, per edifici residenziali e gli annessi agricoli.
2. Altezza massima non superiore ad 1 piano fuori terra, comunque non eccedente mt.2.40 di altezza media interna, per gli accessori di cui al successivo punto 5 dell'art. 2.3 .

2.4- *Carico insediativo*

Contenuti incrementi all'attuale carico insediativo dovuti alla ristrutturazione o all'ampliamento degli edifici esistenti ed alle quote di nuova edificazione previste da piani di miglioramento o sviluppo aziendali, secondo le seguenti prescrizioni:

1. Per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del P.U.C., è possibile un ampliamento fino alla realizzazione di una *Sla* con destinazione d'uso residenziale pari a mq. 120 per ciascuna unità immobiliare, oltre ad una *Sla* non superiore a mq. 30 con destinazione non residenziale per l'uso ad attività civili (ripostigli, locali tecnici, etc..).
Tale ampliamento è limitato ai soli edifici con tipologia isolata a caratterizzazione unifamiliare o bifamiliare.

2. Per edifici residenziali di diversa tipologia o per unità immobiliari con destinazioni d'uso diverse dalla residenza (uso civile, commerciale, produttivo, ricettivo, etc..), sono possibili incrementi dell'attuale carico insediativo pari a:
 - 30% per unità immobiliari fino a mq.100 di *Sla*
 - 20% per unità immobiliari con *Sla* superiore e comunque non oltre mq.30
3. Per gli edifici esistenti riconosciuti di valore ambientale o testimoniale, valgono le prescrizioni riportate nell'ELABORATO 2 - "Album individuazione edifici di valore testimoniale e modalità d'intervento"
4. Per gli edifici rurali ad uso residenziale di nuova costruzione, destinati all'abitazione dell'imprenditore agricolo, e per i fabbricati ad uso produttivo e di turismo rurale valgono le limitazioni del successivo punto 2.5
5. Per gli edifici accessori, destinati all'utilizzazione degli operatori non professionali, sono previste le seguenti caratteristiche:
 - *Tipo A*
 - *Sla* massima mq. 12
 - *Sau* accorpata minima mq. 3000
 - *Tipo B*
 - *Sla* massima mq. 8
 - *Sau* accorpata minima mq. 1500.
6. *Gli interventi di sopraelevazione di edifici esistenti necessitano di preventiva autorizzazione da parte del Servizio Sismico dell'Amministrazione Provinciale ai sensi dell'art. 90 del D.P.R. 380/2001 e D.G.R. 1107/2004. (°)*

2.5 – Standards ambientali

1. Il livello sonoro di qualsiasi attività non potrà superare quello indicato per la stessa zona nella Tav. 4.3 - "Vulnerabilità acustica".
2. Il rapporto di valenza ecologica non potrà essere inferiore allo 0.80 della superficie fondiaria negli interventi di ampliamento e nuova costruzione.
3. *Gli interventi di trasformazione urbanistico – edilizia del suolo dovranno rispettare le prescrizioni contenute negli elaborati relativi alla zonizzazione geologica e suscettibilità d'uso del suolo (Tav. 11), pericolosità sismica (Tav. 12) e nelle Norme di attuazione di argomento geologico. (°)*

2.6 – Modalità d'intervento costruttive e di trasformazione dei suoli

1. Ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo.
2. Gli annessi agricoli del precedente punto 2.4, sia di *tipo A* che di *tipo B*, potranno essere realizzati in muratura (pietrame a vista, infissi in legno, manto di copertura in tegole di laterizio alla "toscana") sia con tavolame in legno (manto di copertura in tegole alla "canadese", infissi in legno).

Limitazioni:

1. Nelle aree percorse dal fuoco non è ammessa la nuova edificazione, ma sono consentiti gli interventi silvocolturali a norma della L.R. 4/1999.
2. Gli interventi di trasformazione delle aree boscate sono regolamentate dall'art.47 della L.R. 4/1999 e quelle di recupero degli ex coltivi dall'art.2 , commi 2 e 3, della stessa legge; inoltre i terreni che risultino boscati alla data di adozione delle presenti norme, ancorché successivamente trasformati in terreni investiti a colture agrarie non potranno essere presi in considerazione ai fini del computo della *Sau* minima su cui operare con il Piano di Utilizzazione Agricola di cui al successivo punto 8.
3. L'esercizio dell'attività agrituristica è regolamentato dalla L.R. 33/96 a cui si fa integrale riferimento.

(°) parte aggiunta a seguito provvedimento Commissario ad acta in data 26.06.08 prot. n. 5098

4. La realizzazione di infrastrutture di supporto alle attività turistiche e di protezione civile nei territori di cui al presente ambito non devono essere in contrasto con le finalità di salvaguardia e conservazione del patrimonio ambientale.
5. Non sono consentiti nuovi tracciati di linee aeree per il trasporto dell'energia elettrica se non finalizzati alla riduzione dell'impatto ambientale di quelli esistenti, salvo la deroga, in caso di dimostrazione delle difficoltà tecniche realizzative per nuovi allacci di fabbricati.
6. Non sono consentite nuove localizzazioni di impianti radiobase per comunicazioni telefoniche e radiotelevisive, ad esclusione di quelle previste dai relativi Piani Comunali di Organizzazione del Sistema di Teleradiocomunicazioni.
7. Per i fabbricati e le costruzioni realizzate con strutture incongrue con il contesto edilizio- ambientale del luoghi, semprechè dotati di titolo abilitativo edilizio, l'A.C. inviterà i proprietari a presentare un progetto di riqualificazione ambientale specificandone i contenuti e le modalità operative.
8. La nuova edificazione di edifici ad uso residenziale e/o produttivo in funzione dell'attività agricola, forestale e per il turismo rurale, è consentita sulla base di un Piano Aziendale di Utilizzazione Agricola Pluriennale che giustifichi necessità e dimensione dei fabbricati da costruire presentato esclusivamente dai soggetti sottodescritti:
 - *coltivatore diretto*, come riscontrabile da iscrizione ai registri dell'I.N.P.S.;
 - *imprenditore agricolo professionale (IAP)*, ai sensi dall'art.1 del D.Lgs . n°99 del 29.03.2004 ed eventuali s.m.
9. Il precedente Piano Aziendale (PAUA) consta di una relazione tecnico agronomica, da allegare alla domanda di permesso di costruire, redatta da un Dottore Agronomo e Forestale, con i seguenti contenuti:
 - a)- descrizione analitica del fondo nello stato di fatto (caratteristiche morfologiche generali dell'area, identificazione catastale, titolo di proprietà o godimento, caratteristiche idrologiche, podologiche, geomorfologiche e di esposizione dei suoli);
 - b)- descrizione degli interventi produttivi programmati (specie, varietà, età delle piante esistenti e/o da mettere a dimora, sesti di impianto esistenti e/o progettati con i relativi investimenti totali ed unitari, le eventuali sistemazioni idraulico-agrarie da effettuare, le modalità di messa a dimora e/o piantumazione delle essenze e/o diradamento della vegetazione esistente, gli interventi di carattere straordinario da effettuare all'impianto e/o sul terreno, gli interventi di manutenzione ordinaria e le operazioni colturali da effettuare periodicamente, le quantità e qualità dei prodotti ottenibili, i tempi e le modalità di raccolta, conservazione e trasformazione dei prodotti ottenibili, le attrezzature e parco mezzi meccanici necessario e/o esistente;
 - c)- descrizione degli interventi edilizi (ubicazione, dimensioni, tipologia ed uso) necessari per l'esercizio dell'attività produttiva, alla eventuale commercializzazione dei prodotti ed alla residenza del conduttore nonché al potenziamento o realizzazione delle strutture produttive;
 - d)- definizione dei tempi e delle fasi di realizzazione del Piano Aziendale, da concludersi comunque entro tre anni dalla data del rilascio del permesso di costruire;
 - e)- parere rilasciato dal Servizio Coordinamento Funzioni Ispettive in Agricoltura della Regione Liguria.
10. La superficie agricola utilizzata (*Sau*) minima su cui poter operare con il Piano Aziendale, è stabilita in base alle diverse tipologie monoculturali, come dalla seguente tabella:

<i>Qualità colturale</i>	<i>Sau (Ha)</i>
Culture ortoflorovivaistiche in pieno campo	0,80
Culture ortoflorovivaistiche protette (tunnels)	0,60
Vigneto o frutteto specializzato	1,60
Oliveto specializzato	2,60
Oliveto/vigneto	2,00
Seminativo, sem. arborato	3,50
Prato, pascolo	15,00

Le attività di allevamento (zootecnia, pollame, etc..) sono ammissibili solamente come attività minori integrate alla conduzione agricola dei fondi, pertanto la superficie di ricovero ad esse dedicate potrà essere computata solo con riferimento al numero di capi presenti.

Per i fondi agricoli con qualità di coltura diverse, la *Sau* min. è raggiunta quando la somma dei rapporti tra le superfici effettivamente a coltura e la rispettiva *Sau* minima monoculturale è pari o maggiore di 1.

La sup. aziendale (*Sa*) minima di terreno accorpato, in cui può essere prevista la realizzazione dell'edificio residenziale e/o di quelli produttivi, non può essere inferiore a mq.5000, le restanti parti di proprietà aziendale potranno essere considerate solo se collegate in modo funzionale all'attività produttiva e comprese nell'A.P.A. 2.

11. Le nuove costruzioni ad uso residenziale destinate ad abitazione dell'imprenditore agricolo, non potranno superare mq.150 di *Sla* complessiva ed essere costituite al massimo da 2 unità immobiliari localizzate in un unico corpo di fabbrica.
12. Per i sub-ambiti classificati ANI-MA, localizzati in sponda sinistra della Parmignola (2.13 *Ziro*, 2.15 *Fontanella*) sono ammessi solo gli adeguamenti infrastrutturali necessari al miglioramento della viabilità ed i manufatti accessori alla conduzione agricola dei fondi, con esclusione di ogni nuovo insediamento residenziale.
Per il sub-ambito classificato ANI-MA, localizzato in sponda destra della Parmignola (2.9 *Belvedere*), vale la precedente limitazione con l'ammissibilità di un'eventuale unico insediamento residenziale (1 edificio), localizzato in un'area idonea alla coltivazione agricola di estensione almeno di 1,2 Ha, che per evidenti problematiche di accessibilità, renda necessario l'insediamento in sito.
13. Non è ammessa la realizzazione di serre; per colture protette s'intendono esclusivamente i tunnels.
14. Limitatamente all'A.P.A. 2.9 *Belvedere*, prima della realizzazione delle opere previste negli interventi di nuova costruzione dei fabbricati, è obbligatorio svolgere indagini nel sottosuolo tese ad accertare l'eventuale presenza di giacimenti archeologici d'intesa con la Soprintendenza per i Beni archeologici della Liguria. Tale cautela andrà adottata fino alla produzione di un'indagine storico-documentaria che possa identificare con maggior precisione le aree sedi delle possibili strutture archeologiche.

2.7 – Modalità d'intervento attuative

1. Intervento da realizzarsi con titolo abilitativi diretto o convenzionato. La convenzione, registrata e trascritta alla Conservatoria dei RR.II. a spese ed a cura del richiedente, è obbligatoria nei progetti attuativi di Piani Aziendali di Utilizzazione Pluriennale Agricola (PAUA) e dovrà contemplare:

- a)- l'obbligo di realizzare le sistemazioni agricole ed ambientali previsti dal PAUA;
- b)- l'impegno di non modificare la destinazione d'uso agricola delle costruzioni esistenti e/o recuperate necessarie allo svolgimento delle attività agricole o di quelle connesse, per tutto il periodo di validità del PAUA;
- c)- l'impegno di non modificare la destinazione d'uso agricola delle nuove costruzioni rurali eventualmente realizzate, per almeno 10 anni dalla data di ultimazione dei lavori;
- d)- l'impegno di non alienare separatamente dalle costruzioni il fondo alla cui capacità produttiva sono riferite le stesse;
- e)- il rilascio di idonee garanzie fidejussorie per la realizzazione degli interventi previsti dal PAUA.

3.0 - *NORME DI FLESSIBILITA'*

I margini di tolleranza per l'attuazione del P.U.C., risultano i seguenti:

- servizi di interesse collettivo (art.47) e servizi di quartiere (art.48), fermo restando la dimensione prevista, è ammessa una riconfigurazione della superficie fondiaria limitata al 30% di quella riportata nella Tav. 2 – S.O.I. “Regole d'intervento”

4.0 - *NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE*

Le categorie dell'assetto insediativo del livello puntuale del P.T.C.P., risultano:

4.1	<i>Sub-ambito</i>	<i>Livello Puntuale P.T.C.P.</i>
	- A.P.A. 2.7 <i>Monte dei Frati</i>	Assetto insediativo: IS-MA

4.1.1 – *Descrizione*

Area al confine con il comune di Castelnuovo Magra con modesti insediamenti distribuiti in modo discontinuo lungo la strada pedemontana e con la presenza di alcuni edifici del secondo dopoguerra costruiti lungo il versante collinare.

4.1.2 – *Obiettivi*

Mantenimento del carattere insediativo dell'area quale sistema di confine con il Comune di Castelnuovo Magra

Gli interventi consentiti in forza della normativa dovranno essere, di norma, collocati lungo la viabilità esistente senza prevedere l'apertura di nuove strade.

In fregio alla strada per Castelnuovo M., in prossimità di edifici esistenti, potranno essere autorizzate anche tipologie monofamiliari o bifamiliari. In questo caso l'orientamento e l'affaccio prevalente dovranno essere quelli prospicienti la strada pubblica.

Valorizzazione dell'asse pedemontano con interventi volti a migliorarne la fruizione e l'inserimento ambientale.

Ripristino della rete sentieristica risalente la dorsale del monte Bastione, antico asse di penetrazione verso la Lunigiana interna, mediante riapertura del sentiero e collocazione di segnaletica (sentiero CAI 07).

4.1.3 – *Norme di comportamento*

Le norme tendono a mantenere inalterate le caratteristiche insediative dei diversi ambienti, con particolare riferimento alle seguenti ricorrenze significative:

a)- Viabilità

Non è ammessa, al di fuori delle infrastrutture previste dal P.U.C., la realizzazione di nuova viabilità veicolare ad eccezione dei raccordi viari (entratori) a servizio degli edifici con le prescrizioni del punto successivo.

Per la viabilità esistente sono consentiti interventi di consolidamento e miglioramento ai fini della sicurezza.

Per la nuova viabilità pubblica di collegamento, si richiamano le modalità di esecuzione del precedente art.11, punto 5.3, lettera c).

Si raccomanda il mantenimento ed il recupero della viabilità di collegamento pedonale (rete sentieristica) quale struttura del paesaggio agrario.

b)- Terrazzamenti

Si dovrà curare il mantenimento dei terrazzamenti esistenti mediante opere di consolidamento dei ciglioni terrazzati in pietra o in cotica erbosa, curare il ripristino delle strutture terrazzate con interventi volti a migliorare la stabilità dei versanti sotto il profilo idrogeologico utilizzando tecniche tradizionali e riducendo al minimo indispensabile l'utilizzo del cemento armato. Quando, per cause di forza maggiore, se ne dovesse prevedere l'impiego il manufatto dovrà essere sempre rivestito in pietra.

Di norma non sono ammessi interventi volti a modificare la struttura terrazzata del pendio, favorendo sempre la coltivazione a "giropoggio". Quando questo non potesse avvenire, per provati motivi di funzionalità dell'impresa agricola, il progetto dovrà dimostrare che i luoghi non vengono alterati in maniera paesisticamente percettibile e che le nuove sistemazioni non compromettono l'equilibrio idrogeologico dei versanti.

c)- Insediamenti

Sono consentiti interventi di nuova edificazione e sugli edifici esistenti, nonché un adeguamento della dotazione di infrastrutture, attrezzature ed impianti nel rispetto delle forme insediative sopra specificate e senza che ciò implichi la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa.

Dovrà essere mantenuto il limite dell'insediamento attuale evitando l'espansione del sistema periurbano di fondovalle.

E' sempre ammesso il recupero, il restauro e la riqualificazione con ampliamento dei manufatti esistenti.

La collocazione dei nuovi edifici a servizio dell'agricoltura, in funzione della normativa specifica, dovrà essere direttamente collegata con la viabilità esistente, o con brevi tratti di connessione non superiori a mt.100, in modo da non creare la necessità di realizzare nuovi tracciati di collegamento.

Tipologia insediativa

La tipologia dei nuovi insediamenti agricoli dovrà rispettare i modi di aggregazione tradizionali della corta agricola:

- costituzione di un nucleo con edificio residenziale ed aia distributrice pavimentata in cotto o pietra locale secondo i caratteri dell'edilizia rurale tradizionale.

- edifici realizzati con materiali e strutture tradizionali;

- è ammessa per edifici speciali (stalle o altro), la struttura prefabbricata con tamponamenti in muratura tradizionale, copertura a falde inclinate e manto in cotto.

Dovrà essere prevista la demolizione dei manufatti incongrui (baracche,tettoie), mentre per le costruzioni condonate, ma realizzate con materiali di recupero quali, lamiere, plastiche o similari, se ne dovrà prescrivere il rifacimento, anche con interventi di demolizione e ricostruzione, con materiali naturali quali la pietra locale e/o legno. Si potrà suggerire una diversa collocazione dei manufatti in luogo di un loro minor impatto visivo e attraverso un mascheramento con essenze vegetali appartenenti al climax locale.

4.2 Sub-ambito Livello Puntuale P.T.C.P.
- A.P.A. 2.8 Monticelli Assetto insediativo: IS-MA

4.2.1 – Descrizione

L'insediamento è costituito da un'antico casale abbandonato realizzato in prossimità di coltivi terrazzati, affiancato da alcuni edifici recenti costruiti lungo Via Brigate Partigiane. Il percorso si collega mediante un sentiero con la strada che risale il monte Maggiore verso Castelnuovo.

L'ambiente è ancora discretamente conservato ed i nuovi interventi di carattere residenziale periurbano non hanno alterato in modo consistente l'assetto paesistico del luogo.

4.2.2 – Obiettivi

Mantenimento del carattere insediativo dell'area.

Gli interventi consentiti in forza della normativa urbanistica (Piani di Sviluppo Aziendale) dovranno essere, di norma, collocati utilizzando la viabilità esistente, senza l'apertura di nuove strade.

La tipologia edilizia prevista è quella descritta al precedente punto 4.1.3

Data la contiguità con l'area non insediata (ANI - MA), si potranno realizzare gli edifici afferenti a tale zona semprechè non vengano alterati in maniera paesisticamente percettibile i caratteri dei luoghi e con i limiti previsti dall'art. 12.3 delle N.C.C. del P.U.C.

Valorizzazione di Via Brigate Partigiane come collegamento con il Comune di Castelnuovo Magra mediante regolarizzazione del tracciato, realizzazione di aree di sosta, opere di drenaggio, ecc...

Restauro della parte storica del casale agricolo esistente (Cà Lunga) senza alterazioni o manomissioni, secondo le indicazioni dell'ELABORATO 2.

4.2.3 – Norme di comportamento

Valgono le norme di comportamento del precedente art. 12.3, punto 4.1.3

4.3 Sub-ambito Livello Puntuale P.T.C.P.
- A.P.A. 2.9 Belvedere Assetto insediativo: ANI-MA

4.3.1 – Descrizione

Vasta area collinare coltivata a viti ed ulivi, sostanzialmente non insediata, che forma il modellato del pendio destro del torrente Parmignola. L'area ha un sostanziale equilibrio paesistico descritto dalla trama degli appoderamenti, dalla distribuzione delle colture e delle corti rurali di cui Case Belvedere e Pornicia sono esempi significativi.

4.3.2 – Obiettivi

Mantenere sostanzialmente inalterato il carattere dell'area mediante opere di tutela, salvaguardia e recupero, nei casi di degrado, delle componenti agricole e forestali.

Valorizzazione, di Via Brigate Partigiane mediante interventi volti a migliorare lo sgrondo dei fossi di guardia laterali, il consolidamento delle scarpate con opere in verde, il rivestimento in pietra dei muri di contenimento eseguiti o da eseguire.

Valorizzazione, recupero e salvaguardia della rete sentieristica principale: via Magrone, via Pistello, via Ponticello.

Ristrutturazione ed ampliamento dei fabbricati esistenti.

4.3.3 – Norme di comportamento

Le norme tendono a mantenere inalterati i caratteri che definiscono e qualificano i diversi ambienti, assicurando nel contempo, una più ampia fruizione collettiva del territorio insieme al mantenimento e maggior qualificazione delle colture agrarie esistenti col recupero dei coltivi abbandonati. Gli interventi consentiti sono:

a)- Viabilità carrabile ad uso privato

Dato il carattere delle aree sopra descritte non si potranno aprire nuove strade di urbanizzazione, ad eccezione di raccordi viari a servizio degli edifici con sviluppo inferiore a mt. 50 e delle infrastrutture pubbliche previste nella tav. 6 del P.U.C.

b)- Viabilità minore

La rete sentieristica minore di servizio ai fondi coltivati dovrà essere mantenuta in efficienza e garantire il corretto drenaggio delle acque superficiali. Le opere di contenimento che si rendessero necessarie per recuperare situazioni di dissesto o di degrado dovranno essere realizzate con le tecniche di intervento tradizionalmente utilizzate: muri in pietra locale o muri in c. a. rivestiti da paramento murario in pietra locale di spessore non inferiore a cm. 15-20.; opere di ingegneria naturalistica che prevedano l'utilizzo di idonee essenze locali. Il fondo stradale dovrà essere permeabile.

La rete dei percorsi pedonali esistenti dovrà essere mantenuta, ripristinata e valorizzata mediante opere di ripristino dei tracciati, rifacimento dei selciati, realizzazione di opere di drenaggio, ripulitura dalla vegetazione invadente.

c)- Viabilità pubblica principale

Per la realizzazione della nuova strada di collegamento con Ortonovo nell'ambito di Boscaccio, si dovrà procedere con le cautele indicate nell'art. 12.2 delle N.C.C., scegliendo il tracciato meno dannoso in termini morfologici, idrogeologici, di stabilità dei versanti. In sede progettuale dovranno essere predisposte opere di mitigazione volte ad ottenere un adeguato inserimento della nuova opera nel contesto ben definito e conservato del paesaggio collinare della sponda sinistra del Parmignola. Si raccomanda l'attenta ponderazione delle tecniche e dei modi di realizzazione del tracciato scegliendo sempre la soluzione più vantaggiosa in termini ambientali.

d)- Terrazzamenti

Si dovrà incentivare, il mantenimento dei terrazzamenti esistenti mediante opere di consolidamento dei ciglioni terrazzati in pietra o in cotica erbosa ed il ripristino delle strutture terrazzate con interventi volti a migliorare la stabilità dei versanti sotto il profilo idrogeologico utilizzando tecniche tradizionali e riducendo al minimo indispensabile l'utilizzo del cemento armato. Quando, per cause di forza maggiore, se ne dovesse prevedere l'impiego, il manufatto dovrà essere sempre rivestito in pietra secondo le modalità del punto precedente.

Non saranno ammessi interventi volti a sostituire la struttura terrazzata del pendio con un unico declivio (lavorazione a cavalcapoggio) se non per porzioni contenute di suolo, con modellazioni limitate del versante e dei terrazzamenti necessarie all'introduzione di tecniche per la coltivazione meccanizzata.

e)- Insediamenti

Gli ampliamenti dei fabbricati dovranno avvenire in modo da non alterare le caratteristiche dimensionali, tipologiche ed, in generale, le qualità di pregio dei materiali esistenti.

Le nuove strutture si dovranno integrare nell'ambiente privilegiando l'uso di materiali e tecniche tradizionali.

Dovrà essere prevista la demolizione delle baracche e dei manufatti incongrui con il contesto ambientale.

Per quelli condonati, ma realizzati con materiali di recupero quali lamiere, plastiche o similari, si dovrà prescrivere la demolizione e ricostruzione in materiali naturali quali

la pietra locale e/o legno. Si potrà suggerire anche una diversa collocazione dei manufatti in luogo di minor impatto ed il loro mascheramento con essenze vegetali appartenenti al climax locale.

f)- Interventi di dettaglio

Valgono le prescrizioni del successivo TITOLO VI.

4.4	Sub-ambito	Livello Puntuale P.T.C.P.
- A.P.A. 2.10	<i>Sarticola</i>	Assetto insediativo: IS-MA

4.4.1 – Descrizione

Area inserita all'interno del territorio collinare di Belvedere (ambito 2. 9) che conserva ancora i caratteri del paesaggio terrazzato con coltivazioni a viti ed ulivi e modesti edifici rurali. Verso valle è delimitata dall'espansione densa del lungo Parmignola e del nodo di Cannetolo (ambiti 7. 4 - 7. 5 - 7. 6).

4.4.2 – Obiettivi

Gli interventi consentiti in forza della normativa urbanistica dovranno essere, di norma, collocati utilizzando la viabilità esistente, incrementando la nodalità del promontorio di Correccia e di Sarticola.

La tipologia edilizia prevista è quella descritta dal precedente punto 4.1.3

Data la contiguità con l'area non insediata (ANI - MA), si potranno realizzare gli edifici afferenti a tale zona semprechè non vengano alterati in maniera paesisticamente percettibile i caratteri dei luoghi e con i limiti previsti dall'art. 12.3 delle N.C.C. del P.U.C.

- Valorizzazione di Via Brigade Partigiane come struttura di punti panoramici, mediante la realizzazione di piazzole di sosta.

- Valorizzazione della rete sentieristica ed in particolare del sentiero di Magrone

4.4.3 – Norme di comportamento

Valgono le norme di comportamento del precedente art. 12.3, punto 4.1.3

4.5	Sub-ambito	Livello Puntuale P.T.C.P.
- A.P.A. 2.11	<i>S. Martino</i>	Assetto insediativo: IS-MA

4.5.1 – Descrizione

Area compresa nel territorio collinare che forma la sponda sinistra del T. Parmignola dove sono presenti aggregati sparsi di edilizia rurale allineati lungo le strade di Biottanello che risalgono verso Ortonovo. Vi si trovano il cimitero e la cappella di San Martino, insigne edificio medievale.

4.5.2 – Obiettivi

Gli interventi consentiti in forza della normativa urbanistica dovranno essere, di norma, collocati utilizzando la viabilità esistente senza l'apertura di nuove strade. In particolare potrebbero svilupparsi in prossimità delle risalite di Via Biottanello.

La tipologia edilizia prevista è quella descritta al precedente punto 4.1.3

Valorizzazione della rete sentieristica ed in particolare il sentiero di Brodolone asse portante trasversale della sponda sinistra del T. Parmignola (direzione Ortonovo Nicola), e quello di mezzacosta longitudinale: da San Martino ad Ortonovo

4.5.3 – Norme di comportamento

Valgono le norme di comportamento del precedente art. 12.3, punto 4.1.3

4.6 Sub-ambito Livello Puntuale P.T.C.P.
- A.P.A. 2.12 *Pezzo Grande* Assetto insediativo: IS-MA

4.6.1 – Descrizione

Area compresa nel territorio che forma il piede meridionale del colle di Nicola, densamente coltivata ad ulivi e priva di insediamenti significativi, salvo un microtessuto a carattere residenziale (sub ambito 2.12.1).

4.6.2 – Obiettivi

Gli interventi consentiti in forza della normativa urbanistica dovranno essere collocati nell'area maggiormente insediata. La tipologia edilizia prevista è quella descritta al precedente punto 4.1.3

Mantenimento dei limiti dell'insediamento attuale evitando l'espansione del sistema periurbano di pianura all'interno della valle.

4.6.3 – Norme di comportamento

Valgono le norme di comportamento del precedente art. 12.3, punto 4.1.3

4.7 Sub-ambito Livello Puntuale P.T.C.P.
- A.P.A. 2.13 *Ziro* Assetto insediativo: ANI-MA

4.7.1 – Descrizione

Area compresa nel territorio collinare nel promontorio che forma il monte Boscaccio nei pressi della Foce di Nicola. L'area, completamente priva di insediamenti, ha il carattere di un esteso oliveto terrazzato .

4.7.2 – Obiettivi

Mantenere sostanzialmente inalterato il complesso agricolo che riveste il colle, quale zona filtro e di rispetto fra gli organismi urbani di Ortonovo e Nicola.

Valorizzazione della strada per Nicola mediante interventi volti a migliorarne l'inserimento ambientale, mediante:

- consolidamento delle scarpate con opere in verde;
- rivestimento in pietra dei muri di contenimento dei terreni.

Valorizzazione della rete sentieristica principale: collegamento Nicola-Ortonovo, mediante opere sistematiche di manutenzione ordinaria ai percorsi.

4.7.3 – Norme di comportamento

Valgono le norme di comportamento del precedente art. 12.3, punto 4.3.3

4.8 Sub-ambito Livello Puntuale P.T.C.P.
- A.P.A. 2.14 *Isola Alta* Assetto insediativo: IS-MA

4.8.1 – Descrizione

Area compresa nel territorio collinare che forma il promontorio di Nicola. L'area è sostanzialmente non insediata se si escludono alcuni interventi lungo la strada che sale a Nicola o a ridosso delle espansioni di Isola.

4.8.2 – Obiettivi

Mantenimento del carattere insediativo come tutela del promontorio di Nicola.

Gli interventi consentiti in forza della normativa urbanistica non dovranno alterare l'unità paesistica rappresentata dal centro storico di Nicola e dal territorio collinare che

lo circonda.

Valorizzazione della strada provinciale e della rete sentieristica di accesso al nucleo storico di Nicola.

Mantenimento dei limiti dell'insediamento attuale evitando la risalita del sistema periurbano di fondovalle.

4.8.3 – Norme di comportamento

Valgono le norme di comportamento del precedente art. 12.3, punto 4.1.3

4.9 Sub-ambito

- A.P.A. 2.15 *Fontanella*

Livello Puntuale P.T.C.P.

Assetto insediativo: ANI-MA

4.9.1 – Descrizione

Area compresa nel territorio collinare che forma il colle di Nicola fra Isola Alta e Ziro detta anche Costa o Pertera. L'area, sostanzialmente priva di insediamenti qualifica l'unità paesistica che mette in relazione il centro storico di Nicola con il territorio di sua pertinenza.

4.9.2 – Obiettivi

Mantenere sostanzialmente inalterato e privo di insediamenti il complesso agricolo del colle come area di rispetto del centro storico di Nicola.

Valorizzazione del territorio agricolo come pertinenza del centro storico.

4.9.3 – Norme di comportamento

Valgono le norme di comportamento del precedente art. 12.3, punto 4.3.3

Art. 12.4 – Ambito di riqualificazione collinare.

- Aree di insediamento semirurale – Sub-ambiti A.I.S. 2

- Aree di insediamento consolidato – Sub-ambiti A.I.CO. 2

1.0 - OBIETTIVI DELL'AZIONE: INDIRIZZO DI RIQUALIFICAZIONE

Le aree di insediamento semirurale e consolidato comprendono contenuti ambiti localizzati nella fascia pedecollinare dove si registra la presenza di una edilizia di carattere strutturato, dotata di infrastrutture a servizio di più abitazioni, con tendenza all'organicità dell'insediamento. Tali ambiti possono essere consolidati in quanto non compromettono l'immagine agraria del territorio ma anzi rappresentano forme insediative ad un livello più evoluto di quelle di carattere sparso.

Sono individuate dai sub ambiti:

Sub-ambito

	Sup. Terr.
- A.I.CO. 2.2.1 <i>Noceto</i>	Ha. 2,30
- A.I.CO. 2.7.1 <i>Monte dei Frati</i>	Ha. 1,97
- A.I.CO. 2.11.1 <i>S. Martino</i>	Ha. 3,17
- A.I.CO. 2.11.2 <i>S. Martino</i>	Ha. 2,78
- A.I.S. 2.12.1 <i>Pezzo Grande</i>	Ha. 1,13
- A.I.CO. 2.14.1 <i>S. Rocco</i>	Ha. 1,23
- A.I.CO. 2.14.2 <i>Serravalletta</i>	Ha. 6,00
- A.I.CO. 2.14.3 <i>Gaggio</i>	Ha. 7,78

2.0 - NORME DI CONFORMITA'

2.1– Destinazioni d'uso del suolo con vincoli specifici

- Ambiti di insediamento consolidato (art. 29)
- Ambiti di insediamento semirurale (art. 29)
- Aree per la mobilità (art. 46)
- Servizi di interesse collettivo (art. 47)
- Servizi di quartiere (art. 48)
- Vincoli territoriali (art. 43) presenti nei sub ambiti:
- Vincolo di rispetto cimiteriale
- Vincolo di rispetto infrastrutture per il trasporto di energia elettrica
- Vincolo idrogeologico
- Vincoli infrastrutture stradali
- Vincolo art.142, comma 1, lettera c), del D.Lgs. 42/04
- Edifici vincolati, art. 10, comma 3, lettera a), del D.Lgs. 42/04

2.2– Destinazioni d'uso del costruito

1. Ambiente rurale (AR)
2. Funzioni specialistiche (FSA-FSS)
3. Funzioni d'interesse generale (FGSA)
4. Per la disciplina del cambio d'uso negli edifici esistenti, valgono le disposizioni di cui al precedente articolo 9.

2.3 – Altezza degli edifici

1. Altezza massima non superiore a 2 piani fuori terra, comunque non eccedente mt.8.00 .

2.4 - Carico insediativo

1. Carico insediativo massimo per interventi di nuova costruzione a destinazione residenziale per complessivi mq. **2.491**^(*) di *Sla*, corrispondente a quello previsto per ciascun sub-ambito nell'ELABORATO 1 - "Album degli interventi di ristrutturazione urbanistica"; il restante carico insediativo d'ambito (mq. 910)⁽²⁾, previsto dal Progetto Preliminare di P.U.C., potrà essere utilizzato esclusivamente nelle Zone di Riqualificazione Urbana a Prevalenza Residenziale per destinazioni d'uso non specificatamente residenziali (commercio, turismo, artigianato di servizio, usi civili, etc..).

Nelle aree risultanti dalla ripermimetrazione dell'Unità di intervento 2.11.1A risulta azzerata la potenzialità edificatoria *U_t* e *U_f* con riferimento all'insediabilità di interventi a destinazione non residenziale.⁽³⁾

2. Per gli edifici residenziali esistenti nel sub-ambito A.I.S.⁽³⁾ alla data di adozione del P.U.C., sono previsti:
 - ampliamenti fino alla realizzazione di una *Sla* con destinazione d'uso residenziale pari a mq. 120 per ciascuna unità immobiliare, oltre ad una *Sla* non superiore a mq. 30 con destinazione non residenziale per l'uso ad attività civili (cantina, locali tecnici, etc..).
 - sopraelevazione, esclusivamente per le unità immobiliari ad 1 piano, fino ad una *Sla* pari al 100% di quella esistente.Tale ampliamento è limitato ai soli edifici con tipologia isolata a caratterizzazione unifamiliare o bifamiliare.
3. Per edifici residenziali esistenti nel sub-ambito A.I.S.⁽³⁾ di diversa tipologia o per unità immobiliari con destinazioni d'uso diverse dalla residenza (uso civile,

^(*) parte modificata con variante approvata con D.G.R. n. 689 del 04.08.2017 e aggiornamento approvato con atto C.C. n. 16 del 15.05.2018

⁽²⁾ parte modificata a seguito provvedimento Commissario ad acta in data 26.06.08 prot. n. 5098

⁽³⁾ parte modificata / aggiunta con aggiornamento approvato con atto C.C. n. 16 del 15.05.2018

commerciale, produttivo, ricettivo, etc.), sono possibili incrementi dell'attuale carico insediativo pari a:

- 30% per unità immobiliari fino a mq.70 di *Sla*
- 20% per unità immobiliari fino a mq. 100 di *Sla*
- 10% per le unità immobiliari con *Sla* superiore e comunque non oltre mq.20.

3bis. Per gli edifici esistenti nei sub-ambiti A.I.CO. alla data di adozione del P.U.C. sono previsti esclusivamente interventi di ampliamento senza applicazione dell'indice edificatorio, qualificabili come interventi di ristrutturazione ai sensi dell'art. 10, comma 2, lett. f) della L.R. 16/2008 e s.m.i., in particolare:

- per edifici residenziali con tipologia isolata a caratterizzazione unifamiliare o bifamiliare sono previsti ampliamenti e sopraelevazioni (limitate agli edifici ad 1 piano) fino alla realizzazione di una S.A. non superiore al 20% della S.A. esistente e comunque non oltre 120 mq per ciascuna unità immobiliare;
- per edifici residenziali di diversa tipologia o per edifici con destinazioni d'uso diverse dalla residenza (uso civile, commerciale, produttivo, ricettivo, etc..) sono possibili:
 - ampliamenti fino alla realizzazione di una S.A. non superiore al 20% della S.A. esistente per unità immobiliari fino a 100 mq di S.A.
 - ampliamenti fino alla realizzazione di una S.A. non superiore al 10% della S.A. esistente per unità immobiliari con S.A. superiore a 100 mq e comunque non oltre 20 mq.

Gli interventi di cui sopra dovranno in ogni caso garantire il rispetto della percentuale massima di incremento sul volume geometrico indicata nel sopracitato art. 10, comma 2, lett. f) della L.R. 16/2008 e s.m.i. ⁽⁹⁾

4. Per le serre valgono le seguenti disposizioni:
 - superficie coperta (*Sc*) non superiore al 50% dell'area a disposizione;
 - altezza, misurata al colmo della copertura, non superiore a mt. 5,00;
 - distacchi ed arretramenti, valgono le disposizioni del precedente art. 4;
5. ~~In tutti i casi~~ ⁽⁹⁾ Nei sub-ambiti classificati A.I.CO., l'indice di utilizzazione (*Ut*) non potrà superare 0,20 mq./mq .
6. *Gli interventi di sopraelevazione di edifici esistenti necessitano di preventiva autorizzazione da parte del Servizio Sismico dell'Amministrazione Provinciale ai sensi dell'art. 90 del D.P.R. 380/2001 e D.G.R. 1107/2004. ⁽⁸⁾*
7. Per gli interventi previsti è obbligatorio sviluppare, in sede progettuale, gli opportuni approfondimenti locali finalizzati a definire la risposta sismica a livello puntuale sito-dipendente ai sensi delle NCT di cui al D.M. 14.01.2008. ^(*)
8. Per gli interventi previsti si prescrive la realizzazione di adeguati sistemi di regimazione e smaltimento delle acque meteoriche. ^(*)

2.5 – Lotto minimo d'intervento

- Il lotto minimo per gli interventi di nuova costruzione a destinazione residenziale non potrà essere inferiore a mq.650.

2.6 – Standards ambientali

- Il livello sonoro di qualsiasi attività non potrà superare quello indicato per la stessa zona nella Tav. 4.3 - "Vulnerabilità acustica".
- Il rapporto di valenza ecologica non potrà essere inferiore allo 0,70 della superficie fondiaria negli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione. Nel caso di interventi di sopraelevazione o ampliamento di edifici esistenti tale

⁽⁹⁾ parte modificata / aggiunta con aggiornamento approvato con atto C.C. n. 16 del 15.05.2018

⁽⁸⁾ parte aggiunta a seguito provvedimento Commissario ad acta in data 26.06.08 prot. n. 5098

^(*) parte aggiunta con variante approvata con D.G.R. n. 689 del 04.08.2017

rapporto non potrà essere inferiore allo 0,50.

- *Gli interventi di trasformazione urbanistico – edilizia del suolo dovranno rispettare le prescrizioni contenute negli elaborati relativi alla zonizzazione geologica e suscettibilità d'uso del suolo (Tav. 11), pericolosità sismica (Tav. 12) e nelle Norme di attuazione di argomento geologico. (²)*

2.7 – Modalità d'intervento costruttive e di trasformazione dei suoli

- Ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo con le prescrizioni della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

2.8 – Modalità d'intervento attuative

- Intervento diretto per concessione edilizia od altre forme autorizzative per opere minori.

2.9 – Modalità d'intervento attuative

1. Intervento diretto tramite permesso di costruire o denuncia di attività ai sensi degli artt. 10 e 22 del DPR. 06.06.2001 n°380, con le modalità del precedente art.10 .
2. Per interventi edilizi minori valgono le disposizioni previste all'art.6 del precedente DPR. 380/2001 e s.m.i.
3. Per le serre valgono le disposizioni dell'art.5 della L.R. n°17 del 01.06.1976 .

3.0 - NORME DI FLESSIBILITA'

1. I margini di flessibilità per l'attuazione del P.U.C., risultano i seguenti:
 - servizi di interesse collettivo (art.47) e servizi di quartiere (art.48), fermo restando la dimensione prevista, è ammessa una riconfigurazione della superficie fondiaria limitata al 30% di quella riportata nella Tav. 2 – S.O.I. “Regole d'intervento”;
 - carico insediativo, quello riportato nelle schede dei singoli sub-ambiti individuati nell'ELABORATO 1 - "Album degli interventi di ristrutturazione urbanistica”.

4.0 - NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE

Le categorie dell'assetto insediativo del livello puntuale del P.T.C.P., risultano:

<i>4.1</i>	<i>Sub-ambito</i>	<i>Livello Puntuale P.T.C.P.</i>
	- A.I.CO. 2.2.1 <i>Noceto</i>	Assetto insediativo: ID-CO
	- A.I.CO. 2.7.1 <i>Monte dei Frati</i>	Assetto insediativo: ID-CO
	- A.I.CO. 2.11.1 <i>S. Martino</i>	Assetto insediativo: ID-CO
	- A.I.CO. 2.11.2 <i>S. Martino</i>	Assetto insediativo: ID-CO
	- A.I.CO. 2.14.1 <i>S. Rocco</i>	Assetto insediativo: ID-CO
	- A.I.CO. 2.14.2 <i>Serravalletta</i>	Assetto insediativo: ID-CO
	- A.I.CO. 2.14.3 <i>Gaggio</i>	Assetto insediativo: ID-CO

4.1.2 – Obiettivi e norme di comportamento.

Tale regime si applica in presenza dell' insediamento diffuso (valle, piano), caratterizzato da discontinuità del tessuto e da eterogeneità delle forme insediative e delle destinazioni d'uso, nel quale sono stati individuati dei caratteri prevalenti e delle forme organizzative dei tessuti, rispetto alle quali s'intende riqualificare il costruito. L'obiettivo della disciplina è quello di consolidare, mediante la definizione di regole, il completamento dell'insediamento con quei caratteri prevalenti della zona ritenuti compatibili con una corretta definizione paesistico-ambientale dell'insediamento e con un assetto urbanistico maggiormente ordinato.

(²) parte aggiunta a seguito provvedimento Commissario ad acta in data 26.06.08 prot. n. 5098

Sono consentiti gli interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze atti a completare l'insediamento esistente secondo le regole e gli schemi di organizzazione e riqualificazione dell'insediamento definite con lo Studio Organico d'Insieme (TAV. 2). Per gli interventi di dettaglio, valgono i contenuti del successivo TITOLO VI.

4.2 Sub-ambito **Livello Puntuale P.T.C.P.**
- A.I.S. 2.12.1 *Pezzo Grande* Assetto insediativo: IS-MA

4.2.1 – Descrizione

Area compresa all'interno di un vasto latifondo prevalentemente scarico sotto il profilo insediativo e collegato alla strada comunale di Isola dove si trovano accorpate alcune abitazioni

4.2.2 – Obiettivi

Sono quelli di mantenere inalterato il carattere insediativo dell'ambito di Pezzo Grande nel suo complesso.

Gli interventi consentiti in forza della normativa urbanistica dovranno essere collocati lungo la strada rafforzando il nucleo esistente. La tipologia edilizia prevista è quella descritta al successivo art.16, punto 4.2, con il mantenimento dei limiti dell'insediamento attuale evitando l'espansione del sistema periurbano di pianura all'interno della valle.

4.2.3 – Norme di comportamento

Sono consentiti gli interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze atti a completare l'insediamento esistente secondo le regole e gli schemi di organizzazione e riqualificazione dell'insediamento definite con lo Studio Organico d'Insieme (TAV. 2). Per gli interventi di dettaglio, valgono i contenuti del successivo TITOLO VI.

Art. 13 – Ambito Territoriale 3 di riqualificazione valliva.

L'area di produzione agricola valliva e pedecollinare comprende le porzioni di territorio di transizione tra la pianura e la collina, poste ai piedi dei versanti collinari est ed ovest.

Sono caratterizzate da colture specializzate, orti, giardini, spazi incolti che ancora lasciano intravedere l'immagine agraria del territorio antecedente la prepotente fase di urbanizzazione di questa parte del territorio comunale.

Oltre al valore d'immagine queste aree rivestono un'importante funzione botanica quali aree di frangia o corridoi naturali di connessione tra l'edificato e le zone collinari.

Costituiscono perciò aree di equilibrio tra l'insediamento sparso o poco strutturato e la componente agraria residuale.

Art. 13.1 - Aree di produzione agricola – A.P.A. 3

1.0 - OBIETTIVI DELL'AZIONE: INDIRIZZO DI RIQUALIFICAZIONE

Essa è identificata dai sub-ambiti:

Sub-ambito	Sup. Terr.
- A.P.A. 3.1 <i>Bandiella</i>	Ha. 29.96
- A.P.A. 3.2 <i>Il Becco</i>	Ha. 12.87

Il territorio dell'ambito ha funzione "residuale" dell'immagine agricola della valle e attualmente è destinata prevalentemente a colture di carattere intensivo.

La tendenza in atto non favorisce una evoluzione verso investimenti fondiari migliorativi in quanto predomina l'attesa ad una trasformazione urbana dei suoli. Il territorio tuttavia mantiene una "matrice agricola" sia per le favorevoli caratteristiche intrinseche (giacitura, fertilità, esposizione) che estrinseche (infrastrutturazione, buon livello di reti di servizio).

Gli interventi proposti hanno lo scopo di agevolare la rivitalizzazione del settore ed evitare l'abbandono della produzione di qualità, magari a discapito della quantità, stimolando gli investimenti ed i miglioramenti fondiari verso le colture specializzate e soprattutto di sottrarre le aree alle attese speculative tipiche delle aree di frangia.

2.0 - *NORME DI CONFORMITA'*

2.1- *Destinazioni d'uso del suolo con vincoli specifici*

- Aree di produzione agricola (art. 40)
- Aree per la mobilità (art. 46)
- Vincoli territoriali (art.43) presenti nei sub ambiti:
- Vincolo di rispetto infrastrutture per il trasporto di energia elettrica
- Vincoli infrastrutture stradali
- Vincolo art.142, comma 1, lettera c), del D.Lgs. 42/04
- Rispetto Canale Lunense

Valgono le prescrizioni dell'A.P.A. 2 (art. 12.4), ad eccezione degli ampliamenti previsti al punto 2.4 *Carico insediativo* (comma 1) per gli edifici residenziali esistenti che, in questo caso, saranno consentiti fino alla realizzazione di una *Sla* con destinazione d'uso residenziale pari a mq. 150 per ciascuna unità immobiliare, oltre ad una *Sla* non superiore a mq. 40 con destinazione non residenziale per l'uso ad attività civili (cantina, locali tecnici, etc..).

3.0 - *NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE*

Le categorie dell'assetto insediativo del livello puntuale del P.T.C.P., risultano:

3.1	<i>Sub-ambito</i>	<i>Livello Puntuale P.T.C.P.</i>
	- A.P.A. 3.1 <i>Bandiella</i>	Assetto insediativo: IS-MA

3.1.1 – *Descrizione*

Area compresa nel territorio pedemontano delimitato a settentrione dal ciglio del deposito alluvionale di Luni ed a meridione dall'edificato della piana di Ortonovo (ID-CO). L'area è insediata lungo Via Bozzi e lungo Via Madonnina ad essa ortogonale.

L'edilizia presenta già i caratteri suburbani che risentono dell'espansione avvenuta nella piana e si configura, a tratti, come tessuto.

3.1.2 – *Obiettivi*

L'obiettivo è quello di mantenere il carattere di confine dell'ambito riducendo al minimo gli interventi di nuova edificazione nell'area ad insediamento sparso rado. Dove si registra un incremento edilizio consistente, come lungo via Bozzi, l'insediamento é da considerarsi saturo ai fini dell'insediamento sparso e non più passibile di sviluppi che finirebbero per saldarlo definitivamente all'area di Campo Regio pregiudicando quello che resta dell'antico pianoro alluvionale.

Sono previsti i seguenti indirizzi:

- mantenimento del carattere insediativo;
- gli interventi consentiti in forza della normativa urbanistica dovranno essere, di norma, collocati utilizzando la viabilità esistente di Via Madonnina;
- la tipologia edilizia prevista è quella descritta al precedente art. 12.3, punto 4.1.3;
- valorizzazione della rete sentieristica ed in particolare del sentiero lungo il ciglio del deposito alluvionale già segnalato come CAI 07;
- mantenimento delle linee strutturali dell'appoderamento strettamente collegate all'equilibrio idrogeologico dell'area: ciglioni, canali di scolo, etc. soprattutto nella parte adiacente al Canale degli Orti a nord del ciglio del terrazzo alluvionale;
- mantenimento del carattere dell'area mediante interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente con gli ampliamenti previsti dalla normativa di P.U.C.

3.1.3 – Norme di comportamento

Le norme tendono a mantenere inalterate le caratteristiche insediative dei diversi ambienti, con particolare riferimento alle seguenti ricorrenze significative:

a)- Viabilità

Non è ammessa, al di fuori delle infrastrutture previste dal P.U.C., la realizzazione di nuova viabilità veicolare ad eccezione dei raccordi viari (entratori) a servizio degli edifici con le prescrizioni del punto successivo.

Per la viabilità esistente sono consentiti interventi di consolidamento e miglioramento ai fini della sicurezza.

Per la nuova viabilità pubblica di collegamento, si richiamano le modalità di esecuzione del precedente art.11, punto 5.3, lettera c).

Si raccomanda il mantenimento ed il recupero della viabilità di collegamento pedonale (rete sentieristica) quale struttura del paesaggio agrario.

b)- Terrazzamenti

Si dovrà curare il mantenimento dei terrazzamenti esistenti mediante opere di consolidamento dei ciglioni terrazzati in pietra o in cotica erbosa, curare il ripristino delle strutture terrazzate con interventi volti a migliorare la stabilità dei versanti sotto il profilo idrogeologico utilizzando tecniche tradizionali e riducendo al minimo indispensabile l'utilizzo del cemento armato. Quando, per cause di forza maggiore, se ne dovesse prevedere l'impiego il manufatto dovrà essere sempre rivestito in pietra.

Di norma non sono ammessi interventi volti a modificare la struttura terrazzata del pendio, favorendo sempre la coltivazione a "giropoggio". Quando questo non potesse avvenire, per provati motivi di funzionalità dell'impresa agricola, il progetto dovrà dimostrare che i luoghi non vengono alterati in maniera paesisticamente percettibile e che le nuove sistemazioni non compromettono l'equilibrio idrogeologico dei versanti.

c)- Insedimenti

Sono consentiti interventi di nuova edificazione e sugli edifici esistenti, nonché un adeguamento della dotazione di infrastrutture, attrezzature ed impianti nel rispetto delle forme insediative sopra specificate e senza che ciò implichi la realizzazione di una rete infrastrutturale e tecnologica omogeneamente diffusa.

Dovrà essere mantenuto il limite dell'insediamento attuale evitando l'espansione del sistema periurbano di fondovalle.

E' sempre ammesso il recupero, il restauro e la riqualificazione con ampliamento dei manufatti esistenti.

La collocazione dei nuovi edifici a servizio dell'agricoltura, in funzione della normativa specifica, dovrà essere direttamente collegata con la viabilità esistente, o con brevi tratti di connessione non superiori a mt.100, in modo da non creare la necessità di realizzare nuovi tracciati di collegamento.

Tipologia insediativa

La tipologia dei nuovi insediamenti agricoli dovrà rispettare i modi di aggregazione tradizionali della corta agricola:

- costituzione di un nucleo con edificio residenziale ed aia distributrice pavimentata in cotto o pietra locale secondo i caratteri dell'edilizia rurale tradizionale.

- edifici realizzati con materiali e strutture tradizionali;

- è ammessa per edifici speciali (stalle o altro), la struttura prefabbricata con tamponamenti in muratura tradizionale, copertura a falde inclinate e manto in cotto.

Dovrà essere prevista la demolizione dei manufatti incongrui (baracche, tettoie), mentre per le costruzioni condonate, ma realizzate con materiali di recupero quali, lamiere, plastiche o similari, se ne dovrà prescrivere il rifacimento, anche con interventi di demolizione e ricostruzione, con materiali naturali quali la pietra locale e/o legno. Si potrà suggerire una diversa collocazione dei manufatti in luogo di un loro minor impatto visivo e attraverso un mascheramento con essenze vegetali appartenenti al climax locale.

3.2

Sub-ambito

- A.P.A. 3.2 *Il Becco*

Livello Puntuale P.T.C.P.

Assetto insediativo: IS-MA

3.2.1 – Descrizione

Area compresa nel territorio collinare pedemontano che confina con il territorio di Carrara. L'area coltivata è interessata da una tenuta agricola di notevole interesse paesaggistico, dove edificio padronale, terrazzamenti, disposizione delle essenze, sono legati in una relazione di forme e di componenti ancora chiaramente individuabili. L'area risulta parzialmente insediata ed infrastrutturata.

3.2.2 – Obiettivi

Mantenimento dei caratteri paesaggistici del sito e della tenuta. Le opere di eventuale nuova edificazione previste dalle norme del P.U.C., non potranno essere realizzate all'interno dell'area della tenuta agricola. Inoltre, si prevede:

- mantenimento delle linee strutturali dell'appoderamento quali i terrazzamenti, le linee di sgrondo, le alberature e i viali;

- manutenzione e restauro della casa padronale e degli annessi agricoli;

- manutenzione e restauro delle alberature, dei viali, del giardino;

- non sono consentiti nuovi interventi di carattere residenziale che alterino l'assetto paesaggistico della tenuta;

- interventi di mitigazione volti a ridurre l'impatto di situazioni di degrado presenti nell'area.

3.2.3 – Norme di comportamento

Valgono le norme di comportamento del precedente punto 3.1.3

Art. 13.2 - Aree di insediamento semirurale – Sub-ambiti A.I.S. 3 - Aree di consolidamento – Sub-ambiti A.I.CO. 3

1.0 - OBIETTIVI DELL'AZIONE: INDIRIZZO DI RIQUALIFICAZIONE

Le aree di insediamento semirurale nel territorio pedecollinare, comprendono ambiti con una presenza edilizia di carattere strutturato o tendente alla strutturazione, con quote di opere di urbanizzazione sufficienti a garantire qualità di servizi agli insediamenti.

Tali aree sono identificate dai sub-ambiti:

Sub-ambito	Sup. Terr.
- A.I.C.O. 3.1.1 <i>Bandiella</i>	Ha. 3.23
- A.I.C.O. 3.1.2 <i>Bandiella</i>	Ha. 4.88
- A.I.S. 3.1.3 <i>Bandiella</i>	Ha. 1.81
- A.I.S. 3.1.4 <i>Bandiella</i>	Ha. 0.95
- A.I.C.O. 3.2.1 <i>Il Becco</i>	Ha. 7.12

La caratteristica comune dei sub-ambiti è quella di presentare una struttura del costruito a bassa densità edilizia, con un consolidamento delle opere infrastrutturali che lascia intravedere un minimo di organicità. Proprio la definizione e compiutezza della rete infrastrutturale, viabilità e servizi a rete, può permettere contenuti nuovi interventi edilizi che possano portare il tessuto verso forme più compiute, senza dover prevedere ampliamenti delle opere di urbanizzazione o dell'armatura infrastrutturale.

2.0 - *NORME DI CONFORMITA'*

2.1- *Destinazioni d'uso del suolo con vincoli specifici*

- Ambiti di insediamento consolidato (art. 29)
- Ambiti di insediamento semirurale (art. 29)
- Aree per la mobilità (art. 46)
- Servizi di interesse collettivo (art. 47)
- Servizi di quartiere (art. 48)
- Vincoli territoriali (art.43) presenti nei sub ambiti:
- Vincolo art.142, comma 1, lettera c), del D.Lgs. 42/04
- Rispetto Canale Lunense
- Aree a pericolosità idraulica

2.2- *Destinazioni d'uso del costruito*

1. Ambiente rurale (AR)
2. Funzioni specialistiche (FSA-FSS)
3. Funzioni d'interesse generale (FGSA)
4. Per la disciplina del cambio d'uso negli edifici esistenti, valgono le disposizioni di cui al precedente articolo 9.

2.3- *Altezza degli edifici*

1. Altezza massima non superiore a 2 piani fuori terra, comunque non eccedente mt.8.00 .

2.4- *Carico insediativo*

1. Carico insediativo massimo per interventi di nuova costruzione a destinazione residenziale pari a mq. **2.620**^(*) di *Sla* corrispondente a quello previsto per ciascun sub-ambito nell'ELABORATO 1 – "Album degli interventi di ristrutturazione urbanistica".
2. Per gli edifici residenziali esistenti **nei sub-ambiti A.I.S.** ^(*) alla data di adozione del P.U.C., sono previsti:
 - ampliamenti fino alla realizzazione di una *Sla* con destinazione d'uso residenziale pari a mq. 150 per ciascuna unità immobiliare, oltre ad una *Sla* non superiore a mq. 40 con destinazione non residenziale per l'uso ad attività civili (ripostigli, locali tecnici, etc..).

^(*) parte modificata con variante approvata con D.G.R. n. 1248 del 14.10.2014 e successivo aggiornamento approvato con atto C.C. n. 16 del 15.05.2018

^(*) parte aggiunta con aggiornamento approvato con atto C.C. n. 16 del 15.05.2018

- sopraelevazione, esclusivamente per le unità immobiliari ad 1 piano, fino ad una *Sla* pari al 100% di quella esistente.

Tale ampliamento è limitato ai soli edifici con tipologia isolata a caratterizzazione unifamiliare o bifamiliare.

3. Per edifici residenziali **esistenti nei sub-ambiti A.I.S. (*)** di diversa tipologia o per unità immobiliari con destinazioni d'uso diverse dalla residenza (uso civile, commerciale, produttivo, ricettivo, etc.), sono possibili incrementi dell'attuale carico insediativo pari a:
- 30% per unità immobiliari fino a mq.70 di *Sla*
 - 20% per unità immobiliari fino a mq. 100 di *Sla*
 - 10% per le unità immobiliari con *Sla* superiore e comunque non oltre mq.20.

3bis. Per gli edifici esistenti nei sub-ambiti A.I.CO. alla data di adozione del P.U.C. sono previsti esclusivamente interventi di ampliamento senza applicazione dell'indice edificatorio, qualificabili come interventi di ristrutturazione ai sensi dell'art. 10, comma 2, lett. f) della L.R. 16/2008 e s.m.i., in particolare:

- per edifici residenziali con tipologia isolata a caratterizzazione unifamiliare o bifamiliare sono previsti ampliamenti e sopraelevazioni (limitate agli edifici ad 1 piano) fino alla realizzazione di una S.A. non superiore al 20% della S.A. esistente e comunque non oltre 150 mq per ciascuna unità immobiliare;
- per edifici residenziali di diversa tipologia o per edifici con destinazioni d'uso diverse dalla residenza (uso civile, commerciale, produttivo, ricettivo, etc..) sono possibili:
 - ampliamenti fino alla realizzazione di una S.A. non superiore al 20% della S.A. esistente per unità immobiliari fino a 100 mq di S.A.
 - ampliamenti fino alla realizzazione di una S.A. non superiore al 10% della S.A. esistente per unità immobiliari con S.A. superiore a 100 mq e comunque non oltre 20 mq.

Gli interventi di cui sopra dovranno in ogni caso garantire il rispetto della percentuale massima di incremento sul volume geometrico indicata nel sopracitato art. 10, comma 2, lett. f) della L.R. 16/2008 e s.m.i. (*)

4. Per le serre valgono le seguenti disposizioni:
- superficie coperta (*Sc*) non superiore al 50% dell'area a disposizione;
 - altezza, misurata al colmo della copertura, non superiore a mt. 5,00;
 - distacchi ed arretramenti, valgono le disposizioni del precedente art. 4;
5. **In tutti i casi (*)** Nei sub-ambiti classificati A.I.CO., l'indice di utilizzazione (*Ut*) non potrà superare 0,20 mq./mq.
6. *Gli interventi di sopraelevazione di edifici esistenti necessitano di preventiva autorizzazione da parte del Servizio Sismico dell'Amministrazione Provinciale ai sensi dell'art. 90 del D.P.R. 380/2001 e D.G.R. 1107/2004. (°)*

2.5 – Lotto minimo d'intervento

- Il lotto minimo per gli interventi di nuova costruzione a destinazione residenziale non potrà essere inferiore a mq. 650.

2.6 – Standards ambientali

- Il livello sonoro di qualsiasi attività non potrà superare quello indicato per la stessa zona nella Tav. 4.3 - "Vulnerabilità acustica".
 - Il rapporto di valenza ecologica non potrà essere inferiore allo 0,70 della superficie fondiaria negli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione.
- Nel caso di interventi di sopraelevazione o ampliamento di edifici esistenti tale

(*) parte modificata/aggiunta con aggiornamento approvato con atto C.C. n. 16 del 15.05.2018

(°) parte aggiunta a seguito provvedimento Commissario ad acta in data 26.06.08 prot. n. 5098

rapporto non potrà essere inferiore allo 0,50 .

- *Gli interventi di trasformazione urbanistico – edilizia del suolo dovranno rispettare le prescrizioni contenute negli elaborati relativi alla zonizzazione geologica e suscettibilità d'uso del suolo (Tav. 11), pericolosità sismica (Tav. 12) e nelle Norme di attuazione di argomento geologico. (²)*

2.7 – Modalità d'intervento costruttive e di trasformazione dei suoli

- Ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo con le prescrizioni della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

Limitazioni

1. non sono consentiti nuovi tracciati di linee aeree per il trasporto dell'energia elettrica se non finalizzati alla riduzione dell'impatto ambientale di quelli esistenti;
2. non sono consentite nuove localizzazioni di impianti radiobase per comunicazioni telefoniche e radiotelevisive, ad esclusione di quelle previste dai relativi Pian Comunali di Organizzazione del Sistema di Teleradiocomunicazioni;
3. Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione edilizia ricadenti nelle aree perimetrare con delibera n°95/2001 dell'Autorità di Bacino Interregionale del Fiume Magra, sono consentiti o a seguito del rispetto delle prescrizioni della medesima delibera o a seguito di diversa perimetrazione delle aree inondabili intervenuta a seguito della realizzazione delle opere di messa in sicurezza dei corsi d'acqua.

2.8 – Modalità d'intervento attuative

1. Intervento diretto tramite premessa di costruire o denuncia di attività ai sensi degli artt. 10 e 22 del DPR. 06.06.2001 n°380, con le modalità del precedente art.10 .
2. Per interventi edilizi minori valgono le disposizioni previste all'art.6 del precedente DPR. 380/2001 e s.m.i.
3. Per le serre valgono le disposizioni dell'art.5 della L.R. n°17 del 01.06.1976 .

3.0 - NORME DI FLESSIBILITA'

1. I margini di flessibilità per l'attuazione del P.U.C., risultano i seguenti:
 - servizi di interesse collettivo (art.47) e servizi di quartiere (art.48), fermo restando la dimensione prevista, è ammessa una riconfigurazione della superficie fondiaria limitata al 30% di quella riportata nella Tav. 2 _ S.O.I. "Regole d'intervento";
 - carico insediativo, quello riportato nelle schede dei singoli sub-ambiti individuati nell'ELABORATO 1 - "Album degli interventi di ristrutturazione urbanistica".

4.0 - NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE

Le categorie dell'assetto insediativo del livello puntuale del P.T.C.P., risultano:

4.1	Sub-ambito	Livello Puntuale P.T.C.P.
	- A.I.C.O. 3.1.1 Bandiella	Assetto insediativo: ID-CO
	- A.I.C.O. 3.1.2 Bandiella	Assetto insediativo: ID-CO
	- A.I.S. 3.1.3 Bandiella	Assetto insediativo: IS-MA
	- A.I.S. 3.1.4 Bandiella	Assetto insediativo: IS-MA

4.1.1 – Descrizione

L'area ad insediamento sparso é interessata da un antico nodo stradale - Via della Molinara, oggi della Madonnina, e Via Degli Archivolti, oggi Via Bozzi. Questo pur

(²) parte aggiunta a seguito provvedimento Commissario ad acta in data 26.06.08 prot. n. 5098

avendo perduto parte della sua efficacia a causa dell'espansione di Via Larga si trova ad essere collocato sull'unica direzione (Via della Madonna) che collega il sistema urbanizzato di Campo Regio con il comune di Castelnuovo. Il nodo é quindi sollecitato sotto il profilo urbanistico tanto da assorbire gran parte delle potenzialità edificatorie dell'area ad insediamento sparso che attraversa.

4.1.2 – *Obiettivi*

Possibilità di un incremento edilizio che non alteri caratteri dell'IS soprattutto nel tratto verso il confine al fine di preservare le aree interne di cui al punto precedente IS.R.

Gli interventi consentiti in forza della normativa urbanistica dovranno essere, di norma, collocati utilizzando la viabilità esistente nell'area e sfruttando le nodalità del tessuto con l'occupazione di eventuali lotti residui interposti agli edifici.

La tipologia edilizia prevista può variare da edifici mono/bifamiliari a quella a schiera.

4.1.3 – *Norme di comportamento*

Valorizzazione dei percorsi principali e delle strade di penetrazione mediante la realizzazione di opere infrastrutturali di tipo urbano: marciapiedi, parcheggi, alberature, recinzioni, con le caratteristiche insediative previste al successivo art. 16, punto 4.2 .

Per quanto riguarda l'assetto insediativo ID-CO, l'obiettivo della disciplina è quello di consolidare, mediante la definizione di regole, il completamento dell'insediamento con quei caratteri prevalenti della zona ritenuti compatibili con una corretta definizione paesistico-ambientale dell'insediamento e con un assetto urbanistico maggiormente ordinato.

Sono consentiti gli interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze atti a completare l'insediamento esistente secondo le regole e gli schemi di organizzazione e riqualificazione dell'insediamento definite con lo Studio Organico d'Insieme (TAV. 2).

Per gli interventi di dettaglio, valgono i contenuti del successivo TITOLO VI.

Per quanto riguarda invece l'assetto insediativo IS-MA, valgono gli obiettivi e regole del sub-ambito A.P.A. 3.1 – Bandiella (art. 13.1, punti 3.1.1 - 3.1.2 - 3.1.3). ^(^a)

4.2	Sub-ambito	Livello Puntuale P.T.C.P.
	- A.I.C.O. 3.2.1 <i>Il Becco</i>	Assetto insediativo: ID-CO

4.2.1 – *Descrizione*

Area compresa nel territorio collinare pedemontano che confina con il territorio di Carrara a valle della strada Pezzo Grande - Monte Barbuto. L'area presenta i caratteri di un insediamento sparso lungo il percorso.

4.2.2 – *Obiettivi*

Al fine di mantenere inalterati i caratteri della tenuta del Becco descritti precedentemente, si può consentire un modesto incremento dell'edificato lungo l'asse sopra descritto sempreché non ecceda i caratteri dell'edilizia estensiva.

In fase di progettazione dei nuovi edifici residenziali si dovranno prevedere opere di mitigazione ambientale da ottenere mediante l'inserimento di alberature di confine in modo da non interrompere la continuità del paesaggio agrario.

4.2.3 – *Norme di comportamento*

Tale regime si applica in presenza dell' insediamento diffuso (valle, piano), caratterizzato da discontinuità del tessuto e da eterogeneità delle forme insediative e delle destinazioni d'uso, nel quale sono stati individuati dei caratteri prevalenti e delle

(^a) parte aggiunta a seguito provvedimento Commissario ad acta in data 26.06.08 prot. n. 5098

forme organizzative dei tessuti, rispetto alle quali s'intende riqualificare il costruito. L'obiettivo della disciplina è quello di consolidare, mediante la definizione di regole, il completamento dell'insediamento con quei caratteri prevalenti della zona ritenuti compatibili con una corretta definizione paesistico-ambientale dell'insediamento e con un assetto urbanistico maggiormente ordinato.

Sono consentiti gli interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze atti a completare l'insediamento esistente secondo le regole e gli schemi di organizzazione e riqualificazione dell'insediamento definite con lo Studio Organico d'Insieme (TAV. 2).

Per gli interventi di dettaglio, valgono i contenuti del successivo TITOLO VI.

Art. 14 – Ambito Territoriale 4 di conservazione e di riqualificazione di pianura

I grandi spazi delle superfici a seminativo frammisti alla presenza dei ruderi di epoca romana. L'immagine del "genius loci" del territorio, l'essenza stessa della vallata.

L'area presenta ancora tracce d'intense opere di bonifica a causa del modesto pendio e della conseguente difficoltà di deflusso delle acque. Sono rilevabili modesti insediamenti agricoli sparsi, con alcuni addensamenti in prossimità di via Sottoferrovia, nella parte settentrionale dell'ambito.

Art. 14.1 - Territorio non insediabile – Sub-ambito T.N.I. 4.1

1.0 OBIETTIVI DELL'AZIONE: INDIRIZZO DI CONSERVAZIONE.

L'ambito di pianura non insediabile è costituito dall'area a forte connotazione naturale della Prada:

<i>Sub-ambito</i>	<i>Sup. Terr.</i>
- T.N.I. 4.1 <i>Prada</i>	Ha. 22.54

Il toponimo identifica l'ex-area umida localizzata ad una quota media di circa 0.80 mt. sul livello del mare, fitta è la rete dei canali per lo smaltimento delle acque mentre la presenza insediativa è quasi nulla per la fragilità idraulica dell'area.

L'obiettivo è quello di conservare la forte valenza naturale attraverso l'utilizzazione a seminativi a carattere estensivo quali foraggere ed erbai, traguardando la possibilità di una maggior fruizione dei percorsi esistenti ad uso turistico-sportivo. Le notevoli valenze ambientali dell'area consigliano di non incrementare il carico insediativo, neppure con la costruzione di manufatti ad uso agricolo.

2.0 - NORME DI CONFORMITA'

2.1– Destinazioni d'uso del suolo con vincoli specifici

- Territorio non insediabile (art. 38)
- Aree per la mobilità (art. 46)
- Servizi di quartiere (art. 48)
- Vincoli territoriali (art.43) presenti nel sub ambito:
- Vincoli infrastrutture stradali
- pSIC (Sito d'importanza comunitaria)
- Area a pericolosità idraulica

2.2– Destinazioni d’uso del costruito

1. Ambiente rurale (AR), esclusivamente per gli edifici esistenti
2. Funzioni d’interesse generale (FGSA)
3. Per la disciplina del cambio d’uso negli edifici esistenti, valgono le disposizioni di cui al precedente articolo 9.

2.3– Altezza degli edifici

1. Pari a quella esistente, ad esclusione della realizzazione di servizi ed attrezzature per le infrastrutture pubbliche che potranno prevedere quella funzionale al servizio espletato.

2.4 - Carico insediativo

1. Pari a quello esistente.

2.5 – Standards ambientali

- Il livello sonoro di qualsiasi attività non potrà superare quello indicato per la stessa zona nella Tav. 4.3 - “Vulnerabilità acustica”.
- Il rapporto di valenza ecologica per l’area di parcheggio P1 in prossimità dell’ingresso dell’area archeologica, non potrà essere inferiore allo 0.50 della superficie fondiaria.
- *Gli interventi di trasformazione urbanistico – edilizia del suolo dovranno rispettare le prescrizioni contenute negli elaborati relativi alla zonizzazione geologica e suscettibilità d’uso del suolo (Tav. 11), pericolosità sismica (Tav. 12) e nelle Norme di attuazione di argomento geologico. (²)*

2.6 – Modalità d’intervento costruttive e di trasformazione dei suoli

- Per edifici e fabbricati esistenti: ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo.
- Per il suolo, sono consentite le attività di coltivazione agraria, le sistemazioni idrauliche, la realizzazione di infrastrutture pubbliche con relativi servizi.

Limitazioni

1. Non sono consentiti nuovi tracciati di linee aeree per il trasporto dell’energia elettrica se non finalizzati alla riduzione dell’impatto ambientale di quelli esistenti.
2. Non sono consentite nuove localizzazioni di impianti radiobase per comunicazioni telefoniche e radiotelevisive, ad esclusione di quelle previste dai relativi Piani Comunali di Organizzazione del Sistema di Teleradiocomunicazioni.
3. Non è ammessa la realizzazione di serre.

2.7 - Modalità d’intervento attuative

1. Intervento diretto tramite premessa o denuncia di attività ai sensi degli artt. 10 e 22 del DPR. 06.06.2001 n°380, con le modalità del precedente art.10 .
2. Per interventi edilizi minori valgono le disposizioni previste all’art.6 del precedente DPR. 380/2001 e s.m.i.

3.0 - **NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE**

Le categorie dell’assetto insediativo del livello puntuale del P.T.C.P., risultano:

Sub-ambito
- T.N.I. 4.1 *Prada*

Livello Puntuale P.T.C.P.
Assetto insediativo: ANI-MA

(²) parte aggiunta a seguito provvedimento Commissario ad acta in data 26.06.08 prot. n. 5098

3.1 – Descrizione

Area collocata ad ovest di Luni interessante parzialmente il sedime dell'antico porto interno della città. La sua configurazione, tipicamente palustre, è chiaramente rilevabile nel tracciato rettilineo e costante delle opere di bonifica

3.2 – Obiettivi

L'obiettivo è quello di conservare la forte valenza naturale dell'area attraverso il mantenimento dell'utilizzazione agricola a carattere non intensivo, traguardando la possibilità di una gestione naturalistica integrata, finalizzata anche ad un utilizzo ricreativo-educativo dell'area.

Ulteriore obiettivo è quello di mantenere sostanzialmente inalterato il carattere paesistico dell'area, favorendo l'integrazione tra l'attività agricola e le finalità di conservazione della biodiversità perseguite dalla Regione Liguria tramite la proposta di inserimento dell'area nel Sito di Interesse Comunitario. Le azioni intraprese dovranno quindi essere coerenti con il mantenimento di un equilibrio ambientale (es: equilibrio idrogeologico, qualità delle acque) che garantisca la permanenza e/o lo sviluppo delle biocenosi presenti e/o potenziali; dovranno altresì tendere al rafforzamento della rete ecologica costituita dalla componente degli ambienti umidi, con il relativo corredo vegetazionale, come dalle altre unità ambientali (siepi, filari, boschetti, etc...). Per facilitare obiettivo il Comune si doterà di opportune "Linee guida per la rinaturazione e la gestione naturalistico-ambientale" che forniscano le indicazioni gestionali e garantiscano la funzionalità ecologica dell'area in un contesto di gestione integrata con le destinazioni d'uso del suolo assentite. Le linee guida avranno anche funzione di piano direttore per la ricostituzione della rete ecologica, fornendo indicazioni per la graduale riconversione a biologico delle coltivazioni. Altri obiettivi complementari sono quelli di aumentare le conoscenze riguardo le popolazioni animali e vegetali di interesse e di attuare opportuni monitoraggi.

3.3 – Norme di comportamento, limitazioni e disciplina paesistica.

Valgono le prescrizioni del successivo TITOLO VI.

Non sono consentiti aumenti delle superfici attualmente adibite a parcheggio.

Il Comune, entro 1 anno dall'approvazione del PUC, redigerà le "Linee guida per la rinaturazione e la gestione naturalistico-ambientale" con funzione anche di piano direttore per la ricostituzione della rete ecologica, *tale piano dovrà essere sottoposto ad approvazione regionale.*^(f)

Il corredo vegetale dovrà tener conto delle indicazioni contenute nelle "Linee guida per la rinaturazione e la gestione naturalistico-ambientale" od, in forma transitoria, a quelle analoghe redatte dal Parco di Montemarcello – Magra.

Almeno il 50% dell'area parcheggio P1 dovrà essere destinata a verde tramite idoneo progetto che ne garantisca la funzionalità ecologica e naturalistica, realizzando anche idonei filtri di vegetazione con il canale del Provasco e l'area della Prada.

Per il suolo sono consentite le attività di coltivazione agraria coerenti con "Linee guida per la rinaturazione e la gestione naturalistico-ambientale"; mentre per le aziende agricole sono consentite le attività ricomprese nei Piani Aziendali di Utilizzazione Agricola Pluriennale compatibili con le "Linee guida per la rinaturazione e la gestione naturalistico-ambientale".

Gli eventuali impianti tecnologici dovranno essere corredati di un Progetto di Inserimento naturalistico-ambientale coerente con le "Linee guida per la rinaturazione e la gestione naturalistico-ambientale".

Le misure di mitigazione o di compensazione dovranno prevedere:

^(f) parte aggiunta a seguito provvedimento Commissario ad acta in data 26.06.08 prot. n. 5098

- L'inserimento di informazioni naturalistiche sull'area SIC nell'area parcheggio e nelle eventuali strutture collegate.
- Gli impatti derivanti dalle acque reflue del parcheggio e le modalità di trattamento prima dell'immissione nel canale di Provasco.
- Il Comune partecipa alla redazione del Piano di gestione condiviso previsto dal progetto SALT, assieme agli altri oggetti interessati.
- Gli eventuali impianti radiobase previsti dal Piano Comunale di Organizzazione del Sistema di Teleradiocomunicazioni dovranno essere corredati di un Progetto di Investimento Naturalistico Ambientale coerente con le "Linee guida per la rinaturazione e la gestione naturalistico-ambientale"; il Gestore affiderà ad un ente terzo indipendente un monitoraggio scientifico dell'avifauna dell'area considerata al fine di verificare su un numero congruo di annualità gli eventuali disturbi arrecati. Il rilascio del permesso di costruire è condizionato alla presentazione di un piano che preveda interventi compensativi coerenti con le "Linee guida per la rinaturazione e la gestione naturalistico-ambientale", anche di tipo continuativo nel tempo.

Art. 14.2 -Aree di produzione agricola – Sub-ambito A.P.A. 4.2 Muri Grandi / Sottoferrovia

1.0 - OBIETTIVI DELL'AZIONE: INDIRIZZO DI RIQUALIFICAZIONE

L'area di produzione agricola di pianura è identificata dal sub-ambito:

<i>Ambito</i>	<i>Sup. Terr.</i>
- A.P.A. 4.2 <i>Muri Grandi/Sottoferrovia</i>	Ha. 36.83

Il suo territorio ha avuto un forte incremento della produzione agricola a seguito della realizzazione delle opere della bonifica degli anni trenta, ma comunque ha sempre ospitato insediamenti umani. L'area infatti è permeata dalla presenza dei resti archeologici e dalla fitta trama dei canali e dei percorsi. E' pertanto indispensabile salvaguardare l'unità d'immagine che si è realizzata fra l'economia agricola e quella d'interesse storico-culturale. La valorizzazione di quest'ultimo aspetto può passare attraverso un adattamento delle costruzioni esistenti alla domanda indotta dall'incrementato flusso turistico, ad un adeguamento dei servizi per l'accoglienza e l'ospitalità, ad una aumentata fruibilità pedonale e ciclabile dell'area, ad un miglior sfruttamento agricolo produttivo dei suoli.

2.0 - NORME DI CONFORMITA'

2.1- Destinazioni d'uso del suolo con vincoli specifici

- Area di produzione agricola (art. 40)
- Ambiti di insediamento semirurale (art. 29)
- Aree per la mobilità (art. 46)
- Servizi di interesse collettivo (art. 47)
- Servizi di quartiere (art. 48)
- Vincoli territoriali (art.43) presenti nel sub ambito:
- Vincolo idrogeologico
- Vincoli infrastrutture stradali
- Vincolo art.142, comma 1, lettera c), del D.Lgs. 42/04
- D.Lgs. n°152/99 (area rispetto impianti di depurazione)
- Rispetto infrastrutture ferroviarie

2.2– Destinazioni d’uso del costruito

1. Ambiente rurale (AR)
2. Funzioni specialistiche (FSA-FSS_FSR)
3. Funzioni d’interesse generale (FGSA-FGPC)
4. Per la disciplina del cambio d’uso negli edifici esistenti, valgono le disposizioni di cui al precedente articolo 9.

2.3– Altezza degli edifici

- Altezza massima non superiore a 2 piani fuori terra, comunque non eccedente mt.8.00, per edifici residenziali e fabbricati ad uso produttivo.
- Altezza massima non superiore ad 1 piano fuori terra, comunque non eccedente mt. 2.40 di altezza media interna, per edifici rurali di *tipo temporaneo* ad uso di annesso agricolo.

2.4 - Carico insediativo

Contenuti incrementi all’attuale carico insediativo dovuti alla ristrutturazione o all’ampliamento degli edifici esistenti ed alle quote di nuova edificazione previste da piani di miglioramento o sviluppo aziendali, secondo le seguenti prescrizioni:

1. Per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del P.U.C., è possibile un ampliamento fino alla realizzazione di una *Sla* con destinazione d’uso residenziale pari a mq. 150 per ciascuna unità immobiliare, oltre ad una *Sla* non superiore a mq. 40 con destinazione non residenziale per l’uso ad attività civili (cantina, locali tecnici, etc..).
Tale ampliamento è limitato ai soli edifici con tipologia isolata a caratterizzazione unifamiliare o bifamiliare.
2. Per edifici residenziali di diversa tipologia o per unità immobiliari con destinazioni d’uso diverse dalla residenza (uso civile, commerciale, produttivo, ricettivo, etc..), sono possibili incrementi dell’attuale carico insediativo pari a:
 - 30% per unità immobiliari fino a mq.70 di *Sla*
 - 20% per unità immobiliari fino a mq. 100 di *Sla*
 - 10% per le unità immobiliari con *Sla* superiore e comunque non oltre mq.20.
3. Per gli edifici esistenti riconosciuti di valore ambientale o testimoniale, valgono le prescrizioni riportate nell’ELABORATO 2 - “Album individuazione edifici testimoniali e modalità di intervento”
4. *Per le serre, ricadenti all’esterno del perimetro Psic, valgono le seguenti disposizioni:*
 - *superficie coperta (Sc) non superiore al 50% dell’area a disposizione;*
 - *altezza, misurata al colmo della copertura, non superiore a mt. 5,00;*
 - *distacchi ed arretramenti, valgono le disposizioni del precedente art. 4 .**Per le serre, ricadenti all’interno del perimetro Psic, si rimanda al successivo punto 4.3 - Norme di comportamento, limitazioni e disciplina paesistica. (²)*
5. Contenuti incrementi all’attuale carico insediativo relativi alle quote di nuova edificazione previste da piani di miglioramento o sviluppo aziendali, secondo le prescrizioni del successivo punto 2.5
6. Per gli edifici accessori, destinati all’utilizzazione degli operatori non professionali, sono previste le seguenti caratteristiche:
 - *Tipo A*
 - *Sla* massima mq. 12
 - *Sau* accorpata minima mq. 3500

(²) parte sostituita a seguito provvedimento Commissario ad acta in data 26.06.08 prot. n. 5098

7. *Gli interventi di sopraelevazione di edifici esistenti necessitano di preventiva autorizzazione da parte del Servizio Sismico dell'Amministrazione Provinciale ai sensi dell'art. 90 del D.P.R. 380/2001 e D.G.R. 1107/2004.* (^o)

2.5 – *Standards ambientali*

- Il livello sonoro di qualsiasi attività non potrà superare quello indicato per la stessa zona nella Tav. 4.3 - “Vulnerabilità acustica”.
- Il rapporto di valenza ecologica non potrà essere inferiore allo 0.80 della superficie fondiaria negli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica.
- *Gli interventi di trasformazione urbanistico – edilizia del suolo dovranno rispettare le prescrizioni contenute negli elaborati relativi alla zonizzazione geologica e suscettibilità d'uso del suolo (Tav. 11), pericolosità sismica (Tav. 12) e nelle Norme di attuazione di argomento geologico.* (^o)

2.6 - *Modalità d'intervento costruttive e di trasformazione dei suoli*

- Ristrutturazione urbanistica, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo.
- Gli annessi agricoli del *tipo A* dovranno essere realizzati con tavolame in legno senza strutture di fondazione, infissi sempre in legno, manto di copertura in tegole alla “canadese”o con tegole in laterizio.
- *Limitazioni:*
 1. l'esercizio dell'attività agrituristica è regolamentato dalla L.R. 33/96;
 2. la realizzazione di infrastrutture di supporto alle attività turistiche e di protezione civile nei territori di cui al presente ambito non devono essere in contrasto con le finalità di salvaguardia e conservazione del patrimonio ambientale;
 3. non sono consentiti nuovi tracciati di linee aeree per il trasporto dell'energia elettrica se non finalizzati alla riduzione dell'impatto ambientale di quelli esistenti;
 4. non sono consentite nuove localizzazioni di impianti radiobase per comunicazioni telefoniche e radiotelevisive, ad esclusione di quelle previste dai relativi Piani Comunali di Organizzazione del Sistema di Teleradiocomunicazioni;
 5. la nuova edificazione di edifici ad uso residenziale e/o produttivo in funzione dell'attività agricola, forestale e per il turismo rurale, è consentita sulla base di un Piano Aziendale di Utilizzazione Agricola Pluriennale che giustifichi necessità e dimensione dei fabbricati da costruire presentato esclusivamente dai soggetti sottodescritti:
 - *coltivatore diretto*, come riscontrabile da iscrizione ai registri dell'I.N.P.S.;
 - *imprenditore agricolo professionale (IAP)*, ai sensi dell'art.1 del D.Lgs. n° 99 del 29.03.2004;
 6. *il precedente Piano Aziendale (PAUA) consta della documentazione prevista al comma 9 del punto 2.6 del precedente art. 12.3;* (^a)
 7. la superficie agricola utilizzata (*Sau*) minima su cui poter operare con il Piano Aziendale, è stabilita in base alle diverse tipologie monocolturali, come dalla seguente tabella:

<i>Qualità colturale</i>	<i>Sau (Ha)</i>
Colture ortoflorovivaistiche in pieno campo	0,80
Colture ortoflorovivaistiche protette (serra)	0,60
Vigneto o frutteto specializzato	1,70
Oliveto specializzato	2,60
Oliveto/vigneto	2,20

(^o) parte aggiunta a seguito provvedimento Commissario ad acta in data 26.06.08 prot. n. 5098

(^a) parte sostituita a seguito provvedimento Commissario ad acta in data 26.06.08 prot. n. 5098

Seminativo, sem. arborato	4,00
Prato, pascolo	15,00

Le attività di allevamento (zootecnia, pollame, etc..) sono ammissibili solamente come attività minori integrate alla conduzione agricola dei fondi, pertanto la superficie di ricovero ad esse dedicate potrà essere computata solo con riferimento al numero di capi presenti.

Per i fondi agricoli con qualità di coltura diverse, la *Sau* min. è raggiunta quando la somma dei rapporti tra le superfici effettivamente a coltura e la rispettiva *Sau* minima monocolturale è pari o maggiore di 1.

La sup. aziendale (*Sa*) minima di terreno accorpato, in cui può essere prevista la realizzazione dell'edificio residenziale e/o di quelli produttivi, non può essere inferiore a mq.5000, le restanti parti di proprietà aziendale potranno essere considerate solo se collegate in modo funzionale all'attività produttiva e comprese nelle A.P.A. 4 - 3 - 2.

8. Le nuove costruzioni ad uso residenziale destinate ad abitazione dell'imprenditore agricolo, non potranno superare mq.150 di *Sla* complessiva ed essere costituite al massimo da 2 unità immobiliari localizzate in un unico corpo di fabbrica.
9. In tutti i casi la *Sla* complessiva realizzata (esistente e di nuova costruzione) non potrà superare mq. 150 per le destinazioni residenziali mentre per le destinazioni produttive dovrà essere rispettato l'indice di utilizzazione territoriale $Ut=0,01$ mq/mq.
10. Nell'area perimetrata come "area di produzione agricola speciale di Forlino", ricompresa all'interno del sub ambito A.P.A. 4.2, la costruzione di edifici a servizio diretto dell'agricoltura e per le attività di promozione e vendita diretta dei prodotti aziendali è disciplinata dalle seguenti specifiche disposizioni ad integrazione e/o in deroga alle prescrizioni degli altri commi del presente articolo:

E' consentita la trasferibilità dell'indice mediante asservimento di terreni ricadenti all'interno delle aree a destinazione agricola site nel territorio comunale.

Gli impegni derivanti dal piano aziendale e dallo studio di incidenza di cui al punto 2.6-5 sono assunti dal concessionario attraverso convenzione non onerosa o atto unilaterale d'obbligo nei confronti del Comune, da trasciversi ai Registri Immobiliari, che preveda anche l'indivisibilità dei fabbricati dal terreno asservito per un numero di anni non inferiore a cinquanta e le sanzioni a carico del concessionario in caso di inadempienza.

I nuovi fabbricati produttivi si intendono aggiuntivi ai fabbricati esistenti alla data di approvazione della presente variante (21.11.2008) e dovranno ricadere all'interno dell'area di concentrazione come definita dalle tavole di piano, nel rispetto dei seguenti indici:

Ut max	indice trasferibile	0,01 mq/mq
Uf max	area di concentrazione	0,20 mq/mq
Sc max	fabbricati	370 mq
Sc max	porticati	370 mq

Spazi interrati secondo esigenze tecniche. I locali interrati potranno emergere fuori terra per essere funzionalmente collegati con l'esterno, purché si sviluppino all'interno della superficie coperta e fatta salva comunque l'altezza massima del fabbricato senza essere computati nel calcolo della *Sla*. E' consentita la realizzazione di scale esterne purché risultino integrate in modo organico con il fabbricato.

Gli interventi, pur risultando riconoscibili nella loro attualità e non escludendo l'impiego di tecnologie avanzate, dovranno rapportarsi con coerenza per

caratteristiche morfologiche, tipologiche, per i materiali utilizzati, per i rapporti con l'intorno, con le preesistenze storicamente consolidate.^(*)

2.7 – *Modalità d'intervento attuative*

1. Intervento diretto tramite premesso di costruire o denuncia di attività ai sensi degli artt. 10 e 22 del DPR. 06.06.2001 n°380, con le modalità del precedente art.10 .
2. Per interventi edilizi minori valgono le disposizioni previste all'art.6 del precedente DPR. 380/2001 e s.m.i.

3.0 - *ELEMENTI DI FLESSIBILITA'*

I margini di tolleranza per l'attuazione del P.U.C., risultano i seguenti:

- servizi di interesse collettivo (art.47) e servizi di quartiere (art.48), fermo restando la dimensione prevista, è ammessa una riconfigurazione della superficie fondiaria limitata al 30% di quella riportata nella Tav. 2 – S.O.I. “Regole d'intervento”

4.0 - *NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE*

Le categorie dell'assetto insediativo del livello puntuale del P.T.C.P., risultano:

<i>Sub-ambito</i>	<i>Livello Puntuale P.T.C.P.</i>
- A.P.A. 4.2 <i>Muri Grandi/Sottoferrovia</i>	Assetto insediativo: IS-MA

4.1 – *Descrizione*

Area compresa nell'intorno della città romana un tempo parzialmente occupata dal mare. L'area presenta ancora tracce d'intense opere di bonifica a causa del modesto pendio e della conseguente difficoltà di deflusso delle acque. Ciò nonostante sono presenti modesti insediamenti agricoli sparsi, con alcune contenute aggregazioni in prossimità di via Sottoferrovia nella parte settentrionale dell'ambito.

4.2 – *Obiettivi*

Mantenimento del carattere insediativo esistente. Gli interventi consentiti in forza della normativa urbanistica dovranno essere, di norma, collocati lungo le strade esistenti senza comportare modifiche della struttura idraulica dei luoghi.

Altri obiettivi sono:

- mantenimento delle linee strutturali dell'appoderamento di piano strettamente collegate all'equilibrio idrogeologico dell'area: ciglioni, canali di scolo, etc.;
- mitigazione dell'impatto del viadotto autostradale con opere a verde di schermatura.

Il Comune promuoverà un “Piano di gestione condiviso” coinvolgendo tra l'altro i proprietari e/o i conduttori agricoli e le relative associazioni di categoria, con la finalità di favorire l'adozione di opportune pratiche agricole tramite meccanismi di facilitazione ed incentivazione. Nel Piano verranno proposte modalità di informazione degli utenti sui valori e le emergenze del pSIC.

4.3 – *Norme di comportamento, limitazioni e disciplina paesistica*

a)- Aree ricadenti nel pSIC “Piana del Magra”:

sono consentite le attività di coltivazione agraria coerenti con le “Linee guida per la rinaturazione e la gestione naturalistico-ambientale” e, per le aziende agricole, le attività ricomprese in un Piano Aziendale di Utilizzazione Agricola compatibili con le soprannominate “Linee Guida”.

^(*) parte aggiunta a seguito approvazione variante adottata con atto C.C. n.19 del 21.11.2008

Il Comune, entro 1 anno dall'approvazione del PUC, redigerà le "Linee guida per la rinaturazione e la gestione naturalistico-ambientale" con funzione anche di piano direttore per la ricostituzione della rete ecologica e con le valutazioni degli effetti derivanti dalla maggiore frequentazione turistica dell'area, tale piano dovrà essere sottoposto ad approvazione regionale. ^(a)

Eventuali progetti di aumento della *Sla* esistente ad uso commerciale o produttivo ed interventi di sostituzione edilizia dovranno essere corredati di regolare studio di incidenza.

Gli eventuali impianti tecnologici dovranno essere corredati di un progetto di inserimento naturalistico-ambientale coerente con le "Linee guida per la rinaturazione e la gestione naturalistico-ambientale".

In attesa della disciplina puntuale delle "Linee guida", i progetti per la costruzione di serre dovranno essere sottoposti a specifiche valutazioni di incidenza. ^(b)

b)- Aree esterne al pSIC "Piana del Magra":

Valgono le norme di comportamento del precedente art.12.3, punto 4.1.3

Le attività di coltivazione agraria e di allevamento animali le cui acque reflue sono tributarie dirette od indirette di canali e fossi transitanti nell'area pSIC, sono consentite sulla base di un piano che preveda il controllo delle acque reflue coerente con le "Linee guida per la rinaturazione e la gestione naturalistico-ambientale".

Art. 14.3 - Aree di insediamento semirurale – Sub-ambiti A.I.S. 4

1.0 - OBIETTIVI DELL'AZIONE: INDIRIZZO DI RIQUALIFICAZIONE

Le aree di insediamento semirurale nel territorio della piana, comprendono ambiti con una presenza edilizia di carattere strutturato o tendente alla strutturazione, con quote di opere di urbanizzazione sufficienti a garantire qualità di servizi agli insediamenti.

Tali aree sono identificate dai sub-ambiti:

<i>Sub-ambito</i>	<i>Sup. Terr.</i>
- A.I.S. 4.2.1 <i>Portonetti</i>	Ha. 1.44
- A.I.S. 4.2.2 <i>Sottoferrovia</i>	Ha. 1.28

La caratteristica comune dei sub-ambiti è quella di presentare una struttura del costruito a bassa densità edilizia, con un consolidamento delle opere infrastrutturali che lascia intravedere un minimo di organicità. Proprio la definizione e compiutezza della rete infrastrutturale, viabilità e servizi a rete, può permettere contenuti nuovi interventi edilizi che possano portare il tessuto verso forme più compiute, senza dover prevedere ampliamenti delle opere di urbanizzazione o dell'armatura infrastrutturale.

2.0 - NORME DI CONFORMITA'

2.1- Destinazioni d'uso del suolo con vincoli specifici

- Ambiti di insediamento semirurale (art. 29)
- Aree per la mobilità (art. 46)
- Vincoli territoriali (art.43) presenti nei sub ambiti:
 - Aree a pericolosità idraulica
 - Vincoli infrastrutture stradali
 - Rispetto infrastrutture ferroviarie

^(a) parte aggiunta a seguito provvedimento Commissario ad acta in data 26.06.08 prot. n. 5098

2.2– Destinazioni d'uso del costruito

1. Ambiente rurale (AR)
2. Funzioni specialistiche (FSA-FSS)
3. Funzioni d'interesse generale (FGSA)
4. Per la disciplina del cambio d'uso negli edifici esistenti, valgono le disposizioni di cui al precedente articolo 9.

2.3– Altezza degli edifici

1. Altezza massima non superiore a 2 piani fuori terra, comunque non eccedente mt.8.00 .

2.4 - Carico insediativo

1. Carico insediativo massimo per interventi di nuova costruzione pari a mq. 150 di *Sla*, corrispondente a quello previsto per ciascun sub-ambito nell'ELABORATO 1 – "Album degli interventi di ristrutturazione urbanistica"
2. Per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del P.U.C., sono previsti:
 - ampliamenti fino alla realizzazione di una *Sla* con destinazione d'uso residenziale pari a mq. 150 per ciascuna unità immobiliare, oltre ad una *Sla* non superiore a mq. 40 con destinazione non residenziale per l'uso ad attività civili (ripostigli, locali tecnici, etc..).
 - sopraelevazione, esclusivamente per le unità immobiliari ad 1 piano, fino ad una *Sla* pari al 100% di quella esistente.
Tale ampliamento è limitato ai soli edifici con tipologia isolata a caratterizzazione unifamiliare o bifamiliare.
3. Per edifici residenziali di diversa tipologia o per unità immobiliari con destinazioni d'uso diverse dalla residenza (uso civile, commerciale, produttivo, ricettivo, etc..), sono possibili incrementi dell'attuale carico insediativo pari a:
 - 30% per unità immobiliari fino a mq.70 di *Sla*
 - 20% per unità immobiliari fino a mq. 100 di *Sla*
 - 10% per le unità immobiliari con *Sla* superiore e comunque non oltre mq.20.
4. Per le serre valgono le seguenti disposizioni:
 - superficie coperta (*Sc*) non superiore al 50% dell'area a disposizione;
 - altezza, misurata al colmo della copertura, non superiore a mt. 5,00;
 - distacchi ed arretramenti, valgono le disposizioni del precedente art.4 .
5. *Gli interventi di sopraelevazione di edifici esistenti necessitano di preventiva autorizzazione da parte del Servizio Sismico dell'Amministrazione Provinciale ai sensi dell'art. 90 del D.P.R. 380/2001 e D.G.R. 1107/2004. (°)*

2.5 – Lotto minimo d'intervento

- Il lotto minimo per gli interventi di nuova costruzione a destinazione residenziale non potrà essere inferiore a mq.650

2.6 – Standards ambientali

- Il livello sonoro di qualsiasi attività non potrà superare quello indicato per la stessa zona nella Tav. 4.3 - "Vulnerabilità acustica".
- Il rapporto di valenza ecologica non potrà essere inferiore allo 0,70 della superficie fondiaria negli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione. Nel caso di interventi di sopraelevazione o ampliamento di edifici esistenti tale rapporto non potrà essere inferiore allo 0,50 .

(°) parte aggiunta a seguito provvedimento Commissario ad acta in data 26.06.08 prot. n. 5098

- *Gli interventi di trasformazione urbanistico – edilizia del suolo dovranno rispettare le prescrizioni contenute negli elaborati relativi alla zonizzazione geologica e suscettibilità d'uso del suolo (Tav. 11), pericolosità sismica (Tav. 12) e nelle Norme di attuazione di argomento geologico.* ^(*6*)

2.7 – *Modalità d'intervento costruttive e di trasformazione dei suoli*

- Ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo con le prescrizioni della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

Limitazioni

1. non sono consentiti nuovi tracciati di linee aeree per il trasporto dell'energia elettrica se non finalizzati alla riduzione dell'impatto ambientale di quelli esistenti;
2. non sono consentite nuove localizzazioni di impianti radiobase per comunicazioni telefoniche e radiotelevisive, ad esclusione di quelle previste dai relativi Pian Comunali di Organizzazione del Sistema di Teleradiocomunicazioni.

2.8 – *Modalità d'intervento attuative*

1. Intervento diretto tramite premessa di costruire o denuncia di attività ai sensi degli artt. 10 e 22 del DPR. 06.06.2001 n°380, con le modalità del precedente art.10 .
2. Per interventi edilizi minori valgono le disposizioni previste all'art.6 del precedente DPR. 380/2001 e s.m.i.
3. Per le serre valgono le disposizioni dell'art.5 della L.R. n°17 del 01.06.1976 .

3.0 - *NORME DI FLESSIBILITA'*

1. I margini di flessibilità per l'attuazione del P.U.C., risultano i seguenti:
 - carico insediativo, quello riportato nelle schede dei singoli sub-ambiti individuati nell'ELABORATO 1 - "Album degli interventi di ristrutturazione urbanistica".

4.0 - *NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE*

Le categorie dell'assetto insediativo del livello puntuale del P.T.C.P., risultano:

4.1	<i>Sub-ambito</i>	<i>Livello Puntuale P.T.C.P.</i>
	- A.I.S. 4.2.1 <i>Portonetti</i>	Assetto insediativo: IS-MA
	- A.I.S. 4.2.2 <i>Sottoferrovia</i>	Assetto insediativo: IS-MA

4.2.1 – *Descrizione*

Aree comprese nell'immediato contesto dell'espansione edilizia di Portonetti, in prossimità di Luni Scavi la prima, della linea ferroviaria la seconda. I caratteri prevalenti sono quelli dell'insediamento sparso, con addensamenti di carattere lottizzativi sub-urbano.

4.2.2 – *Obiettivi*

Si prefigura il mantenimento dell'attuale rapporto insediativo salvo un contenuto completamente dell'insediamento corrispondente al sub-ambito 4.2.2, la cui nuova edificazione dovrà realizzarsi senza potenziamenti dell'armatura infrastrutturale dell'area. Gli altri interventi saranno limitati alla ristrutturazione od all'ampliamento dei fabbricati esistenti.

4.2.3 – *Norme di comportamento*

^(*6*) parte aggiunta a seguito provvedimento Commissario ad acta in data 26.06.08 prot. n. 5098

Tale regime si applica in presenza dell' insediamento diffuso (valle, piano), caratterizzato da discontinuità del tessuto e da eterogeneità delle forme insediative e delle destinazioni d'uso, nel quale sono stati individuati dei caratteri prevalenti e delle forme organizzative dei tessuti, rispetto alle quali s'intende riqualificare il costruito. L'obiettivo della disciplina è quello di consolidare, mediante la definizione di regole, il completamento dell'insediamento con quei caratteri prevalenti della zona ritenuti compatibili con una corretta definizione paesistico-ambientale dell'insediamento e con un assetto urbanistico maggiormente ordinato.

Sono consentiti gli interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze atti a completare l'insediamento esistente secondo le regole e gli schemi di organizzazione e riqualificazione dell'insediamento definite con lo Studio Organico d'Insieme (TAV. 2).

Per gli interventi di dettaglio, valgono i contenuti del successivo TITOLO VI.

Art. 14.4 - Area di produzione agricola condizionata – A.P.A.C. 4.3 Piano di Luni.

1.0 - OBIETTIVI DELL'AZIONE: INDIRIZZO DI RIQUALIFICAZIONE

L'area di produzione agricola condizionata è identificata dal :

<i>Sub-ambito</i>	<i>Sup. Terr.</i>
- A.P.A.C. 4.3 <i>Piano di Luni</i>	Ha. 46.95

Valgono le considerazioni e gli obiettivi del precedente sub ambito 4.2 (art.14.2), tenendo conto che buona parte della zona insiste sull'area del suburbio romano ed esiste quindi una elevata possibilità di rinvenimento di resti archeologici.

2.0 - NORME DI CONFORMITA'

2.1– Destinazioni d'uso del suolo con vincoli specifici

- Area di produzione agricola condizionata (art. 42)
- Aree per la mobilità (art. 46)
- Vincoli territoriali (art.43) presenti nei sub ambiti:
 - Vincoli infrastrutture stradali
 - Vincolo art.142, comma 1, lettera c), del D.Lgs. 42/04
 - Area a pericolosità idraulica

2.2– Destinazioni d'uso del costruito

1. Ambiente rurale (AR)
2. Funzioni specialistiche (FSA-FSS_FSR)
3. Funzioni d'interesse generale (FGSA-FGPC)
4. Per la disciplina del cambio d'uso negli edifici esistenti, valgono le disposizioni di cui al precedente articolo 9.

2.3– Altezza degli edifici

- Altezza massima non superiore a 2 piani fuori terra, comunque non eccedente mt.8.00, per edifici residenziali e fabbricati ad uso produttivo.

- Altezza massima non superiore ad 1 piano fuori terra, comunque non eccedente mt. 2.40 di altezza media interna, per edifici rurali di *tipo temporaneo* ad uso di annesso agricolo.

2.4 -- *Carico insediativo*

Contenuti incrementi all'attuale carico insediativo dovuti alla ristrutturazione o all'ampliamento degli edifici esistenti ed alle quote di nuova edificazione previste da piani di miglioramento o sviluppo aziendali, secondo le seguenti prescrizioni:

1. Per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del P.U.C., è possibile un ampliamento fino alla realizzazione di una *Sla* con destinazione d'uso residenziale pari a mq. 150 per ciascuna unità immobiliare, oltre ad una *Sla* non superiore a mq. 40 con destinazione non residenziale per l'uso ad attività civili (cantina, locali tecnici, etc..). Tale ampliamento è limitato ai soli edifici con tipologia isolata a caratterizzazione unifamiliare o bifamiliare.
2. Per edifici residenziali di diversa tipologia o per unità immobiliari con destinazioni d'uso diverse dalla residenza (uso civile, commerciale, produttivo, ricettivo, etc..), sono possibili incrementi dell'attuale carico insediativo pari a:
 - 30% per unità immobiliari fino a mq.100 di *Sla*
 - 20% per unità immobiliari con *Sla* superiore e comunque non oltre mq.30
3. Per gli edifici esistenti riconosciuti di valore ambientale o testimoniale, valgono le prescrizioni riportate nell'ELABORATO 2 - "Album individuazione edifici di valore testimoniale e modalità d'intervento"
4. Per gli edifici rurali ad uso residenziale di nuova costruzione, destinati all'abitazione dell'imprenditore agricolo, e per i fabbricati ad uso produttivo e di turismo rurale valgono le limitazioni del successivo punto 2.6
5. Per gli edifici accessori, destinati all'utilizzazione degli operatori non professionali, sono previste le seguenti caratteristiche:
 - *Tipo A*
 - *Sla* massima mq. 12
 - *Sau* accorpata minima mq. 3500
6. *Gli interventi di sopraelevazione di edifici esistenti necessitano di preventiva autorizzazione da parte del Servizio Sismico dell'Amministrazione Provinciale ai sensi dell'art. 90 del D.P.R. 380/2001 e D.G.R. 1107/2004. (f)*

2.5 – *Standards ambientali*

- Il livello sonoro di qualsiasi attività non potrà superare quello indicato per la stessa zona nella Tav. 4.3 - "Vulnerabilità acustica".
- Il rapporto di valenza ecologica non potrà essere inferiore allo 0.80 della superficie fondiaria negli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica.
- *Gli interventi di trasformazione urbanistico – edilizia del suolo dovranno rispettare le prescrizioni contenute negli elaborati relativi alla zonizzazione geologica e suscettibilità d'uso del suolo (Tav. 11), pericolosità sismica (Tav. 12) e nelle Norme di attuazione di argomento geologico. (f)*

2.6 - *Modalità d'intervento costruttive e di trasformazione dei suoli*

- Nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo.
- Gli annessi agricoli del *tipo A* dovranno essere realizzati con tavolame in legno senza strutture di fondazione, infissi sempre in legno, manto di copertura in tegole alla "canadese" o con tegole in laterizio.
- *Limitazioni:*

(f) parte aggiunta a seguito provvedimento Commissario ad acta in data 26.06.08 prot. n. 5098

1. valgono le limitazioni previste al precedente punto 2.6 dell'art.14.2 , con la prescrizione che la localizzazione degli eventuali nuovi fabbricati previsti nei Piani di Sviluppo Aziendali potrà avvenire solamente nel contermine sub-ambito A.P.A. 4.2;
2. non è ammessa la realizzazione di serre;
3. prima di ogni opera di trasformazione del suolo (ampliamento edifici, scavo di fossati, fondazioni, movimenti di terra oltre cm.50, etc..), è obbligatorio svolgere indagini nel sottosuolo tese ad accertare l'eventuale presenza di giacimenti archeologici d'intesa con la Soprintendenza per i Beni Archeologici della Liguria.

2.7 – Modalità d'intervento attuative

1. Intervento diretto tramite premessa di costruire o denuncia di attività ai sensi degli artt. 10 e 22 del DPR. 06.06.2001 n°380, con le modalità del precedente art.10 .
2. Per interventi edilizi minori valgono le disposizioni previste all'art.6 del precedente DPR. 380/2001 e s.m.i.

3.0 - *NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE*

Sub-ambito	Livello Puntuale P.T.C.P.
- A.P.A.C. 4.3 <i>Piano di Luni</i>	Assetto insediativo: IS-MA

3.1 – Descrizione

Si tratta di un'area marginale dove sono presenti attività agricole con serre ed edifici residenziali lungo le principali strade di adduzione.

L'obiettivo è quello di mantenere il carattere insediativo rado con interventi limitati alla ristrutturazione degli edifici esistenti.

3.2 – Obiettivi

L'obiettivo è quello di mantenere il carattere insediativo rado con interventi limitati alla ristrutturazione degli edifici esistenti.

3.3 – Norme di comportamento, limitazioni e disciplina paesistica

a)- Aree ricadenti nel pSIC "Piana del Magra":

sono consentite le attività di coltivazione agraria coerenti con le "Linee guida per la rinaturazione e la gestione naturalistico-ambientale" e, per le aziende agricole, le attività ricomprese in un Piano Aziendale di Utilizzazione Agricola compatibili con le soprannominate "Linee Guida".

Gli eventuali impianti tecnologici dovranno essere corredati di un progetto di inserimento naturalistico-ambientale coerente con le "Linee guida per la rinaturazione e la gestione naturalistico-ambientale".

b)- Aree esterne al pSIC "Piana del Magra":

Valgono le norme di comportamento del precedente art.12.3, punto 4.1.3, con l'ulteriore precisazione del mantenimento delle linee strutturali dell'appoderamento quali filari alberati, canali, sentieri, cigli, del carattere agricolo degli insediamenti rurali esistenti al fine della valorizzazione dell'area come filtro con la zona archeologica.

Le attività di coltivazione agraria e di allevamento animali le cui acque reflue sono tributarie dirette od indirette di canali e fossi transitanti nell'area pSIC, sono consentite sulla base di un piano che preveda il controllo delle acque reflue coerente con le "Linee guida per la rinaturazione e la gestione naturalistico-ambientale".

Art. 14.5 - Area di produzione agricola vincolata – A.P.A.V. 4.4 Luni.

1.0 - OBIETTIVI DELL'AZIONE: INDIRIZZO DI CONSERVAZIONE

L'area di produzione agricola vincolata è identificata dal sub-ambito:

<i>Sub-ambito</i>	<i>Sup. Terr.</i>
- A.P.A.V. 4.4 Piano di Luni	Ha. 29.39

Valgono le considerazioni e gli obiettivi del precedente sub ambito 4.2, tenendo conto che l'intera area risulta sottoposta al rispetto del vincolo archeologico.

2.0 - NORME DI CONFORMITA'

2.1– Destinazioni d'uso del suolo con vincoli specifici

- Area di produzione agricola vincolata (art. 41)
- Aree per la mobilità (art. 46)
- Servizi di interesse collettivo (art. 47)
- Vincoli territoriali (art.43) presenti nei sub ambiti:
- Vincoli infrastrutture stradali
- Vincolo art.142, comma 1, lettera c), del D.Lgs. 42/04
- Area a pericolosità idraulica
- Vincolo archeologico, art. 142, comma 1, lettera m) e art. 10, comma 3, lettera a), D.Lgs. 42/04

2.2– Destinazioni d'uso del costruito

1. Ambiente rurale (AR)
2. Funzioni d'interesse generale (FGSA)
3. Per la disciplina del cambio d'uso negli edifici esistenti, valgono le disposizione di cui al precedente articolo 9.

2.3– Altezza degli edifici

- Pari a quella esistente.

2.4- Carico insediativo

- Pari a quello esistente.

2.5 – Modalità d'intervento costruttive e di trasformazione dei suoli

- Per edifici e fabbricati: ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo.
- Per il suolo: sono consentite le attività di coltivazione agraria e le sistemazioni idrauliche.

Limitazioni:

1. l'esercizio dell'attività agrituristica è regolamentato dalla L.R. 33/96;
2. non sono consentiti nuovi tracciati di linee aeree per il trasporto dell'energia elettrica se non finalizzati alla riduzione degli impatti ambientali di quelle esistenti;
3. non sono consentite nuove localizzazioni di impianti radiobase per comunicazioni telefoniche e radiotelevisive.;
4. non è consentita la realizzazione di serre;
5. per i fabbricati e le costruzioni realizzate con strutture incongrue con il contesto edilizio- ambientale dei luoghi, semprechè dotati di certificazione concessoria, l'A.C. inviterà i proprietari a presentare un progetto di riqualificazione ambientale

- specificandone i contenuti e le modalità operative;
6. prima di ogni opera di trasformazione del suolo che non riguardi le normali tecniche di coltivazione agraria del suolo, è obbligatorio ottenere il relativo nullaosta da parte della Soprintendenza ai Beni Archeologici della Liguria.
 7. *i tunnels per le coltivazioni agrarie saranno ammessi purchè dotati di strutture smontabili, non ancorate stabilmente al suolo, con obbligo della loro periodica rimozione al termine del ciclo produttivo e comunque non oltre sei mesi consecutivi dalla loro installazione e caratteristiche tecniche che non prevedano una superficie coperta superiore al 40% della Sf con un'altezza massima di mt. 1,50. (°)*

2.6 – Standards ambientali

- Il livello sonoro di qualsiasi attività non potrà superare quello indicato per la stessa zona nella Tav. 4.3 - “Vulnerabilità acustica”.
- *Gli interventi di trasformazione urbanistico – edilizia del suolo dovranno rispettare le prescrizioni contenute negli elaborati relativi alla zonizzazione geologica e suscettibilità d’uso del suolo (Tav. 11), pericolosità sismica (Tav. 12) e nelle Norme di attuazione di argomento geologico. (°)*

2.7 – Modalità d’intervento attuative

1. Intervento diretto tramite premessa di costruire o denuncia di attività ai sensi degli artt. 10 e 22 del DPR. 06.06.2001 n°380, con le modalità del precedente art.10 .
2. Per interventi edilizi minori valgono le disposizioni previste all’art.6 del precedente DPR. 380/2001 e s.m.i.

3.0 - DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE

Sub-ambito	Livello Puntuale P.T.C.P.
- A.P.A.V. 4.4 <i>Piano di Luni</i>	Assetto insediativo: IS-MA

Valgono gli obiettivi e le norme di comportamento del precedente art.14.4 relative al sub ambito 4.3

Art. 14.6 - Area di produzione agricola vincolata – A.P.A.V. 4.5 Luni Scavi.

1.0 - OBIETTIVI DELL’AZIONE: INDIRIZZO DI CONSERVAZIONE

L’area di produzione agricola vincolata è identificata dal sub-ambito:

Sub-ambito	Sup. Terr.
- A.P.A.V. 4.5 <i>Luni Scavi</i>	Ha. 58.29

Valgono le considerazioni e gli obiettivi del precedente sub ambito 4.2, tenendo conto che l’intera area risulta sottoposta al rispetto del vincolo archeologico ed è interessata dalle localizzazioni delle aree di scavo archeologico, dalla struttura museale e dalle attrezzature di servizio. L’obiettivo primario, oltre all’azione di conservazione, è quello di valorizzare l’immagine del patrimonio culturale con un adeguato livello di attrezzature, dotazioni di servizi e di miglioramento dell’accessibilità.

2.0 - NORME DI CONFORMITA’

2.1– Destinazioni d’uso del suolo con vincoli specifici

(°) parte aggiunta a seguito provvedimento Commissario ad acta in data 26.06.08 prot. n. 5098

- Area di produzione agricola vincolata (art.41)
- Aree per la mobilità (art. 46)
- Servizi di interesse collettivo (art. 47)
- Vincoli territoriali (art.43) presenti nei sub ambiti:
- Vincoli infrastrutture stradali
- Area a pericolosità idraulica
- Vincolo archeologico, art. 142, comma 1, lettera m) e art. 10, comma 3, lettera a), D.Lgs. 42/04
- Edifici vincolati, art.10, comma 3, lettera a), D.Lgs. 42/04

2.2– Destinazioni d’uso del suolo e del costruito

1. Ambiente rurale (AR)
2. Funzioni d’interesse generale (FGSA-FGC)
3. Funzioni specialistiche (FSA)
4. Per la disciplina del cambio d’uso negli edifici esistenti, valgono le disposizione di cui al precedente articolo 9.

2.3 – Altezza degli edifici

- Pari a quella esistente.

2.4 - Carico insediativo

- Pari a quello esistente.

2.5 – Standards ambientali

- Il livello sonoro di qualsiasi attività non potrà superare quello indicato per la stessa zona nella Tav. 4.3 - “Vulnerabilità acustica”.
- *Gli interventi di trasformazione urbanistico – edilizia del suolo dovranno rispettare le prescrizioni contenute negli elaborati relativi alla zonizzazione geologica e suscettibilità d’uso del suolo (Tav. 11), pericolosità sismica (Tav. 12) e nelle Norme di attuazione di argomento geologico. ^(f)*

2.6 - Modalità d’intervento costruttive e di trasformazione dei suoli

Valgono le modalità costruttive previste al punto 2.5 del precedente art. 14.5 relative al sub ambito 4.4

2.7 – Modalità d’intervento attuative

1. Intervento diretto tramite premesso di costruire o denuncia di attività ai sensi degli artt. 10 e 22 del DPR. 06.06.2001 n°380, con le modalità del precedente art.10 .
2. Per interventi edilizi minori valgono le disposizioni previste all’art.6 del precedente DPR. 380/2001 e s.m.i.

3.0 - DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE

Sub-ambito

- A.P.A.V. 4.5 *Luni Scavi*

Livello Puntuale P.T.C.P.

Assetto insediativo: ANI-MA

3.1 – Descrizione

Area corrispondente all’insediamento della città romana, in gran parte occupata dagli scavi archeologici e con caratteristiche similari alla precedente.

3.2 – Obiettivi e norme di comportamento

Valorizzazione del patrimonio archeologico mediante programmi da concordare con la competente Soprintendenza ai Beni Archeologici.

^(f) parte aggiunta a seguito provvedimento Commissario ad acta in data 26.06.08 prot. n. 5098

TITOLO III

Disciplina del territorio urbanizzato

Art. 15 – Ambiti urbani di conservazione – A.U.C. 5

1.0 - OBIETTIVI DELL'AZIONE: INDIRIZZO DI CONSERVAZIONE

L'indirizzo di conservazione si esplica nei confronti dei tre nuclei collinari a carattere compatto, identificati come :

<i>Sub-ambito</i>	<i>Sup. Terr.</i>
- A.U.C. 5.1 Ortonovo	Ha. 6.06 17,55 ^(*)
- A.U.C. 5.2 Nicola	Ha. 1.93
- A.U.C. 5.3 Annunziata	Ha. 3.12

L'azione di conservazione ha l'obiettivo di salvaguardare il patrimonio storico ed ambientale costituito dalle strutture urbane dei centri collinari, valutando le diverse qualità d'impianto, insieme al loro contesto territoriale, non trascurando un miglioramento qualitativo con l'introduzione di strutture compatibili ad un uso attuale dell'edificato quale ricettività minore o pubblici esercizi, artigianato di qualità per valorizzare produzioni od attività tipiche locali. Infine occorre concludere le iniziative intraprese di adeguamento dell'offerta di servizi e di miglioramento infrastrutturale in modo da equilibrare la residenzialità in ambito storico con quella dell'insediamento moderno. Particolare significato potrebbero assumere le iniziative di recupero dell'immagine della scena urbana con interventi qualificati nelle opere di arredo esterno. In questa visione possono rientrare anche interventi di ricostruzione o completamento di vuoti urbani, purchè la matrice culturale dell'intervento sia sempre di natura storica, pertanto dettata da regole derivanti dalla conoscenza dell'intero organismo urbano e non da iniziative sporadiche.

Al fine di salvaguardare le caratteristiche ambientali dei centri storici, è prevista la possibilità di deroga all'osservanza della normativa sismica ai sensi dell'art. 88 del D.P.R. 380/2001, deroga da confermare in sede di singolo strumento urbanistico attuativo. ⁽²⁾

2.0 - NORME DI CONFORMITA'

2.1- Destinazioni d'uso del suolo con vincoli specifici

- Ambiti urbani di conservazione (art.15)
- Aree per la mobilità (art. 46)
- Servizi di interesse collettivo (art. 47)
- Servizi di quartiere (art. 48)
- Vincoli territoriali (art.43) presenti nei sub ambiti:
- Vincolo di rispetto cimiteriale
- Vincolo di rispetto infrastrutture per il trasporto di energia elettrica
- Vincolo idrogeologico
- Edifici vincolati, art.10, comma 3, lettera a), D.Lgs. 42/04

2.2- Destinazioni d'uso del costruito

1. Ambiente prevalentemente residenziale in contesto storico (APR1)
2. Funzioni d'interesse generale (FGPC-FGSA-FGC)
3. Funzioni specialistiche (FSS)
4. Per la disciplina del cambio d'uso negli edifici esistenti, valgono le disposizioni di cui al precedente articolo 9.

⁽¹⁾ parte aggiunta a seguito provvedimento Commissario ad acta in data 26.06.08 prot. n. 5098

⁽²⁾ parte modificata con variante sottesa al PUO del centro storico di Ortonovo approvato con D.G.R. 729/2014

2.3 – Altezza degli edifici

- Valgono le disposizioni del punto 1) dell'art.8 del D.M. 1444/68 e le prescrizioni particolari degli strumenti urbanistici attuativi vigenti.

2.4 - Carico insediativo

1. Per l'ambito di conservazione 5.1 *Ortonovo*, il carico insediativo massimo è quello definito dalla Disciplina di Dettaglio del Programma Urbanistico Operativo (P.U.O.),^(*) derivante dai modesti incrementi prevedibili dal recupero e riutilizzo degli immobili abbandonati, dalla ricostruzione dei ruderi, dalle ricomposizioni funzionali interne degli alloggi esistenti, da una quota di nuove costruzioni non superiori a n°6 unità immobiliari residenziali per una *Sa*^(*) max. di mq. 600, dalla sostituzione e/o nuova costruzione di modesti fabbricati per l'uso agricolo con *Sa* max. di mq. 12,00 da realizzare secondo regole insediative tese a favorire il mantenimento o la ripresa delle attività colturali.^(*)
2. Per gli ambiti di conservazione 5.2 *Nicola* e mantenimento 5.3 *Annunziata*, i carichi insediativi sono quelli determinati dagli strumenti urbanistici vigenti.
3. *Gli interventi di sopraelevazione di edifici esistenti necessitano di preventiva autorizzazione da parte del Servizio Sismico dell'Amministrazione Provinciale ai sensi dell'art. 90 del D.P.R. 380/2001 e D.G.R. 1107/2004.* ^(²)

2.5 – Standards ambientali

- Il livello sonoro di qualsiasi attività non potrà superare quello indicato per la stessa zona nella Tav. 4.3 - "Vulnerabilità acustica".
- *Gli interventi di trasformazione urbanistico – edilizia del suolo dovranno rispettare le prescrizioni contenute negli elaborati relativi alla zonizzazione geologica e suscettibilità d'uso del suolo (Tav. 11), pericolosità sismica (Tav. 12) e nelle Norme di attuazione di argomento geologico.* ^(²)

2.6 – Modalità d'intervento costruttive e di trasformazione dei suoli

1. Per gli ambiti di conservazione 5.1 *Ortonovo*, 5.2 *Nicola* e mantenimento 5.3 *Annunziata*:
 - valgono le modalità d'intervento costruttive determinate dai relativi strumenti urbanistici attuativi approvati e quanto previsto dalla Disciplina Paesistica di Livello Puntuale agli artt. 15 e 36 delle N.C.C., per quanto non in contrasto con i contenuti della detta strumentazione attuativa.^(*)

2.7 – Modalità d'intervento attuative

1. Intervento preventivo tramite P.U.O.^(*) di interesse regionale di cui alla lettera c) del precedente art.10 in caso di interventi di ristrutturazione edilizia funzionale, ripristino e ristrutturazione urbanistica.
2. Intervento diretto tramite permesso di costruire o denuncia di attività ai sensi degli artt. 23 e 24 della L.R. 06.06.2008 n°16 e s.m.i.^(*)
3. Per interventi edilizi minori valgono le disposizioni previste agli artt. 21 e 22 della precedente L.R. 06.06.2008 n°16 e s.m.i.^(*)

3.0 - NORME DI FLESSIBILITA'

1. I margini di flessibilità per l'attuazione del P.U.C., risultano i seguenti:
 - servizi di interesse collettivo (art.47) e servizi di quartiere (art.48), fermo restando la dimensione prevista, è ammessa una riconfigurazione della superficie fondiaria limitata al 30% di quella riportata nella Tav. 2 – S.O.I. "Regole d'intervento".

4.0 - NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE

^(*) parte aggiunta a seguito provvedimento Commissario ad acta in data 26.06.08 prot. n. 5098

^(*) parte aggiunta/modificata con variante sottesa al PUO del centro storico di Ortonovo approvato con D.G.R. 729/2014

Le categorie dell'assetto insediativo del livello puntuale del P.T.C.P., risultano:

4.1	Sub-ambito	Livello Puntuale P.T.C.P.
- A.U.C. 5.1	<i>Ortonovo</i>	Assetto insediativo: NI-CE/ANI-MA ^(*)
- A.U.C. 5.2	<i>Nicola</i>	Assetto insediativo: NI-CE

4.1.1 – Descrizione

Il regime si applica ai centri storici di Nicola ed Ortonovo dove il livello di tipicità e qualità del complesso architettonico-urbanistico e dei singoli elementi che lo costituiscono è considerevole e dove la struttura urbanistica dell'insediamento risulta chiusa e definita anche nei rapporti con l'intorno immediato. Per tale ragione si rende necessario subordinare ogni intervento, indipendentemente dalla sua motivazione, al rispetto dei valori predetti.

4.1.2 – Obiettivi

L'obiettivo della disciplina è quello di conservare i caratteri formali e strutturali propri degli insediamenti e dei loro rapporti con l'intorno quali: l'impianto urbano, il tessuto edilizio, le emergenze monumentali, i profili salienti, le forme di utilizzazione delle aree adiacenti e di quelle comunque in diretta connessione visiva con il nucleo in quanto agli stessi si riconosce un elevato valore paesistico, storico, ambientale e di tipicità.

4.1.3 – Norme di comportamento

Sono vietati tutti gli interventi, tanto sugli edifici esistenti quanto di nuova edificazione, che alterino i caratteri sopra indicati.

Per far fronte ad eventuali carenze nello stato di urbanizzazione del nucleo, che siano tali da pregiudicare la qualità stessa dell'ambiente e/o le condizioni di vita degli abitanti, possono essere consentiti gli interventi necessari al miglioramento della situazione esistente, la ricostruzione delle strutture edilizie deteriorate, limitate quote integrative di fabbricati previste dalle N.C.C. del P.U.C., purché definiti nell'ambito di uno strumento urbanistico attuativo i cui elaborati tecnico-progettuali consentano di affrontare e risolvere organicamente le carenze individuate, nel rispetto di quanto prescritto nei precedenti commi.

Agli effetti del comma precedente gli strumenti urbanistici attuativi ivi previsti sono soggetti, ai sensi dell'art. 24, primo comma, della Legge 28.2.1985 n° 47, ad approvazione regionale ancorché assunti sotto forma di Piani di Recupero, in ragione della ristrutturazione urbanistica che i relativi interventi comportano.

Per gli interventi di dettaglio, valgono i contenuti del successivo TITOLO VI e le N.T.A. dei relativi strumenti urbanistici attuativi.^(*)

4.2	Sub-ambito	Livello Puntuale P.T.C.P.
- A.U.C. 5.3	<i>Annunziata</i>	Assetto insediativo: NI-MA

4.2.1 – Descrizione

Il regime di mantenimento si applica a quei nuclei che presentano una ben definita caratterizzazione e un inserimento paesistico tali da consentire un giudizio positivo sulla situazione complessiva in atto, non suscettibile peraltro di essere compromesso dalla modificazione di singoli elementi che concorrono alla sua definizione.

^(*) parte aggiunta con variante sottesa al PUO del centro storico di Ortonovo approvato con D.G.R. 729/2014

4.2.2 – Obiettivi

L'obiettivo della disciplina è quello di mantenere sostanzialmente immutata l'immagine complessiva dell'insieme costituito dal nucleo e dal suo intorno.

4.2.3 – Norme di comportamento

Sono consentiti esclusivamente interventi che non incidano in misura apprezzabile sui caratteri formali e strutturali propri dell'insediamento che ne connotano l'assetto e l'immagine.

Per far fronte ad eventuali carenze nello stato di urbanizzazione del nucleo, con particolare riferimento all'accessibilità ed ai parcheggi, che siano tali da pregiudicare la qualità stessa dell'ambiente o le condizioni di vita degli abitanti, possono essere consentiti interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento.

Per gli interventi di dettaglio, valgono i contenuti del successivo TITOLO VI.

Art. 16 – Ambito urbano di riqualificazione – A.U.R. 6 Casano

Ambiti di riqualificazione: sub-ambiti da 6.1 a 6.3

Ambiti di rispetto ambientale: sub-ambiti da 6.4 a 6.7

1.0 - OBIETTIVI DELL'AZIONE: INDIRIZZO DI RIQUALIFICAZIONE

<i>Ambito</i>	<i>Sup. Terr.</i>
- A.U.R. 6 Casano	Ha. 14.57

Ambiente morfologico di fondovalle, caratterizzato dalla presenza del corso del Parmignola ancora a prevalenza naturale, dal paesaggio collinare a coltivi specializzati, dalla struttura isolata della Pieve di S. Martino. I problemi sono soprattutto d'ordine infrastrutturale stante l'inadeguatezza della sezione stradale della Provinciale con la presenza di numerose strozzature e la mancanza di parcheggi veicolari.

Gli obiettivi sono quelli di salvaguardare l'immagine del paesaggio fluviale e collinare tramite l'inserimento di una quota consistente di standard ambientale (Ha. 147), l'introduzione di nuova residenza limitata esclusivamente al completamento di alcune parti del tessuto esistente con l'obiettivo dell'integrazione di quote dello standard sociale (parcheggi), la realizzazione di alternative infrastrutturali.

Altri obiettivi da perseguire per il miglioramento qualitativo dell'abitare risultano una efficace rete di captazione dei reflui urbani ed un ripristino delle condizioni primitive dello smaltimento delle acque meteoriche che attualmente risultano manomesse con rischi di carattere idrogeologico per ambedue i versanti collinari.

2.0 - NORME DI CONFORMITA'

2.1– Destinazioni d'uso del suolo con vincoli specifici

- Zone di riqualificazione urbana a prevalenza residenziale (art. 29)
- Zone di rispetto ambientale (art. 27)
- Aree per la mobilità (art. 46)
- Servizi di quartiere (art. 48)
- Vincoli territoriali (art.43) presenti nei sub ambiti:
- Vincolo di rispetto infrastrutture per il trasporto di energia elettrica
- Vincolo idrogeologico
- Vincoli infrastrutture stradali
- Vincolo art.142, comma 1, lettera c), del D.Lgs. 42/04.

2.2– Destinazioni d'uso del costruito

1. Ambiente prevalentemente residenziale in contesto diffuso (APR2)
2. Funzioni specialistiche (FSS)
3. Funzioni d'interesse generale (FGPC-FGT-FGSA-FGC-FGPT)
4. Per la disciplina del cambio d'uso negli edifici esistenti, valgono le disposizioni di cui al precedente articolo 9.

2.3 – Altezza degli edifici

- Altezza massima non superiore a 2 piani fuori terra, comunque non eccedente mt.8.00, tranne che per edifici o strutture a carattere specialistico per standard sociale o d'interesse generale che potranno adottare altezze confacenti al tipo di servizio da realizzare.

2.4 - Carico insediativo

1. Carico insediativo massimo per interventi di nuova costruzione corrispondente a quello previsto per i sub-ambiti da 6.1 a 6.3 nell'ELABORATO 1 - "Album degli interventi di ristrutturazione urbanistica" per una *Sla* massima pari a mq. **1.360**^(*)
Nelle aree risultanti dalla soppressione dell'Unità 6.2A risulta azzerata la potenzialità edificatoria *Ut* e *Uf* con riferimento ad interventi di ampliamento di edifici esistenti.^(□)
2. **Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.U.C. sono previsti esclusivamente interventi di ampliamento senza applicazione dell'indice edificatorio, qualificabili come interventi di ristrutturazione ai sensi dell'art. 10, comma 2, lett. f) della L.R. 16/2008 e s.m.i., in particolare:**
 - **per edifici residenziali con tipologia isolata a caratterizzazione unifamiliare o bifamiliare sono previsti ampliamenti e sopraelevazioni (limitate agli edifici ad 1 piano) fino alla realizzazione di una S.A. non superiore al 20% della S.A. esistente e comunque non oltre 150 mq per ciascuna unità immobiliare;**
 - **per edifici residenziali di diversa tipologia o per edifici con destinazioni d'uso diverse dalla residenza (uso civile, commerciale, produttivo, ricettivo, etc..) sono possibili:**
 - **ampliamenti fino alla realizzazione di una S.A. non superiore al 20% della S.A. esistente per unità immobiliari fino a 100 mq di S.A.**
 - **ampliamenti fino alla realizzazione di una S.A. non superiore al 10% della S.A. esistente per unità immobiliari con S.A. superiore a 100 mq e comunque non oltre 20 mq.**

Gli interventi di cui sopra dovranno in ogni caso garantire il rispetto della percentuale massima di incremento sul volume geometrico indicata nel sopracitato art. 10, comma 2, lett. f) della L.R. 16/2008 e s.m.i.^(□)

3. **(soppresso)**^(□)
4. **In tutti i casi**^(□) L'indice di utilizzazione (*Ut*) non potrà superare 0,25 mq./mq.
5. **Gli interventi di sopraelevazione di edifici esistenti necessitano di preventiva autorizzazione da parte del Servizio Sismico dell'Amministrazione Provinciale ai sensi dell'art. 90 del D.P.R. 380/2001 e D.G.R. 1107/2004.**^(□)
6. Per gli interventi previsti è obbligatorio sviluppare, in sede progettuale, gli opportuni approfondimenti locali finalizzati a definire la risposta sismica a livello puntuale sito-dipendente ai sensi delle NCT di cui al D.M. 14.01.2008.^(□)
7. Per gli interventi previsti si prescrive la realizzazione di adeguati sistemi di regimazione e smaltimento delle acque meteoriche.^(□)

^(*) parte modificata con variante approvata con D.G.R. n. 689 del 04.08.2017 e aggiornamento approvato con atto C.C. n. 16 del 15.05.2018

^(□) parte aggiunta con variante approvata con D.G.R. n. 689 del 04.08.2017

^(□) parte modificata / aggiunta con aggiornamento approvato con atto C.C. n. 16 del 15.05.2018

^(□) parte aggiunta a seguito provvedimento Commissario ad acta in data 26.06.08 prot. n. 5098

2.5 – Lotto minimo d'intervento

- Il lotto minimo per gli interventi di nuova costruzione a destinazione residenziale non potrà essere inferiore a mq.600

2.6 – Standards ambientali

- Il livello sonoro di qualsiasi attività non potrà superare quello indicato per la stessa zona nella Tav. 4.3 - “Vulnerabilità acustica”.
- Il rapporto di valenza ecologica non potrà essere inferiore allo 0.60 della superficie fondiaria negli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione. Nel caso di interventi di sopraelevazione o ampliamento di edifici esistenti tale rapporto non potrà essere inferiore allo 0.50
- *Gli interventi di trasformazione urbanistico – edilizia del suolo dovranno rispettare le prescrizioni contenute negli elaborati relativi alla zonizzazione geologica e suscettibilità d'uso del suolo (Tav. 11), pericolosità sismica (Tav. 12) e nelle Norme di attuazione di argomento geologico. (²)*

2.7 – Modalità d'intervento costruttive e di trasformazione dei suoli

- Ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo con le prescrizioni della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

Limitazioni

1. Non sono consentite nuove localizzazioni di impianti radiobase per comunicazioni telefoniche e radiotelevisive, ad esclusione di quelle previste dai relativi Piani Comunali di Organizzazione del Sistema di Teleradiocomunicazioni.

2.8 – Modalità d'intervento attuative

1. Intervento diretto tramite premessa di costruire o denuncia di attività ai sensi degli artt. 10 e 22 del DPR. 06.06.2001 n°380, con le modalità del precedente art.10 .
2. Per interventi edilizi minori valgono le disposizioni previste all'art.6 del precedente DPR. 380/2001 e s.m.i.

3.0 - *NORME DI FLESSIBILITA'*

1. I margini di flessibilità per l'attuazione del P.U.C., risultano i seguenti:

- servizi di quartiere (art.48), è ammessa una riconfigurazione della superficie fondiaria non oltre al 10% di quella riportata nella Tav. 2 – S.O.I. “Regole d'intervento”;
- una diversa localizzazione delle aree limitata esclusivamente agli interventi previsti nell'ELABORATO 1 – “Album degli interventi di ristrutturazione urbanistica” con l'obiettivo di realizzare migliori condizioni di accessibilità o fruizione pubblica;
- carico insediativo, quello riportato nelle schede dei singoli sub-ambiti individuati nell'ELABORATO 1 - ”Album degli interventi di ristrutturazione urbanistica”

4.0 - *NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE*

Le categorie dell'assetto insediativo del livello puntuale del P.T.C.P., risultano:

<i>Ambito</i>	<i>Livello Puntuale P.T.C.P.</i>
- A.U.R. 6 Casano	Assetto insediativo: ID-CO

4.1 – Obiettivi

(²) parte aggiunta a seguito provvedimento Commissario ad acta in data 26.06.08 prot. n. 5098

Tale regime si applica in presenza dell' insediamento diffuso (valle, piano), caratterizzato da discontinuità del tessuto e da eterogeneità delle forme insediative e delle destinazioni d'uso, nel quale sono stati individuati dei caratteri prevalenti e delle forme organizzative dei tessuti, rispetto alle quali s'intende riqualificare il costruito. L'obiettivo della disciplina è quello di consolidare, mediante la definizione di regole, il completamento dell'insediamento con quei caratteri prevalenti della zona ritenuti compatibili con una corretta definizione paesistico-ambientale dell'insediamento e con un assetto urbanistico maggiormente ordinato.

4.2 – Norme di comportamento

Sono consentiti gli interventi di nuova edificazione e di urbanizzazione nonché di integrazione ed eventuale sostituzione delle preesistenze atti a completare l'insediamento esistente secondo le regole e gli schemi di organizzazione e riqualificazione dell'insediamento definite con lo Studio Organico d'Insieme (TAV. 2).

Per gli interventi di dettaglio, valgono i contenuti del successivo TITOLO VI.

Art. 17 – Ambito urbano di riqualificazione – A.U.R. 7 Castagno

Ambiti di riqualificazione: sub-ambiti da 7.1 a 7.6

Ambiti di rispetto ambientale: sub-ambiti da 7.7 a 7.8

1.0 - OBIETTIVI DELL'AZIONE: INDIRIZZO DI RIQUALIFICAZIONE

<i>Ambito</i>	<i>Sup. Terr.</i>
- A.U.R. 7 Castagno	Ha. 19.28

Permane il contesto del precedente ambiente morfologico di fondovalle.

Cambia la funzione dell'insediamento in quanto vi sono localizzate numerose strutture di servizio quali: scuola, comune, ufficio postale, comando Carabinieri, bocciodromo, museo.

Le funzioni civili e d'interesse collettivo contribuiscono a vitalizzare l'area, che rappresenta il centro civile del territorio comunale. Il P.U.C. conferma la validità di questa centralità, cercando di agevolarne l'accessibilità soprattutto dai centri collinari, in modo da recuperare parte della loro marginalità, e con il potenziamento dell'offerta e della qualità dei servizi.

Gli obiettivi di miglioramento qualitativo della residenza, restano quelli di salvaguardare l'immagine del paesaggio fluviale e collinare, con consistenti aree destinate al rispetto ambientale e tramite la realizzazione di corridoi ecologici con la doppia funzione di connessione ai "polmoni" naturali (Monte Grosso) e d'interruzione alla omogeneizzazione del tessuto edilizio a carattere lineare attestata lungo l'infrastruttura stradale come in zona Serravalletta (sub-amb. 8.6), Villa Dorgia (sub-amb. 2.7.1), Castagno (sub-amb. 7.3-7.7).

Altrettanto interessante può risultare il tentativo di dare organicità al tessuto edilizio del sub-ambito 7.2, rendendo fruibili alla pedonalizzazione ed alla sosta le corti interne del costruito.

2.0 - NORME DI CONFORMITA'

2.1– Destinazioni d'uso del suolo con vincoli specifici

- Zone di riqualificazione urbana a prevalenza residenziale (art. 29)
- Zone di rispetto ambientale (art. 27)
- Aree per la mobilità (art. 46)
- Servizi di interesse collettivo (art.47)
- Servizi di quartiere (art. 48)
- Vincoli territoriali (art.43) presenti nei sub ambiti:

- Vincolo di rispetto infrastrutture per il trasporto di energia elettrica
- Vincolo idrogeologico
- Vincoli infrastrutture stradali
- Vincolo art.142, comma 1, lettera c), del D.Lgs. 42/04

2.2– Destinazioni d’uso del costruito

1. Ambiente prevalentemente residenziale in contesto diffuso (APR2)
2. Funzioni specialistiche (FSS)
3. Funzioni d’interesse generale (FGOP-FGPC-FGT-FGSA-FGC)
4. Per la disciplina del cambio d’uso negli edifici esistenti, valgono le disposizioni di cui al precedente articolo 9.

2.3 – Altezza degli edifici

- Altezza massima non superiore a 2 piani fuori terra, comunque non eccedente mt.8.00, tranne che per edifici o strutture a carattere specialistico per standard sociale o d’interesse generale che potranno adottare altezze confacenti al tipo di servizio da realizzare.

2.4 - Carico insediativo

1. Carico insediativo massimo per interventi di nuova costruzione a destinazione residenziale corrispondente a quello previsto per i sub-ambiti da 7.1 a 7.6 nell’ELABORATO 1 - ”Album degli interventi di ristrutturazione urbanistica” per una *Sla* massima pari a mq. **2.676**^(*).
2. Il restante carico insediativo d’ambito (*mq. 147*)^(*), previsto dal progetto Preliminare di PUC., potrà essere utilizzato esclusivamente nelle Zone di Riqualficazione Urbana a Prevalenza Residenziale per destinazioni d’uso non specificatamente residenziali (commercio, turismo, artigianato di servizio, usi civili, etc..), fermo restando l’applicazione di un’indice di $Ut=0,25$ mq/mq.
Nelle aree risultanti dalla ripermetratura delle Unità di intervento 7.3B, 7.5A, 7.8A risulta azzerata la potenzialità edificatoria Ut e Uf con riferimento all’insediabilità di interventi a destinazione non residenziale.^(*)
3. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.U.C. sono previsti esclusivamente interventi di ampliamento senza applicazione dell’indice edificatorio, qualificabili come interventi di ristrutturazione ai sensi dell’art. 10, comma 2, lett. f) della L.R. 16/2008 e s.m.i., in particolare:
 - per edifici residenziali con tipologia isolata a caratterizzazione unifamiliare o bifamiliare sono previsti ampliamenti e sopraelevazioni (limitate agli edifici ad 1 piano) fino alla realizzazione di una S.A. non superiore al 20% della S.A. esistente e comunque non oltre 150 mq per ciascuna unità immobiliare;
 - per edifici residenziali di diversa tipologia o per edifici con destinazioni d’uso diverse dalla residenza (uso civile, commerciale, produttivo, ricettivo, etc..) sono possibili:
 - ampliamenti fino alla realizzazione di una S.A. non superiore al 20% della S.A. esistente per unità immobiliari fino a 100 mq di S.A.
 - ampliamenti fino alla realizzazione di una S.A. non superiore al 10% della S.A. esistente per unità immobiliari con S.A. superiore a 100 mq e comunque non oltre 20 mq.

^(*) parte modificata con variante approvata con D.G.R. n. 689 del 04.08.2017 e aggiornamento approvato con atto C.C. n. 16 del 15.05.2018

^(*) parte modificata a seguito provvedimento Commissario ad acta in data 26.06.08 prot. n. 5098

^(*) parte modificata / aggiunta con aggiornamento approvato con atto C.C. n. 16 del 15.05.2018

Gli interventi di cui sopra dovranno in ogni caso garantire il rispetto della percentuale massima di incremento sul volume geometrico indicata nel sopracitato art. 10, comma 2, lett. f) della L.R. 16/2008 e s.m.i. ⁽⁹⁾

4. **(soppresso)** ⁽⁹⁾;
5. ~~In tutti i casi~~ ⁽⁹⁾ L'indice di utilizzazione (*U_t*) non potrà superare 0,25 mq./mq.
6. *Gli interventi di sopraelevazione di edifici esistenti necessitano di preventiva autorizzazione da parte del Servizio Sismico dell'Amministrazione Provinciale ai sensi dell'art. 90 del D.P.R. 380/2001 e D.G.R. 1107/2004. ⁽⁹⁾*
7. Per gli interventi previsti è obbligatorio sviluppare, in sede progettuale, gli opportuni approfondimenti locali finalizzati a definire la risposta sismica a livello puntuale sito-dipendente ai sensi delle NCT di cui al D.M. 14.01.2008. ⁽⁹⁾
8. Per gli interventi previsti si prescrive la realizzazione di adeguati sistemi di regimazione e smaltimento delle acque meteoriche. ⁽⁹⁾

2.5 – Lotto minimo d'intervento

- Il lotto minimo per gli interventi di nuova costruzione a destinazione residenziale non potrà essere inferiore a mq.650

2.6 – Standards ambientali

- Il livello sonoro di qualsiasi attività non potrà superare quello indicato per la stessa zona nella Tav. 4.3 - "Vulnerabilità acustica".
- Il rapporto di valenza ecologica non potrà essere inferiore allo 0.60 della superficie fondiaria negli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione. Nel caso di interventi di sopraelevazione o ampliamento di edifici esistenti tale rapporto non potrà essere inferiore allo 0.50
- *Gli interventi di trasformazione urbanistico – edilizia del suolo dovranno rispettare le prescrizioni contenute negli elaborati relativi alla zonizzazione geologica e suscettibilità d'uso del suolo (Tav. 11), pericolosità sismica (Tav. 12) e nelle Norme di attuazione di argomento geologico. ⁽⁹⁾*

2.7 – Modalità d'intervento costruttive e di trasformazione dei suoli

- Ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo con le prescrizioni della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

Limitazioni

1. Non sono consentite nuove localizzazioni di impianti radiobase per comunicazioni telefoniche e radiotelevisive, ad esclusione di quelle previste dai relativi Piani Comunali di Organizzazione del Sistema di Teleradiocomunicazioni.

2.8 – Modalità d'intervento attuative

1. Intervento diretto tramite premessa di costruire o denuncia di attività ai sensi degli artt. 10 e 22 del DPR. 06.06.2001 n°380, con le modalità del precedente art.10 .
2. Per interventi edilizi minori valgono le disposizioni previste all'art.6 del precedente DPR. 380/2001 e s.m.i.

3.0 - NORME DI FLESSIBILITA'

1. I margini di flessibilità per l'attuazione del P.U.C., risultano i seguenti:
 - servizi di interesse collettivo (art.47) e servizi di quartiere (art.48), è ammessa una

⁽⁹⁾ parte modificata / aggiunta con aggiornamento approvato con atto C.C. n. 16 del 15.05.2018

⁽⁹⁾ parte aggiunta a seguito provvedimento Commissario ad acta in data 26.06.08 prot. n. 5098

⁽⁹⁾ parte aggiunta con variante approvata con D.G.R. n. 689 del 04.08.2017

riconfigurazione della superficie fondiaria non oltre al 10% di quella riportata nella Tav. 2 – S.O.I. “Regole d’intervento”;

- una diversa localizzazione delle aree limitata esclusivamente agli interventi previsti nell’ELABORATO 1 – “Album degli interventi di ristrutturazione urbanistica” con l’obiettivo di realizzare migliori condizioni di accessibilità o fruizione pubblica;

- carico insediativo, quello riportato nelle schede dei singoli sub-ambiti individuati nell’ELABORATO 1 - ”Album degli interventi di ristrutturazione urbanistica”

4.0 - *NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE*

Le categorie dell’assetto insediativo del livello puntuale del P.T.C.P., risultano:

<i>Ambito</i>	<i>Livello Puntuale P.T.C.P.</i>
- A.U.R. 7 <i>Castagno</i>	Assetto insediativo: ID-CO

4.1 – *Obiettivi e norme di comportamento*

Quelli previsti al precedente art. 16, punti 4.1 e 4.2

Art. 18 – Ambito urbano di riqualificazione – A.U.R. 8 Camporegio

Ambiti di riqualificazione: sub-ambiti da 8.1 a 8.5

Ambiti di rispetto ambientale: sub-ambito 8.6

1.0 - *OBIETTIVI DELL’AZIONE: INDIRIZZO DI RIQUALIFICAZIONE*

<i>Ambito</i>	<i>Sup. Terr.</i>
- A.U.R. 8 <i>Camporegio</i>	Ha. 25.16

E’ un’area di carattere strategico sia dal punto di vista morfologico che insediativo.

Per il primo aspetto rappresenta il passaggio tra la valle alta e la valle vera e propria, dove gli spazi si ampliano ed il paesaggio subisce radicali trasformazioni. Il suolo è stabile e consolidato, probabilmente un tempo rappresentava l’area di maggior pregio agricolo per la facilità d’impianto delle coltivazioni, l’irrigazione, la natura dei terreni.

Attualmente è l’area dove più notevoli sono state le trasformazioni urbane di carattere pianificato, previste dal vigente P.R.G.

Gli obiettivi di concentrarvi quote rappresentative di direzionalità (uffici pubblici) o di iniziative terziarie (commercio) sono falliti. Anzi questo tentativo ha prodotto delle tipologie edilizie fuori scala rispetto al contesto urbano del contorno, rafforzando l’immagine di un corpo estraneo dell’identità del territorio.

Il P.U.C. si pone l’obiettivo di portare a compimento le parti non realizzate dell’area pianificata, ridimensionando considerevolmente i volumi, recuperando la centralità dell’area attraverso la realizzazione di una vasta quinta aperta che abbia al suo centro l’immagine della corte agricola recuperata ad usi collettivi, aprendola alla fruizione, in modo da segnare la transizione tra l’identità fitta e minuta dell’edilizia di Cafaggiola (ambito 9) con quella regolare e massiccia di Camporegio.

Altro non secondario obiettivo è quello di interconnettere l’armatura infrastrutturale in modo da rendere maggiormente compiuto il tessuto organizzatosi prevalentemente in senso spontaneo. Infine, ma non ultimo d’importanza, è previsto un adeguamento qualitativo del complesso scolastico delle medie inferiori, che attualmente risulta sottodimensionato negli spazi esterni.

2.0 - *NORME DI CONFORMITA’*

2.1– Destinazioni d'uso del suolo con vincoli specifici

- Zone di riqualificazione urbana a prevalenza residenziale (art. 29)
- Zone di riqualificazione urbana a prevalenza terziaria (art. 30)
- Zone di rispetto ambientale (art. 27)
- Distretti di trasformazione (art. 34)
- Aree per la mobilità (art. 46)
- Servizi di interesse collettivo (art.47)
- Servizi di quartiere (art. 48)
- Vincoli territoriali (art.43) presenti nei sub ambiti:
- Vincolo di rispetto infrastrutture per il trasporto di energia elettrica
- Vincoli infrastrutture stradali
- Vincolo art.142, comma 1, lettera c), del D.Lgs. 42/04

2.2– Destinazioni d'uso del costruito

1. Ambiente prevalentemente residenziale in contesto diffuso (APR2)
2. Funzioni specialistiche (FSP-FSA-FSS)
3. Funzioni d'interesse generale (FGPC-FGT-FGSA-FGM)
4. Per la disciplina del cambio d'uso negli edifici esistenti, valgono le disposizioni di cui al precedente articolo 9.

2.3 – Altezza degli edifici

- Altezza massima non superiore a 2 piani fuori terra, comunque non eccedente mt.8.00, tranne che per edifici o strutture a carattere specialistico per standard sociale o d'interesse generale che potranno adottare altezze confacenti al tipo di servizio da realizzare o per gli interventi previsti nel Distretto di Trasformazione D1.

2.4 - Carico insediativo

1. Carico insediativo massimo per interventi di nuova costruzione a destinazione residenziale corrispondente a quello previsto per i sub-ambiti da 8.1 a 8.5 nell'ELABORATO 1 - "Album degli interventi di ristrutturazione urbanistica" per una *Sla* massima pari a mq. **4.765^(*)**
2. Il restante carico insediativo d'ambito (mq. 570)^(^), previsto dal progetto Preliminare di PUC, potrà essere utilizzato esclusivamente nelle Zone di Riqualificazione Urbana a Prevalenza Residenziale per destinazioni d'uso non specificatamente residenziali (commercio, turismo, artigianato di servizio, usi civili, etc..), fermo restando l'applicazione di un'indice di $Ut=0,25$ mq/mq.
Nelle aree risultanti dalla soppressione delle Unità di intervento 8.1B e 8.1B" risulta azzerata la potenzialità edificatoria U_t e U_f con riferimento all'insediabilità di interventi a destinazione non residenziale.^(*)
Nelle aree risultanti dalla ripermimetrazione delle Unità di intervento 8.1B""^(*), 8.4A, 8.4RUT2 risulta azzerata la potenzialità edificatoria U_t e U_f con riferimento all'insediabilità di interventi a destinazione non residenziale.^(^)
3. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.U.C. sono previsti esclusivamente interventi di ampliamento senza applicazione dell'indice edificatorio, qualificabili come interventi di ristrutturazione ai sensi dell'art. 10, comma 2, lett. f) della L.R. 16/2008 e s.m.i., in particolare:
 - per edifici residenziali con tipologia isolata a caratterizzazione unifamiliare o bifamiliare sono previsti ampliamenti e sopraelevazioni (limitate agli edifici ad 1 piano) fino alla realizzazione di una S.A. non superiore al 20% della S.A. esistente e comunque non oltre 150 mq per ciascuna unità immobiliare;

^(*) parte modificata con aggiornamento adottato con atto C.C. n. 33/2022 e approvato con determinazione n. 243/2023

^(^) parte modificata a seguito provvedimento Commissario ad acta in data 26.06.08 prot. n. 5098

^(^) parte modificata / aggiunta con aggiornamento approvato con atto C.C. n. 16 del 15.05.2018

- per edifici residenziali di diversa tipologia o per edifici con destinazioni d'uso diverse dalla residenza (uso civile, commerciale, produttivo, ricettivo, etc..) sono possibili:
 - ampliamenti fino alla realizzazione di una S.A. non superiore al 20% della S.A. esistente per unità immobiliari fino a 100 mq di S.A.
 - ampliamenti fino alla realizzazione di una S.A. non superiore al 10% della S.A. esistente per unità immobiliari con S.A. superiore a 100 mq e comunque non oltre 20 mq.

Gli interventi di cui sopra dovranno in ogni caso garantire il rispetto della percentuale massima di incremento sul volume geometrico indicata nel sopracitato art. 10, comma 2, lett. f) della L.R. 16/2008 e s.m.i. ⁽⁹⁾

4. ~~(soppresso)~~ ⁽⁹⁾
5. Per gli edifici esistenti riconosciuti di valore ambientale o testimoniale, valgono le prescrizioni riportate nell'ELABORATO 2 - "Album individuazione edifici di valore testimoniale e modalità d'intervento";
6. ~~In tutti i casi~~ ⁽⁹⁾ L'indice di utilizzazione (U_t) non potrà superare 0,25 mq./mq.
7. *Gli interventi di sopraelevazione di edifici esistenti necessitano di preventiva autorizzazione da parte del Servizio Sismico dell'Amministrazione Provinciale ai sensi dell'art. 90 del D.P.R. 380/2001 e D.G.R. 1107/2004.* ⁽⁸⁾
8. Per gli interventi previsti è obbligatorio sviluppare, in sede progettuale, gli opportuni approfondimenti locali finalizzati a definire la risposta sismica a livello puntuale sito-dipendente ai sensi delle NCT di cui al D.M. 14.01.2008. ⁽³⁾
9. In tutte le aree inondabili, anche a maggiore tempo di ritorno, individuate dal Piano di Bacino è vietata la realizzazione di nuovi volumi interrati o seminterrati al di sotto del piano di campagna. ⁽³⁾
10. Per gli interventi previsti si prescrive la realizzazione di adeguati sistemi di regimazione e smaltimento delle acque meteoriche. ⁽³⁾

2.5 – Lotto minimo d'intervento

- Il lotto minimo per gli interventi di nuova costruzione con destinazione residenziale non potrà essere inferiore a mq.650

2.6 – Standards ambientali

- Il livello sonoro di qualsiasi attività non potrà superare quello indicato per la stessa zona nella Tav. 4.3 - "Vulnerabilità acustica".
- Il rapporto di valenza ecologica non potrà essere inferiore allo 0.60 della superficie fondiaria negli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione. Nel caso di interventi di sopraelevazione o ampliamento di edifici esistenti tale rapporto non potrà essere inferiore allo 0.50
- *Gli interventi di trasformazione urbanistico – edilizia del suolo dovranno rispettare le prescrizioni contenute negli elaborati relativi alla zonizzazione geologica e suscettibilità d'uso del suolo (Tav. 11), pericolosità sismica (Tav. 12) e nelle Norme di attuazione di argomento geologico.* ⁽⁸⁾

2.7 – Modalità d'intervento costruttive e di trasformazione dei suoli

- Ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo con le prescrizioni della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

Limitazioni

⁽⁹⁾ parte modificata / aggiunta con aggiornamento approvato con atto C.C. n. 16 del 15.05.2018

⁽⁸⁾ parte aggiunta a seguito provvedimento Commissario ad acta in data 26.06.08 prot. n. 5098

⁽³⁾ parte aggiunta con variante approvata con D.G.R. n. 689 del 04.08.2017

1. Non sono consentite nuove localizzazioni di impianti radiobase per comunicazioni telefoniche e radiotelevisive, ad esclusione di quelle previste dai relativi Piani Comunali di Organizzazione del Sistema di Teleradiocomunicazioni.
2. Prima della realizzazione delle opere previste negli interventi di nuova costruzione dei fabbricati, è obbligatorio svolgere indagini nel sottosuolo tese ad accertare l'eventuale presenza di giacimenti archeologici d'intesa con la Soprintendenza per i Beni Archeologici della Liguria. Tale cautela andrà adottata fino alla produzione di un'indagine storico-documentaria che possa identificare con maggior precisione le aree sedi delle possibili strutture archeologiche.

2.8 – Modalità d'intervento attuative

1. Intervento preventivo tramite Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) di cui all'art. 50 della L.R. 36/97, limitatamente al Distretto di Trasformazione D1
2. Intervento diretto tramite permesso di costruire o denuncia di attività ai sensi degli artt. 10 e 22 del DPR. 06.06.2001 n°380, con le modalità del precedente art.10 .
3. Per interventi edilizi minori valgono le disposizioni previste all'art.6 del precedente DPR. 380/2001 e s.m.i.

3.0 - *NORME DI FLESSIBILITA'*

1. I margini di flessibilità per l'attuazione del P.U.C., risultano i seguenti:
 - servizi di interesse collettivo (art.47) e servizi di quartiere (art.48), è ammessa una riconfigurazione della superficie fondiaria non oltre al 10% di quella riportata nella Tav. 2 – S.O.I. "Regole d'intervento";
 - una diversa localizzazione delle aree limitata esclusivamente agli interventi previsti nell'ELABORATO 1 – "Album degli interventi di ristrutturazione urbanistica" con l'obiettivo di realizzare migliori condizioni di accessibilità o fruizione pubblica;
 - carico insediativo, quello riportato nelle schede dei singoli sub-ambiti individuati nell'ELABORATO 1 - "Album degli interventi di ristrutturazione urbanistica"

4.0 - *NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE*

Le categorie dell'assetto insediativo del livello puntuale del P.T.C.P., risultano:

<i>Ambito</i>	<i>Livello Puntuale P.T.C.P.</i>
- A.U.R. 8 <i>Camporegio</i>	Assetto insediativo: ID-CO

4.1 – *Obiettivi e norme di comportamento*

Quelli previsti al precedente art. 16, punti 4.1 e 4.2

Art. 19 – Ambito urbano di riqualificazione – A.U.R. 9 Cafaggiola

Ambiti di riqualificazione: sub-ambiti da 9.1 a 9.11 ^(*)

1.0 - *OBIETTIVI DELL'AZIONE: INDIRIZZO DI RIQUALIFICAZIONE*

<i>Ambito</i>	<i>Sup. Terr.</i>
- A.U.R. 9 <i>Cafaggiola</i>	Ha. 34.9

L'area di Caffaggiola costituisce la transizione tra la valle ed il piano. Le condizioni geomorfologiche sono identiche a quelle del precedente ambito 8; le condizioni dell'insediamento sono costituite prevalentemente da un tessuto diffuso, discretamente denso in alcune situazioni, organizzatosi spontaneamente lungo gli assi degli appoderamenti rurali.

^(*) parte modificata con variante approvata con D.G.R. n. 689 del 04.08.2017

Si rileva l'insufficiente organicità dell'armatura infrastrutturale, la disomogenità tipologica e la presenza di "vuoti" interni al tessuto in corrispondenza dell'incompletezza del sistema viario. L'obiettivo del PUC è prioritariamente di ordine infrastrutturale: completamento della viabilità di penetrazione utilizzando i "vuoti" urbani; interconnettere l'asse nord-sud (via Larga – via Braccioli) secondo il disegno del PRG Vigente, in modo da contenere l'utilizzazione della via Aurelia; individuare la struttura del Canale "Lunense" come asse portante di un sistema di viabilità protetto (pedonale-ciclabile) per collegare in senso longitudinale l'area insediata e, trasversalmente, con le aree di servizio della zona.

Si ritiene che l'ambito possa ospitare ancora quote significative di carico insediativo sia per sfruttare il buon grado di urbanizzazione dell'area sia per realizzare un salto di maggior organicità del tessuto edilizio.

Le maggiori ipotesi di trasformazione interessano le aree est dell'ambito (Piazza Grande) sia per gli aspetti delle importanti ristrutturazioni viarie, sia per la possibilità di rendere accessibili direttamente dalla via Aurelia le funzioni localizzate nelle aree retrostanti, situazione praticamente irrealizzabile per il restante fronte della strada.

2.0 - *NORME DI CONFORMITA'*

2.1– *Destinazioni d'uso del suolo con vincoli specifici*

- Zone di riqualificazione urbana a prevalenza residenziale (art. 29)
- Zone di riqualificazione urbana a prevalenza terziaria (art. 30)
- Zone di riqualificazione urbana a prevalenza produttiva (art. 31)
- Zone di rispetto ambientale (art. 27)
- Distretti di trasformazione (art. 34)
- Aree per la mobilità (art. 46)
- Servizi di interesse collettivo (art.47)
- Servizi di quartiere (art. 48)
- Vincoli territoriali (art.43) presenti nei sub ambiti:
- Vincoli infrastrutture stradali
- Vincolo art.142, comma 1, lettera c), del D.Lgs. 42/04
- Rispetto Canale Lunense

2.2– *Destinazioni d'uso del costruito*

1. Ambiente prevalentemente residenziale in contesto diffuso (APR2)
2. Funzioni specialistiche (FSP-FSA-FSS)
3. Funzioni d'interesse generale (FGPC-FGT-FGSA)
4. Per la disciplina del cambio d'uso negli edifici esistenti, valgono le disposizioni di cui al precedente articolo 9.

2.3 – *Altezza degli edifici*

- Altezza massima non superiore a 2 piani fuori terra, comunque non eccedente mt.8.00, tranne che per edifici o strutture a carattere specialistico per standard sociale o d'interesse generale che potranno adottare altezze confacenti al tipo di servizio da realizzare o per gli interventi previsti nel Distretto di Trasformazione D2.

2.4 - *Carico insediativo*

1. Carico insediativo massimo per interventi di nuova costruzione a destinazione residenziale corrispondente a quello previsto per i sub-ambiti da 9.1 a 9.10 nell'ELABORATO 1 - "Album degli interventi di ristrutturazione urbanistica" per una *Sla* massima pari a mq. **4.629**^(*)

(*) parte modificata con variante approvata con D.G.R. n. 689 del 04.08.2017 e aggiornamento approvato con atto C.C. n. 16 del 15.05.2018

2. Il restante carico insediativo d'ambito (*mq. 1.200*)⁽¹⁾, previsto dal progetto Preliminare di PUC, potrà essere utilizzato esclusivamente nelle Zone di Riqualificazione Urbana a Prevalenza Residenziale per destinazioni d'uso non specificatamente residenziali (commercio, turismo, artigianato di servizio, usi civili, etc.), fermo restando l'applicazione di un'indice di $U_t=0,25$ mq/mq.

Nelle aree facenti parte del sub-ambito 9.11 risulta azzerata la potenzialità edificatoria U_t e U_f con riferimento ad interventi di ampliamento di edifici esistenti e all'insediabilità di interventi a destinazione non residenziale.⁽²⁾

Nelle aree risultanti dalla soppressione delle Unità di intervento 9.8A e 9.10A risulta azzerata la potenzialità edificatoria U_t e U_f con riferimento all'insediabilità di interventi a destinazione non residenziale.⁽³⁾

3. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.U.C. sono previsti esclusivamente interventi di ampliamento senza applicazione dell'indice edificatorio, qualificabili come interventi di ristrutturazione ai sensi dell'art. 10, comma 2, lett. f) della L.R. 16/2008 e s.m.i., in particolare:

- per edifici residenziali con tipologia isolata a caratterizzazione unifamiliare o bifamiliare sono previsti ampliamenti e sopraelevazioni (limitate agli edifici ad 1 piano) fino alla realizzazione di una S.A. non superiore al 20% della S.A. esistente e comunque non oltre 150 mq per ciascuna unità immobiliare;
- per edifici residenziali di diversa tipologia o per edifici con destinazioni d'uso diverse dalla residenza (uso civile, commerciale, produttivo, ricettivo, etc..) sono possibili:
 - ampliamenti fino alla realizzazione di una S.A. non superiore al 20% della S.A. esistente per unità immobiliari fino a 100 mq di S.A.
 - ampliamenti fino alla realizzazione di una S.A. non superiore al 10% della S.A. esistente per unità immobiliari con S.A. superiore a 100 mq e comunque non oltre 20 mq.

Gli interventi di cui sopra dovranno in ogni caso garantire il rispetto della percentuale massima di incremento sul volume geometrico indicata nel sopracitato art. 10, comma 2, lett. f) della L.R. 16/2008 e s.m.i.⁽⁴⁾

4. **(soppresso)**⁽⁵⁾

5. Per gli edifici esistenti riconosciuti di valore ambientale o testimoniale, valgono le prescrizioni riportate nell'ELABORATO 2 - "Album individuazione edifici di valore testimoniale e modalità d'intervento";
6. **In tutti i casi**⁽⁶⁾ L'indice di utilizzazione (U_t) non potrà superare 0,25 mq./mq.
7. **Gli interventi di sopraelevazione di edifici esistenti necessitano di preventiva autorizzazione da parte del Servizio Sismico dell'Amministrazione Provinciale ai sensi dell'art. 90 del D.P.R. 380/2001 e D.G.R. 1107/2004.**⁽⁷⁾
8. Per gli interventi previsti è obbligatorio sviluppare, in sede progettuale, gli opportuni approfondimenti locali finalizzati a definire la risposta sismica a livello puntuale sito-dipendente ai sensi delle NCT di cui al D.M. 14.01.2008.⁽⁸⁾
9. In tutte le aree inondabili, anche a maggiore tempo di ritorno, individuate dal Piano di Bacino è vietata la realizzazione di nuovi volumi interrati o seminterrati al di sotto del piano di campagna.⁽⁹⁾
10. Per gli interventi previsti si prescrive la realizzazione di adeguati sistemi di regimazione e smaltimento delle acque meteoriche.⁽¹⁰⁾

⁽¹⁾ parte modificata a seguito provvedimento Commissario ad acta in data 26.06.08 prot. n. 5098

⁽²⁾ parte aggiunta con variante approvata con D.G.R. n. 689 del 04.08.2017

⁽³⁾ parte modificata / aggiunta con aggiornamento approvato con atto C.C. n. 16 del 15.05.2018

⁽⁴⁾ parte aggiunta a seguito provvedimento Commissario ad acta in data 26.06.08 prot. n. 5098

2.5 – Lotto minimo d'intervento

- Il lotto minimo per gli interventi di nuova costruzione a destinazione residenziale non potrà essere inferiore a mq.550

2.6 – Standards ambientali

- Il livello sonoro di qualsiasi attività non potrà superare quello indicato per la stessa zona nella Tav. 4.3 - “Vulnerabilità acustica”.
- Il rapporto di valenza ecologica non potrà essere inferiore allo 0.60 della superficie fondiaria negli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione. Nel caso di interventi di sopraelevazione o ampliamento di edifici esistenti tale rapporto non potrà essere inferiore allo 0.50
- *Gli interventi di trasformazione urbanistico – edilizia del suolo dovranno rispettare le prescrizioni contenute negli elaborati relativi alla zonizzazione geologica e suscettibilità d'uso del suolo (Tav. 11), pericolosità sismica (Tav. 12) e nelle Norme di attuazione di argomento geologico.* ^(^a)

2.7 – Modalità d'intervento costruttive e di trasformazione dei suoli

- Ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo con le prescrizioni della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

Limitazioni

1. Non sono consentite nuove localizzazioni di impianti radiobase per comunicazioni telefoniche e radiotelevisive, ad esclusione di quelle previste dai relativi Piani Comunali di Organizzazione del Sistema di Teleradiocomunicazioni.

2.8 – Modalità d'intervento attuative

1. Intervento preventivo tramite Progetto Urbanistico Operativo (P.U.O.) di cui all'art. 50 della L.R. 36/97, limitatamente al Distretto di Trasformazione D2.
2. Intervento diretto tramite permesso di costruire o denuncia di attività ai sensi degli artt. 10 e 22 del DPR. 06.06.2001 n°380, con le modalità del precedente art.10 .
3. Per interventi edilizi minori valgono le disposizioni previste all'art.6 del precedente DPR. 380/2001 e s.m.i.

3.0 - *NORME DI FLESSIBILITA'*

1. I margini di flessibilità per l'attuazione del P.U.C., risultano i seguenti:
 - servizi di interesse collettivo (art.47) e servizi di quartiere (art.48), è ammessa una riconfigurazione della superficie fondiaria non oltre al 10% di quella riportata nella Tav. 2 – S.O.I. “Regole d'intervento”;
 - una diversa localizzazione delle aree limitata esclusivamente agli interventi previsti nell'ELABORATO 1 – “Album degli interventi di ristrutturazione urbanistica” con l'obiettivo di realizzare migliori condizioni di accessibilità o fruizione pubblica;
 - carico insediativo, quello riportato nelle schede dei singoli sub-ambiti individuati nell'ELABORATO 1 - ”Album degli interventi di ristrutturazione urbanistica”

4.0 - *NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE*

Le categorie dell'assetto insediativo del livello puntuale del P.T.C.P., risultano:

<i>Ambito</i>	<i>Livello Puntuale P.T.C.P.</i>
- A.U.R. 9 <i>Caffaggiola</i>	Assetto insediativo: ID-CO

4.1 – *Obiettivi e norme di comportamento*

Quelli previsti al precedente art. 16, punti 4.1 e 4.2

(^a) parte aggiunta a seguito provvedimento Commissario ad acta in data 26.06.08 prot. n. 5098

Art. 20 – Ambito urbano di riqualificazione e ristrutturazione – A.U.R. 10 Aurelia

Ambiti di riqualificazione: sub-ambiti da 10.1 a 10.13

Ambiti di ristrutturazione: sub-ambiti da 10.14 a 10.25

1.0 - OBIETTIVI DELL'AZIONE: INDIRIZZO DI RIQUALIFICAZIONE E RISTRUTTURAZIONE

<i>Ambito</i>	<i>Sup. Terr.</i>
- A.U.R. 10 Aurelia	Ha. 35.45

L'ambito è rappresentato dal tessuto lineare disposto lungo la via Aurelia e limitato dalle due infrastrutture del Canale Lunense (nord) e della linea ferroviaria GE-RM (sud).

L'omogenità dell'edificato è dovuta in primo luogo dalla disposizione fronte strada delle costruzioni, su una via di grande traffico con rilevanti problemi di inquinamento acustico, sicurezza della mobilità pedonale, carenza di aree di sosta. In secondo luogo dalla mancanza di profondità (raddoppio) del tessuto edilizio, cosicché le corti interne risultano non utilizzabili per superare i problemi legati almeno alla mobilità pedonale.

Il PUC pone l'obiettivo della azione di riqualificazione dell'ambito derivata principalmente da fattori esterni (variante Aurelia – terza corsia) per diminuire le quote di traffico gravanti attualmente su questo tratto urbano, secondariamente per favorire la mobilità in ambiente protetto con la realizzazione del percorso lungo il Canale Lunense e di marciapiedi lungo la statale, infine istituendo una striscia di aree di rispetto ambientale lungo la linea ferroviaria per contenere l'inquinamento acustico nei confronti della residenzialità.

Rendendo prioritaria tale impostazione s'intuisce che il tessuto edilizio potrà subire poche trasformazioni tranne che nei due punti nodali d'intersezione con via Dogana e via Braccioli (sub-ambiti 10.14-10.15-10.16-10.17) dove si prevedono operazioni di rivitalizzazione della qualità urbana con interventi di sostituzione dell'edilizia esistente.

Per il resto s'interviene recuperando il maggior numero possibile di parcheggi, concludendo l'infrastrutturazione nelle parti di maggior spessore dimensionale come Dogana – Morucciola, destinando all'edificazione solo le aree residuali da questi obiettivi primari.

2.0 - NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE

Le categorie dell'assetto insediativo del livello puntuale del P.T.C.P., risultano:

<i>Ambito</i>	<i>Livello Puntuale P.T.C.P.</i>
- A.U.R.10 Aurelia	Assetto insediativo: ID-CO

2.1 – Obiettivi e norme di comportamento

Quelli previsti al precedente art. 16, punti 4.1 e 4.2

Art. 20.1 – Sub-ambiti urbani di riqualificazione A.U.R. da 10.1 a 10.13

2.0 - NORME DI CONFORMITA'

2.1– Destinazioni d'uso del suolo con vincoli specifici

- Zone di riqualificazione urbana a prevalenza residenziale (art. 29)
- Zone di riqualificazione urbana a prevalenza terziaria (art. 30)
- Zone di riqualificazione urbana a prevalenza produttiva (art. 31)
- Zone di riqualificazione urbana a prevalenza turistica (art. 32)

- Zone di rispetto ambientale (art. 27)
- Aree per la mobilità (art. 46)
- Servizi di interesse collettivo (art.47)
- Servizi di quartiere (art. 48)
- Vincoli territoriali (art.43) presenti nei sub ambiti:
- Vincoli infrastruttura ferroviaria
- Vincolo art.142, comma 1, lettera c), del D.Lgs. 42/04
- Rispetto Canale Lunense
- Area a pericolosità idraulica

2.2– Destinazioni d’uso del costruito

1. Ambiente prevalentemente residenziale in contesto diffuso (APR2)
2. Funzioni specialistiche (FSC-FSD-FSP-FSA-FSR-FSS)
3. Funzioni d’interesse generale (FGPC-FGT-FGM-FGPT-FGSA)
4. Per la disciplina del cambio d’uso negli edifici esistenti, valgono le disposizioni di cui al precedente articolo 9.

2.3 – Altezza degli edifici

- Altezza massima non superiore a 2 piani fuori terra, comunque non eccedente mt.8.00, tranne che per edifici o strutture a carattere specialistico per standard sociale o d’interesse generale che potranno adottare altezze confacenti al tipo di servizio da realizzare o per gli interventi previsti negli ambiti di ristrutturazione.

2.4 - Carico insediativo

1. Carico insediativo massimo per interventi di nuova costruzione a destinazione residenziale corrispondente a quello previsto per i sub-ambiti da 10.1 a 10.13 nell’ELABORATO 1 - ”Album degli interventi di ristrutturazione urbanistica” per una *Sla* massima pari a mq. **4.601^(*)**
2. Il restante carico insediativo d’ambito (*mq. 1.040*) ^([^]), previsto dal progetto Preliminare di P.U.C., potrà essere utilizzato esclusivamente nelle Zone di Riquilificazione Urbana a Prevalenza Residenziale per destinazioni d’uso non specificatamente residenziali (commercio, turismo, artigianato di servizio, usi civili, etc..), fermo restando l’applicazione di un indice $U_t=0,30$ mq/mq.
Nelle aree risultanti dalla soppressione dell’Unità di intervento 10.3A risulta azzerata la potenzialità edificatoria U_t e U_f con riferimento ad interventi di ampliamento di edifici esistenti e all’insediabilità di interventi a destinazione non residenziale. ^([□])
Nelle aree risultanti dalla ripermimetrazione dell’Unità di intervento 10.2A e dalla soppressione dell’Unità 10.9B risulta azzerata la potenzialità edificatoria U_t e U_f con riferimento all’insediabilità di interventi a destinazione non residenziale. ^([◊])
3. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.U.C. sono previsti esclusivamente interventi di ampliamento senza applicazione dell’indice edificatorio, qualificabili come interventi di ristrutturazione ai sensi dell’art. 10, comma 2, lett. f) della L.R. 16/2008 e s.m.i., in particolare:
 - per edifici residenziali con tipologia isolata a caratterizzazione unifamiliare o bifamiliare sono previsti ampliamenti e sopraelevazioni (limitate agli edifici ad 1 piano) fino alla realizzazione di una S.A. non superiore al 20% della S.A. esistente e comunque non oltre 150 mq per ciascuna unità immobiliare;

^(*) parte modificata con variante approvata con D.G.R. n. 689 del 04.08.2017 e aggiornamento approvato con atto C.C. n. 16 del 15.05.2018

^([^]) parte modificata a seguito provvedimento Commissario ad acta in data 26.06.08 prot. n. 5098

^([□]) parte aggiunta con variante approvata con D.G.R. n. 689 del 04.08.2017

^([◊]) parte aggiunta con aggiornamento approvato con atto C.C. n. 16 del 15.05.2018

- per edifici residenziali di diversa tipologia o per edifici con destinazioni d'uso diverse dalla residenza (uso civile, commerciale, produttivo, ricettivo, etc..) sono possibili:
 - ampliamenti fino alla realizzazione di una S.A. non superiore al 20% della S.A. esistente per unità immobiliari fino a 100 mq di S.A.
 - ampliamenti fino alla realizzazione di una S.A. non superiore al 10% della S.A. esistente per unità immobiliari con S.A. superiore a 100 mq e comunque non oltre 20 mq.

Gli interventi di cui sopra dovranno in ogni caso garantire il rispetto della percentuale massima di incremento sul volume geometrico indicata nel sopracitato art. 10, comma 2, lett. f) della L.R. 16/2008 e s.m.i. ⁽⁹⁾

4. ~~(soppresso)~~ ⁽⁹⁾
5. ~~In tutti i casi~~ ⁽⁹⁾ L'indice di utilizzazione (*Ut*) non potrà superare 0,30 mq./mq.
6. *Gli interventi di sopraelevazione di edifici esistenti necessitano di preventiva autorizzazione da parte del Servizio Sismico dell'Amministrazione Provinciale ai sensi dell'art. 90 del D.P.R. 380/2001 e D.G.R. 1107/2004.* ⁽⁸⁾
8. Per gli interventi previsti è obbligatorio sviluppare, in sede progettuale, gli opportuni approfondimenti locali finalizzati a definire la risposta sismica a livello puntuale sito-dipendente ai sensi delle NCT di cui al D.M. 14.01.2008. ⁽³⁾
9. In tutte le aree inondabili, anche a maggiore tempo di ritorno, individuate dal Piano di Bacino è vietata la realizzazione di nuovi volumi interrati o seminterrati al di sotto del piano di campagna. ⁽³⁾
10. Per gli interventi previsti si prescrive la realizzazione di adeguati sistemi di regimazione e smaltimento delle acque meteoriche. ⁽³⁾

2.5 – Lotto minimo d'intervento

- Il lotto minimo per gli interventi di nuova costruzione a destinazione residenziale non potrà essere inferiore a mq.400

2.6 – Standards ambientali

- Il livello sonoro di qualsiasi attività non potrà superare quello indicato per la stessa zona nella Tav. 4.3 - "Vulnerabilità acustica".
- Il rapporto di valenza ecologica non potrà essere inferiore allo 0.60 della superficie fondiaria negli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione. Nel caso di interventi di sopraelevazione o ampliamento di edifici esistenti tale rapporto non potrà essere inferiore allo 0.50
- *Gli interventi di trasformazione urbanistico – edilizia del suolo dovranno rispettare le prescrizioni contenute negli elaborati relativi alla zonizzazione geologica e suscettibilità d'uso del suolo (Tav. 11), pericolosità sismica (Tav. 12) e nelle Norme di attuazione di argomento geologico.* ⁽⁸⁾

2.7 – Modalità d'intervento costruttive e di trasformazione dei suoli

- Ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo con le prescrizioni della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

Limitazioni

1. Non sono consentite nuove localizzazioni di impianti radiobase per comunicazioni telefoniche e radiotelevisive, ad esclusione di quelle previste dai relativi Piani Comunali di Organizzazione del Sistema di Teleradiocomunicazioni.

⁽⁹⁾ parte modificata/aggiunta con aggiornamento approvato con atto C.C. n. 16 del 15.05.2018

⁽⁸⁾ parte aggiunta a seguito provvedimento Commissario ad acta in data 26.06.08 prot. n. 5098

⁽³⁾ parte aggiunta con variante approvata con D.G.R. n. 689 del 04.08.2017

2. Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione edilizia ricadenti nelle aree perimetrare con delibera n°95/2001 dell’Autorità di Bacino Interregionale del Fiume Magra, sono consentiti o a seguito del rispetto delle prescrizioni della medesima delibera o a seguito di diversa perimetrazione delle aree inondabili intervenuta a seguito della realizzazione delle opere di messa in sicurezza dei corsi d’acqua.

2.8 – *Modalità d’intervento attuative*

1. Intervento diretto tramite permesso di costruire o denuncia di attività ai sensi degli artt. 10 e 22 del DPR. 06.06.2001 n°380, con le modalità del precedente art.10 .
2. Per interventi edilizi minori valgono le disposizioni previste all’art.6 del precedente DPR. 380/2001 e s.m.i.

3.0 - *NORME DI FLESSIBILITA’*

1. I margini di flessibilità per l’attuazione del P.U.C., risultano i seguenti:
 - servizi di interesse collettivo (art. 47) e servizi di quartiere (art. 48), è ammessa una riconfigurazione della superficie fondiaria non oltre al 10% di quella riportata nella Tav. 2 – S.O.I. “Regole d’intervento”;
 - una diversa localizzazione delle aree limitata esclusivamente agli interventi previsti nell’ELABORATO 1 – “Album degli interventi di ristrutturazione urbanistica” con l’obiettivo di realizzare migliori condizioni di accessibilità o fruizione pubblica;
 - carico insediativo, quello riportato nelle schede dei singoli sub-ambiti individuati nell’ELABORATO 1 - ”Album degli interventi di ristrutturazione urbanistica”

4.0 - *NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE*

Valgono le disposizioni del precedente art. 20 , punto 2.0 .

Art. 20.2 – Sub-ambiti urbani di ristrutturazione – A.U.RT. 10-14 *(soppresso a seguito accoglimento O.D.G.) – 10.15 – 10.16 - 10.17 - 10.18 – 10.19 – 10.20 – 10.21 – 10.22* *(soppresso a seguito aggiornamento adottato con D.C.C. n. 20/2023) – 10.23 – 10.24 – 10.25*

1.0 - *OBIETTIVI E NORME DI CONFORMITA’ DELL’INDIRIZZO DI RISTRUTTURAZIONE*

Valgono le disposizioni e le norme indicate per ciascun sub-ambito nell’ELABORATO 1 – “Album degli interventi di ristrutturazione urbanistica”

2.0 - *NORME DI FLESSIBILITA’*

- 1- I margini di flessibilità per l’attuazione del P.U.C., risultano i seguenti:
 - servizi di interesse collettivo (art. 47) e servizi di quartiere (art. 48), è ammessa una riconfigurazione della superficie fondiaria non oltre al 10% di quella riportata nella Tav. 2 – S.O.I. “Regole d’intervento”;
 - una diversa localizzazione delle aree limitata esclusivamente agli interventi previsti nell’ELABORATO 1 – “Album degli interventi di ristrutturazione urbanistica” con l’obiettivo di realizzare migliori condizioni di accessibilità o fruizione pubblica;
 - carico insediativo, quello riportato nelle schede dei singoli sub-ambiti individuati nell’ELABORATO 1 - ”Album degli interventi di ristrutturazione urbanistica”.

3.0 - *NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE*

Valgono le disposizioni del precedente art. 20, punto 2.0 .

Art. 21 – Ambito urbano di riqualificazione e ristrutturazione – A.U.R. 11 Zona Industriale

Ambiti di riqualificazione: sub-ambiti da 11.1 a 11.6

Ambiti di ristrutturazione: sub-ambiti da 11.7 a 11.8

1.0 - OBIETTIVI DELL'AZIONE: INDIRIZZO DI RIQUALIFICAZIONE E RISTRUTTURAZIONE

<i>Ambito</i>	<i>Sup. Terr.</i>
- A.U.R.11 <i>Zona Industriale</i>	Ha. 22.89

Si tratta dell'ambito interessante il comparto produttivo, rappresentato in massima parte dalle lavorazioni del settore lapideo. L'assetto geomorfologico dell'area è molto delicato in quanto soggetta a fenomeni di esondazione. Anche l'assetto ambientale appare fortemente degradato per la dequalificazione delle strutture produttive, delle loro aree esterne, per lo stato delle urbanizzazioni.

L'obiettivo è quello di adeguare l'armatura infrastrutturale al traffico pesante che la utilizza, di migliorare la qualità dell'ambiente favorendo i processi di riconversione produttiva e introducendo regole di comportamento e di uso per gli spazi esterni delle attività, infine cercare di allontanare quelle funzioni residenziali più compromesse dalla vicinanza delle lavorazioni.

2.0 - NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE

Le categorie dell'assetto insediativo del livello puntuale del P.T.C.P., risultano:

<i>Ambito</i>	<i>Livello Puntuale P.T.C.P.</i>
- A.U.R.11 <i>Zona Industriale</i>	Assetto insediativo: ID-CO

2.1 – Obiettivi e norme di comportamento

Quelli previsti al precedente art. 16, punti 4.1 e 4.2

Art. 21.1 – Sub-ambiti urbani di riqualificazione – A.U.R. da 11.1 a 11.6

2.0 - NORME DI CONFORMITA'

2.1– Destinazioni d'uso del suolo con vincoli specifici

- Zone di riqualificazione urbana a prevalenza residenziale (art. 29)
- Zone di riqualificazione urbana a prevalenza produttiva (art. 31)
- Zone di rispetto ambientale (art. 27)
- Aree per la mobilità (art. 46)
- Servizi di interesse collettivo (art.47)
- Servizi di quartiere (art. 48)
- Vincoli territoriali (art.43) presenti nei sub ambiti:
- Vincolo art.142, comma 1, lettera c), del D.Lgs. 42/04
- Rispetto Canale Lunense
- Area a pericolosità idraulica

2.2– Destinazioni d'uso del costruito

1. Funzioni specialistiche (FSC-FSD-FSP-FSS)

2. Funzioni d'interesse generale (FGPC-FGT-FGM-FGSA)
3. Per la disciplina del cambio d'uso negli edifici esistenti, valgono le disposizioni di cui al precedente articolo 9
4. E' ammessa la realizzazione di un alloggio di servizio per attività produttive con *Sla* superiori a mq. 3000.
5. Per gli edifici residenziali esistenti è ammesso il mantenimento della funzione residenziale esclusivamente nella dimensione della *Sla* esistente, senza alcuna possibilità di incremento.

2.3 – Altezza degli edifici

- Altezza massima non superiore a 2 piani fuori terra, comunque non eccedente mt.8.00, tranne che per parti di strutture tecnologiche inerenti specifici cicli di lavorazione.

2.4 - Carico insediativo

1. **Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.U.C. sono previsti esclusivamente interventi di ampliamento senza applicazione dell'indice edificatorio, qualificabili come interventi di ristrutturazione ai sensi dell'art. 10, comma 2, lett. f) della L.R. 16/2008 e s.m.i., in particolare sono previsti ampliamenti fino alla realizzazione di una S.A. non superiore al 20% della S.A. esistente e comunque nel rispetto della percentuale massima di incremento sul volume geometrico indicata nel sopracitato art. 10, comma 2, lett. f) L.R. 16/2008 e s.m.i.** ⁽⁸⁾
2. **soppresso** ⁽⁹⁾
3. Per l'intervento di nuova costruzione nel sub-ambito 11.4 , valgono le disposizioni dell'ELABORATO 1 - "Album degli interventi di ristrutturazione urbanistica";
4. **In tutti i casi** ⁽⁹⁾ L'indice di utilizzazione (*Ut*) non potrà superare 0,25 mq./mq.
5. *Gli interventi di sopraelevazione di edifici esistenti necessitano di preventiva autorizzazione da parte del Servizio Sismico dell'Amministrazione Provinciale ai sensi dell'art. 90 del D.P.R. 380/2001 e D.G.R. 1107/2004.* ⁽⁸⁾

2.5 – Standards ambientali

- Il livello sonoro di qualsiasi attività non potrà superare quello indicato per la stessa zona nella Tav. 4.3 - "Vulnerabilità acustica".
- Il rapporto di valenza ecologica non potrà essere inferiore allo 0.20 della superficie fondiaria .
- *Gli interventi di trasformazione urbanistico – edilizia del suolo dovranno rispettare le prescrizioni contenute negli elaborati relativi alla zonizzazione geologica e suscettibilità d'uso del suolo (Tav. 11), pericolosità sismica (Tav. 12) e nelle Norme di attuazione di argomento geologico.* ⁽⁸⁾

2.6 – Modalità d'intervento costruttive e di trasformazione dei suoli

- Ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo con le prescrizioni della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

Limitazioni

1. Non sono consentite nuove localizzazioni di impianti radiobase per comunicazioni telefoniche e radiotelevisive, ad esclusione di quelle previste dai relativi Piani Comunali di Organizzazione del Sistema di Teleradiocomunicazioni.

⁽⁸⁾ parte modificata / aggiunta con aggiornamento approvato con atto C.C. n. 16 del 15.05.2018

⁽⁹⁾ parte aggiunta a seguito provvedimento Commissario ad acta in data 26.06.08 prot. n. 5098

2. Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione edilizia ricadenti nelle aree perimetrare con delibera n°95/2001 dell'Autorità di Bacino Interregionale del Fiume Magra, sono consentiti o a seguito del rispetto delle prescrizioni della medesima delibera o a seguito di diversa perimetrazione delle aree inondabili intervenuta a seguito della realizzazione delle opere di messa in sicurezza dei corsi d'acqua.

2.7 – Modalità d'intervento attuative

1. Intervento diretto tramite permesso di costruire o denuncia di attività ai sensi degli artt. 10 e 22 del DPR. 06.06.2001 n°380, con le modalità del precedente art.10 .
2. Per interventi edilizi minori valgono le disposizioni previste all'art.6 del precedente DPR. 380/2001 e s.m.i.

3.0 - NORME DI FLESSIBILITA'

1. I margini di flessibilità per l'attuazione del P.U.C., risultano i seguenti:
 - servizi di interesse collettivo (art.47) e servizi di quartiere (art.48), è ammessa una riconfigurazione della superficie fondiaria non oltre al 10% di quella riportata nella Tav. 2 – S.O.I. “Regole d'intervento”;
 - una diversa localizzazione delle aree limitata esclusivamente agli interventi previsti nell'ELABORATO 1 – “Album degli interventi di ristrutturazione urbanistica” con l'obiettivo di realizzare migliori condizioni di accessibilità o fruizione pubblica;

Art. 21.2 – Sub-ambiti urbani di ristrutturazione – A.U.R.T. 11.7 – 11.8

1.0 - OBIETTIVI E NORME DI CONFORMITA' DELL'INDIRIZZO DI RISTRUTTURAZIONE

Valgono le disposizioni e le norme indicate per ciascun sub-ambito nell'ELABORATO 1 – “Album degli interventi di ristrutturazione urbanistica”

2.0 - NORME DI FLESSIBILITA'

- 1- I margini di flessibilità per l'attuazione del P.U.C., risultano i seguenti:
 - servizi di interesse collettivo (art.47) e servizi di quartiere (art.48), è ammessa una riconfigurazione della superficie fondiaria non oltre al 10% di quella riportata nella Tav. 2 – S.O.I. “Regole d'intervento”;
 - una diversa localizzazione delle aree limitata esclusivamente agli interventi previsti nell'ELABORATO 1 – “Album degli interventi di ristrutturazione urbanistica” con l'obiettivo di realizzare migliori condizioni di accessibilità o fruizione pubblica;
 - carico insediativo, quello riportato nelle schede dei singoli sub-ambiti individuati nell'ELABORATO 1 - ”Album degli interventi di ristrutturazione urbanistica”

Art. 22 – Ambito urbano di riqualificazione – A.U.R. 12 Isola

Ambiti di riqualificazione: sub-ambiti da 12.1 a 12.9 e da 12.11 a 12.12

Ambiti di rispetto ambientale: sub-ambiti 12.10 e 12.13

1.0 - OBIETTIVI DELL'AZIONE: INDIRIZZO DI RIQUALIFICAZIONE

<i>Ambito</i>	<i>Sup. Terr.</i>
- A.U.R.12 <i>Isola</i>	Ha. 29.85

L'ambiente morfologico è rappresentato dalla transizione tra la collina e la valle con una forte connotazione d'immagine fluviale per la presenza della Parmignola e Fosso di Becco.

L'insediamento ha un suo nucleo fondativo nel centro di Isola Alta, per disperdersi in insediamenti rurali di origine più antica o in un più moderno insediamento diffuso.

In quest'area si ha la più alta concentrazione di impianti sportivi del Comune, dimodochè la dotazione di servizi risulta particolarmente rilevante. Esistono dei problemi infrastrutturali dovuti soprattutto al sottodimensionamento delle sezioni stradali ed alla presenza di traffico di mezzi pesanti.

Gli obiettivi del P.U.C. sono quelli di definire i limiti dell'insediamento in modo che questo non entri in conflitto con le attività produttive della zona industriale, con la salvaguardia delle sponde fluviali e delle prime pendici collinari. Come altro obiettivo specifico resta la riqualificazione del piccolo nucleo di Isola Alta attraverso la eventuale pedonalizzazione dell'asse centrale. Tale soluzione può essere perseguibile con la realizzazione di un percorso tangenziale che distribuisca più parcheggi intervallati a servizio delle abitazioni del nucleo. Successive operazioni di arredo urbano potranno rendere una nuova immagine dell'abitato e delle sue caratteristiche rurali.

2.0 - NORME DI CONFORMITA'

2.1– Destinazioni d'uso del suolo con vincoli specifici

- Zone di riqualificazione urbana a prevalenza residenziale (art. 29)
- Zone di riqualificazione urbana a prevalenza produttiva (art. 31)
- Zone di rispetto ambientale (art. 27)
- Aree per la mobilità (art. 46)
- Servizi di interesse collettivo (art.47)
- Servizi di quartiere (art. 48)
- Vincoli territoriali (art.43) presenti nei sub ambiti:
- Vincolo art.142, comma 1, lettera c), del D.Lgs. 42/04
- Vincolo idrogeologico

2.2– Destinazioni d'uso del costruito

1. Ambiente prevalentemente residenziale in contesto diffuso (APR2)
2. Funzioni specialistiche (FSP-FSS)
3. Funzioni d'interesse generale (FGPC-FGT-FGSA)
4. Per la disciplina del cambio d'uso negli edifici esistenti, valgono le disposizioni di cui al precedente articolo 9.

2.3 – Altezza degli edifici

- Altezza massima non superiore a 2 piani fuori terra, comunque non eccedente

mt.8.00, tranne che per edifici o strutture a carattere specialistico per standard sociale o d'interesse generale che potranno adottare altezze confacenti al tipo di servizio da realizzare o per gli interventi previsti negli ambiti di ristrutturazione urbanistica.

2.4 - Carico insediativo

1. Carico insediativo massimo per interventi di nuova costruzione a destinazione residenziale corrispondente a quello previsto per i sub-ambiti da 12.1 a 12.13 nell'ELABORATO 1 - "Album degli interventi di ristrutturazione urbanistica" per una *Sla* massima pari a mq. **3.988^(*)**.
2. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.U.C. sono previsti esclusivamente interventi di ampliamento senza applicazione dell'indice edificatorio, qualificabili come interventi di ristrutturazione ai sensi dell'art. 10, comma 2, lett. f) della L.R. 16/2008 e s.m.i., in particolare:
 - per edifici residenziali con tipologia isolata a caratterizzazione unifamiliare o bifamiliare sono previsti ampliamenti e sopraelevazioni (limitate agli edifici ad 1 piano) fino alla realizzazione di una S.A. non superiore al 20% della S.A. esistente e comunque non oltre 150 mq per ciascuna unità immobiliare;
 - per edifici residenziali di diversa tipologia o per edifici con destinazioni d'uso diverse dalla residenza (uso civile, commerciale, produttivo, ricettivo, etc..) sono possibili:
 - ampliamenti fino alla realizzazione di una S.A. non superiore al 20% della S.A. esistente per unità immobiliari fino a 100 mq di S.A.
 - ampliamenti fino alla realizzazione di una S.A. non superiore al 10% della S.A. esistente per unità immobiliari con S.A. superiore a 100 mq e comunque non oltre 20 mq.

Gli interventi di cui sopra dovranno in ogni caso garantire il rispetto della percentuale massima di incremento sul volume geometrico indicata nel sopracitato art. 10, comma 2, lett. f) della L.R. 16/2008 e s.m.i. ^(*)
3. **(soppresso)** ^(*)
4. ~~In tutti i casi~~ ^(*) L'indice di utilizzazione (*U_t*) non potrà superare 0,30 mq./mq.
5. *Gli interventi di sopraelevazione di edifici esistenti necessitano di preventiva autorizzazione da parte del Servizio Sismico dell'Amministrazione Provinciale ai sensi dell'art. 90 del D.P.R. 380/2001 e D.G.R. 1107/2004.* ^(²)

2.5 – Lotto minimo d'intervento

- Il lotto minimo per gli interventi di nuova costruzione a destinazione residenziale non potrà essere inferiore a mq.600

2.6 – Standards ambientali

- Il livello sonoro di qualsiasi attività non potrà superare quello indicato per la stessa zona nella Tav. 4.3 - "Vulnerabilità acustica".
- Il rapporto di valenza ecologica non potrà essere inferiore allo 0.60 della superficie fondiaria negli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione. Nel caso di interventi di sopraelevazione o ampliamento di edifici esistenti tale rapporto non potrà essere inferiore allo 0.50
- *Gli interventi di trasformazione urbanistico – edilizia del suolo dovranno rispettare le prescrizioni contenute negli elaborati relativi alla zonizzazione geologica e suscettibilità d'uso del suolo (Tav. 11), pericolosità sismica (Tav. 12) e nelle Norme di attuazione di argomento geologico.* ^(²)

^(*) parte modificata/aggiunta con aggiornamento approvato con atto C.C. n. 16 del 15.05.2018

^(²) parte aggiunta a seguito provvedimento Commissario ad acta in data 26.06.08 prot. n. 5098

2.7 – Modalità d'intervento costruttive e di trasformazione dei suoli

- Ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo con le prescrizioni della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

Limitazioni

1. Non sono consentite nuove localizzazioni di impianti radiobase per comunicazioni telefoniche e radiotelevisive, ad esclusione di quelle previste dai relativi Piani Comunali di Organizzazione del Sistema di Teleradiocomunicazioni.
2. Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione edilizia ricadenti nelle aree perimetrate con delibera n°95/2001 dell'Autorità di Bacino Interregionale del Fiume Magra, sono consentiti o a seguito del rispetto delle prescrizioni della medesima delibera o a seguito di diversa perimetrazione delle aree inondabili intervenuta a seguito della realizzazione delle opere di messa in sicurezza dei corsi d'acqua.

2.8 – Modalità d'intervento attuative

1. Intervento diretto tramite permesso di costruire o denuncia di attività ai sensi degli artt. 10 e 22 del DPR. 06.06.2001 n°380, con le modalità del precedente art.10 .
2. Per interventi edilizi minori valgono le disposizioni previste all'art.6 del precedente DPR. 380/2001 e s.m.i.

3.0 - *NORME DI FLESSIBILITA'*

1. I margini di flessibilità per l'attuazione del P.U.C., risultano i seguenti:
 - servizi di interesse collettivo (art.47) e servizi di quartiere (art.48), è ammessa una riconfigurazione della superficie fondiaria non oltre al 10% di quella riportata nella Tav. 2 – S.O.I. "Regole d'intervento";
 - una diversa localizzazione delle aree limitata esclusivamente agli interventi previsti nell'ELABORATO 1 – "Album degli interventi di ristrutturazione urbanistica" con l'obiettivo di realizzare migliori condizioni di accessibilità o fruizione pubblica;

4.0 - *NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE*

Le categorie dell'assetto insediativo del livello puntuale del P.T.C.P., risultano:

<i>Ambito</i>	<i>Livello Puntuale P.T.C.P.</i>
- A.U.R.12 <i>Isola</i>	Assetto insediativo: ID-CO

4.1 – *Obiettivi e norme di comportamento*

Quelli previsti al precedente art. 16, punti 4.1 e 4.2

Art. 23 – Ambito urbano di riqualificazione 13 - Portonetti

Ambiti di riqualificazione: sub-ambiti da 13.1 a 13.11

1.0 - *OBIETTIVI DELL'AZIONE: INDIRIZZO DI RIQUALIFICAZIONE*

<i>Ambito</i>	<i>Sup. Terr.</i>
- A.U.R.13 <i>Portonetti</i>	Ha. 20.51

Portonetti costituisce, insieme a Luni Mare, l'espansione moderna in ambito di pianura.

Il secondo ha un carattere pianificato con disposizione all'organicità, il primo ha un carattere di spontaneità tendente alla diffusione incontrollata e ripetitiva.

L'ambiente morfologico è quello della piana alluvionale con problematicità circa il rischio di esondazioni. L'armatura infrastrutturale, tranne che nel caso della Via Appia Nuova, appare ancorata alla maglia poderale e sottodimensionata. L'espansione residenziale ha ottenuto un effetto di saturazione nel lato verso nord, mentre nel lato verso mare si è compiuta lasciandosi alle spalle molti vuoti urbani.

Gli obiettivi di riqualificazione mirano a creare un margine d'identificazione dell'espansione urbana, creando confini precisi verso l'area agricola della piana, a dare organicità all'armatura infrastrutturale di penetrazione, a riorganizzare l'urbanizzazione primaria, soprattutto in tema di parcheggi, che attualmente appare carente.

Importanti appaiono anche alcune operazioni di sostituzione edilizia nei confronti di strutture improprie (capannoni ad usi produttivi o abbandonati) che contribuiscono a dequalificare l'immagine edilizia.

2.0 - *NORME DI CONFORMITA'*

2.1- *Destinazioni d'uso del suolo con vincoli specifici*

- Zone di riqualificazione urbana a prevalenza residenziale (art. 29)
- Distretti di trasformazione (art. 34)
- Zone di rispetto ambientale (art. 27)
- Aree per la mobilità (art. 46)
- Servizi di quartiere (art. 48)
- Vincoli territoriali (art.43) presenti nei sub ambiti:
- Vincolo art.142, comma 1, lettera c), del D.Lgs. 42/04
- Area a pericolosità idraulica
- Rispetto infrastrutture ferroviarie

2.2- *Destinazioni d'uso del costruito*

1. Ambiente prevalentemente residenziale in contesto diffuso (APR2)
2. Funzioni specialistiche (FSS)
3. Funzioni d'interesse generale (FGPC-FGT-FGSA)
4. Per la disciplina del cambio d'uso negli edifici esistenti, valgono le disposizioni di cui al precedente articolo 9.

2.3 - *Altezza degli edifici*

- Altezza massima non superiore a 2 piani fuori terra, comunque non eccedente mt.8.00, tranne che per edifici o strutture a carattere specialistico per standard sociale o d'interesse generale che potranno adottare altezze confacenti al tipo di servizio da realizzare o per gli interventi previsti negli ambiti di ristrutturazione urbanistica.

2.4 - *Carico insediativo*

1. Carico insediativo massimo per interventi di nuova costruzione a destinazione residenziale corrispondente a quello previsto per i sub-ambiti da 13.1 a 13.11 nell'ELABORATO 1 - "Album degli interventi di ristrutturazione urbanistica" per una *Sla* massima pari a mq. **6.029**^(c)
2. Il restante carico insediativo d'ambito (mq. 181)^(d), previsto dal progetto Preliminare di P.U.C., potrà essere utilizzato esclusivamente nelle Zone di Riqualificazione Urbana a Prevalenza Residenziale per destinazioni d'uso non specificatamente residenziali (commercio, turismo, artigianato di servizio, usi civili, etc..), fermo restando l'applicazione di un'indice $U_t=0,22$ mq/mq.

^(c) parte modificata con aggiornamento approvato con atto C.C. n. 16 del 15.05.2018

^(d) parte modificata a seguito provvedimento Commissario ad acta in data 26.06.08 prot. n. 5098

3. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.U.C. sono previsti esclusivamente interventi di ampliamento senza applicazione dell'indice edificatorio, qualificabili come interventi di ristrutturazione ai sensi dell'art. 10, comma 2, lett. f) della L.R. 16/2008 e s.m.i., in particolare:

- per edifici residenziali con tipologia isolata a caratterizzazione unifamiliare o bifamiliare sono previsti ampliamenti e sopraelevazioni (limitate agli edifici ad 1 piano) fino alla realizzazione di una S.A. non superiore al 20% della S.A. esistente e comunque non oltre 150 mq per ciascuna unità immobiliare;
- per edifici residenziali di diversa tipologia o per edifici con destinazioni d'uso diverse dalla residenza (uso civile, commerciale, produttivo, ricettivo, etc..) sono possibili:
 - ampliamenti fino alla realizzazione di una S.A. non superiore al 20% della S.A. esistente per unità immobiliari fino a 100 mq di S.A.
 - ampliamenti fino alla realizzazione di una S.A. non superiore al 10% della S.A. esistente per unità immobiliari con S.A. superiore a 100 mq e comunque non oltre 20 mq.

Gli interventi di cui sopra dovranno in ogni caso garantire il rispetto della percentuale massima di incremento sul volume geometrico indicata nel sopracitato art. 10, comma 2, lett. f) della L.R. 16/2008 e s.m.i. ⁽⁹⁾

4. ~~(soppresso)~~ ⁽⁹⁾

5. ~~In tutti i casi~~ ⁽⁹⁾ L'indice di utilizzazione (*U_t*) non potrà superare 0,25 mq./mq.

6. *Gli interventi di sopraelevazione di edifici esistenti necessitano di preventiva autorizzazione da parte del Servizio Sismico dell'Amministrazione Provinciale ai sensi dell'art. 90 del D.P.R. 380/2001 e D.G.R. 1107/2004.* ⁽¹⁰⁾

2.5 – Lotto minimo d'intervento

- Il lotto minimo per gli interventi di nuova costruzione a destinazione residenziale non potrà essere inferiore a mq.1000

2.6 – Standards ambientali

- Il livello sonoro di qualsiasi attività non potrà superare quello indicato per la stessa zona nella Tav. 4.3 - "Vulnerabilità acustica".
- Il rapporto di valenza ecologica non potrà essere inferiore allo 0.60 della superficie fondiaria negli interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione. Nel caso di interventi di sopraelevazione o ampliamento di edifici esistenti tale rapporto non potrà essere inferiore allo 0.50
- *Gli interventi di trasformazione urbanistico – edilizia del suolo dovranno rispettare le prescrizioni contenute negli elaborati relativi alla zonizzazione geologica e suscettibilità d'uso del suolo (Tav. 11), pericolosità sismica (Tav. 12) e nelle Norme di attuazione di argomento geologico.* ⁽¹⁰⁾

2.7 – Modalità d'intervento costruttive e di trasformazione dei suoli

- Ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo con le prescrizioni della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

Limitazioni

1. Non sono consentite nuove localizzazioni di impianti radiobase per comunicazioni telefoniche e radiotelevisive, ad esclusione di quelle previste dai relativi Piani Comunali di Organizzazione del Sistema di Teleradiocomunicazioni.
2. Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione edilizia ricadenti

⁽⁹⁾ parte modificata/aggiunta con aggiornamento approvato con atto C.C. n. 16 del 15.05.2018

⁽¹⁰⁾ parte aggiunta a seguito provvedimento Commissario ad acta in data 26.06.08 prot. n. 5098

nelle aree perimetrate con delibera n°95/2001 dell'Autorità di Bacino Interregionale del Fiume Magra, sono consentiti o a seguito del rispetto delle prescrizioni della medesima delibera o a seguito di diversa perimetrazione delle aree inondabili intervenuta a seguito della realizzazione delle opere di messa in sicurezza dei corsi d'acqua.

2.8 – Modalità d'intervento attuative

1. Intervento diretto tramite permesso di costruire o denuncia di attività ai sensi degli artt. 10 e 22 del DPR. 06.06.2001 n°380, con le modalità del precedente art.10 .
2. Per interventi edilizi minori valgono le disposizioni previste all'art.6 del precedente DPR. 380/2001 e s.m.i.

3.0 - *NORME DI FLESSIBILITA'*

1. I margini di flessibilità per l'attuazione del P.U.C., risultano i seguenti:
 - servizi di interesse collettivo (art.47) e servizi di quartiere (art.48), è ammessa una riconfigurazione della superficie fondiaria non oltre al 10% di quella riportata nella Tav.
2. S.O.I. "Regole d'intervento";
- una diversa localizzazione delle aree limitata esclusivamente agli interventi previsti nell'ELABORATO 1 – "Album degli interventi di ristrutturazione urbanistica" con l'obiettivo di realizzare migliori condizioni di accessibilità o fruizione pubblica.

4.0 - *NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE*

Le categorie dell'assetto insediativo del livello puntuale del P.T.C.P., risultano:

<i>Ambito</i>	<i>Livello Puntuale P.T.C.P.</i>
- A.U.R.13 <i>Portonetti</i>	Assetto insediativo: ID-CO

4.1 – *Obiettivi e norme di comportamento*

Quelli previsti al precedente art. 16, punti 4.1 e 4.2

Art. 24 – Ambito urbano di riqualificazione 14 – Luni Mare

Ambiti di riqualificazione: sub-ambiti da 14.1 a 14.4

1.0 - *OBIETTIVI DELL'AZIONE: INDIRIZZO DI RIQUALIFICAZIONE*

<i>Ambito</i>	<i>Sup. Terr.</i>
- A.U.R.14 <i>Luni Mare</i>	Ha. 21.76

L'ambito di Luni Mare costituisce l'immagine del quartiere pianificato degli anni '70.

La dotazione dei servizi è elevata, la qualità edilizia ha forme di espressività contrastanti, circa la metà degli alloggi sono usati come seconda casa.

Quest'ultimo aspetto rende particolarmente problematica la vita del quartiere, soggetto com'è a notevoli sbalzi di presenze, con gravi contraccolpi sulle attività economiche (commercio) e sulla gestione dei servizi.

L'assetto urbano appare comunque definito ed anche le ipotesi di nuova infrastrutturazione dell'area (nuovo raccordo con via XXV Aprile, ristrutturazione Via Togliatti, nuovo viadotto autostradale, terza corsia autostradale), lasciano sostanzialmente invariata la sua struttura .

L'obiettivo conseguentemente è quello di lasciare sostanzialmente invariato il carico insediativo residenziale, di proporre soluzioni di riqualificazione ambientale come aree verdi con soluzione atte a contenere l'inquinamento acustico prodotto dal transito autostradale, la

ristrutturazione di Togliatti con la realizzazione di percorsi protetti per pedoni, la connessione dell'area urbana con i percorsi della piana di Marinella e, con la realizzazione di un sottopasso, con l'area di Luni Scavi.

Gli unici interventi di riqualificazione edilizia che si prevedono riguardano iniziative di valorizzazione del valore culturale del sito (Centro di Interscambio) o delle attività di richiamo per il mondo giovanile, vista la vicinanza con le strutture della costa versiliana (Centro culturale, ricreativo, ludico)

2.0 - *NORME DI CONFORMITA'*

2.1– *Destinazioni d'uso del suolo con vincoli specifici*

- Zone di riqualificazione urbana a prevalenza residenziale (art. 29)
- Zone di riqualificazione urbana a prevalenza terziaria (art. 30)
- Zone di rispetto ambientale (art. 27)
- Aree per la mobilità (art. 46)
- Servizi di interesse collettivo (art.47)
- Servizi di quartiere (art. 48)
- Vincoli territoriali (art.43) presenti nei sub ambiti:
- Vincoli infrastrutture stradali

2.2– *Destinazioni d'uso del costruito*

1. Ambiente prevalentemente residenziale in contesto diffuso (APR2)
2. Funzioni specialistiche (FSD-FSR-FSS)
3. Funzioni d'interesse generale (FGPC-FGT-FGSA-FGC)
4. Per la disciplina del cambio d'uso negli edifici esistenti, valgono le disposizioni di cui al precedente articolo 9.

2.3 – *Altezza degli edifici*

- Altezza massima non superiore a 2 piani fuori terra, comunque non eccedente mt.9.00, tranne che per edifici o strutture a carattere specialistico per standard sociale o d'interesse generale che potranno adottare altezze confacenti al tipo di servizio da realizzare.

2.4 - *Carico insediativo*

1. Carico insediativo pari a quello esistente:
 - *soppresso* ^(°)
 - *soppresso* ^(°)
 - **Per gli edifici a destinazione commerciale o di pubblico esercizio ad un piano esistenti alla data di adozione del P.U.C. sono previsti esclusivamente interventi di parziale sopraelevazione senza applicazione dell'indice edificatorio, qualificabili come interventi di ristrutturazione ai sensi dell'art. 10, comma 2, lett. f) della L.R. 16/2008 e s.m.i.; in particolare la sopraelevazione è consentita fino alla realizzazione di una S.A. non superiore al 20% della S.A. esistente e comunque nel rispetto della percentuale massima di incremento sul volume geometrico indicata nel sopracitato art. 10, comma 2, lett. f) L.R. 16/08 e s.m.i.^(°)**
2. *Gli interventi di sopraelevazione di edifici esistenti necessitano di preventiva autorizzazione da parte del Servizio Sismico dell'Amministrazione Provinciale ai sensi dell'art. 90 del D.P.R. 380/2001 e D.G.R. 1107/2004.* ^(°)

2.5 – *Modalità d'intervento costruttive e di trasformazione dei suoli*

- ~~Ristrutturazione urbanistica~~^(°), ~~nuova costruzione~~^(°), ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo con le prescrizioni della Disciplina Paesistica di Livello

^(°) parte stralciata con variante approvata con D.G.R.L. n. 197 del 22.02.2013

^(°) parte modificata con aggiornamento approvato con atto C.C. n. 16 del 15.05.2018

^(°) parte aggiunta a seguito provvedimento Commissario ad acta in data 26.06.08 prot. n. 5098

Puntuale.

Limitazioni

1. Non sono consentite nuove localizzazioni di impianti radiobase per comunicazioni telefoniche e radiotelevisive, ad esclusione di quelle previste dai relativi Piani Comunali di Organizzazione del Sistema di Teleradiocomunicazioni.

2.6 – Modalità d'intervento attuative

1. Intervento diretto tramite permesso di costruire o denuncia di attività ai sensi degli artt. 10 e 22 del DPR. 06.06.2001 n°380, con le modalità del precedente art.10 .
2. Per interventi edilizi minori valgono le disposizioni previste all'art.6 del precedente DPR. 380/2001 e s.m.i.

2.7– Standards ambientali

- *Il livello sonoro di qualsiasi attività non potrà superare quello indicato per la stessa zona nella Tav. 4.3 - "Vulnerabilità acustica".*
- *Gli interventi di trasformazione urbanistico – edilizia del suolo dovranno rispettare le prescrizioni contenute negli elaborati relativi alla zonizzazione geologica e suscettibilità d'uso del suolo (Tav. 11), pericolosità sismica (Tav. 12) e nelle Norme di attuazione di argomento geologico. (8)*

3.0 - NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE

Le categorie dell'assetto insediativo del livello puntuale del P.T.C.P., risultano:

<i>Ambito</i>	<i>Livello Puntuale P.T.C.P.</i>
- A.U.R.14 <i>Luni Mare</i>	Assetto insediativo: ID-MA

3.1 – Obiettivi

Tale regime si applica laddove l'assetto insediativo abbia conseguito una ben definita caratterizzazione ed inserimento paesistico, tali da consentire un giudizio non modificativo della situazione complessiva in atto, non suscettibile peraltro di essere compromesso dalla modificazione di singoli elementi costituenti il quadro d'insieme o da contenute integrazioni del tessuto edilizio.

L'obiettivo della disciplina é quello di mantenere sostanzialmente immutati i caratteri complessivi dell'insediamento in quanto vi si riconosce una situazione di equilibrio difficile da modificare.

3.2 – Norme di comportamento

Sono pertanto consentiti esclusivamente interventi di limitata modificazione degli edifici esistenti ed eventualmente di contenuta integrazione dell'insediamento, soprattutto con strutture di carattere collettivo o di servizio, nel rispetto dei caratteri peculiari della zona e dei suoi rapporti con l'ambito paesistico.

Per far fronte a quelle carenze di ordine funzionale che possono influire sulla stessa qualità dell'ambiente e sulla sua fruizione, con particolare riferimento alla accessibilità , sono consentiti interventi anche relativamente più incidenti sull'assetto dell'insediamento, mentre sono auspicabili interventi di ambientalizzazione delle principali strutture viarie (autostrada).

Per gli interventi di dettaglio, valgono i contenuti del successivo TITOLO VI.

(8) parte aggiunta a seguito provvedimento Commissario ad acta in data 26.06.08 prot. n. 5098

Art. 25– Distretti di Trasformazione D

Distretto D1 - Camporegio

Distretto D2 – Piazza Grande

Distretto D3 - Portonetti

Si tratta di 3 aree situate in posizione strategica rispetto al contesto urbano diffuso della piana, la cui trasformazione comporterà nuovi assetti del tessuto edilizio circostante e del sistema infrastrutturale.

1.0 - OBIETTIVI E NORME DI CONFORMITA' DELL'INDIRIZZO DI RISTRUTTURAZIONE

Valgono le disposizioni e le norme indicate per ciascun distretto nell'ELABORATO 1 –
“Album degli interventi di ristrutturazione urbanistica”

2.0 - NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE

Quelli previsti al precedente art. 16, punti 4.1 e 4.2

TITOLO IV

Disciplina urbanistica di dettaglio

Art. 26 – Disciplina urbanistica di dettaglio

1. Le Tav. 2.1-2.2-2.3 “S.O.I. – Regole d’Intervento”, costituiscono approfondimento e dettaglio della Tav. 1 “Individuazione ambiti e distretti”, le norme seguenti costituiscono pertanto integrazione e regole di dettaglio a quanto indicato ai Titoli II e III.

Art. 27 – Zone di Rispetto Ambientale (ARA)

1. Sono le aree di frangia all’insediamento, cui è affidata la difesa dei valori residuali del paesaggio agrario, del riequilibrio microclimatico e vegetazionale.
2. Possono permanervi le coltivazioni in atto o l’introduzione di nuove e diverse tecniche, ad esclusione della realizzazione serre o di allevamenti di tipo intensivo.
Altri usi del suolo possono essere: parchi e giardini pubblici e privati, attrezzature ed impianti all’aria aperta ad uso sportivo, ricreativo, culturale.
Le attrezzature per la mobilità riguarderanno esclusivamente percorsi pedonali, piste equestri e ciclabili.
E’ tollerata la permanenza della viabilità carrabile solo se esistente e a servizio di abitazioni o dei fondi agrari.
L’obiettivo principale resta quello di aumentarne la fruizione, la capacità vegetativa, la superficie permeabile.
3. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.U.C., valgono le Norme di Conformità del precedente articolo 12.1, T.N.I. 2.1-2.4

Art. 28 – Zone Urbane di Conservazione Storica (CE)

1. Valgono le disposizioni del precedente art. 15

Art. 29 – Zone di Riqualficazione Urbana a Prevalenza Residenziale (ZRUPR)

1. Sono costituite dagli Ambiti di Insediamento Consolidato (A.I.CO) e dagli Ambiti di Insediamento Semirurale (A.I.S.)
2. Valgono le disposizioni dei rispettivi ambiti urbani di riqualficazione di cui al Titolo III delle presenti norme.

Art. 30 – Zone di Riqualficazione Urbana a Prevalenza Terziaria (RUT)

1. Individuano aree e/o gli immobili con funzioni specialistiche di carattere terziario: commercio, artigianato di servizio, attività culturali, ricreative, ludiche, etc..

1.0 - NORME DI CONFORMITA’

1.1– Destinazioni d’uso del suolo e del costruito

- Funzioni specialistiche (FSC-FSD-FSP)
- *Funzioni d’interesse generale (FGPC – FGM) (*)*

1.2 – Altezza degli edifici

- Edifici esistenti: altezza massima pari all’esistente.
- Nuova costruzione: altezza massima 2 piani fuori terra, comunque non eccedente mt. 9.00

(*) parte aggiunta a seguito provvedimento Commissario ad acta in data 26.06.08 prot. n. 5098

1.3 - Carico insediativo

- **a) Attività esistenti:**

- Sub ambito 8.1 localizzazione RUT/1
- Sub ambito 8.4 localizzazione RUT/1
- Sub ambito 9.7 localizzazione RUT/1
- Sub ambito 9.7 localizzazione RUT/2
- Sub ambito 10.2 localizzazione RUT/1
- Sub ambito 10.2 localizzazione RUT/2
- Sub ambito 10.4 localizzazione RUT/1
- *Sub ambito 10.12 localizzazione RUT/1* ^(a)
- *Sub ambito 10.12 localizzazione RUT/3* ^(a)
- Sub ambito 14.3 localizzazione RUT/1

sono consentiti interventi di ampliamento senza applicazione dell'indice edificatorio, qualificabili come interventi di ristrutturazione ai sensi dell'art. 10, comma 2, lett. f) della L.R. 16/2008 e s.m.i., nella percentuale massima del 20% della S.A. esistente alla data di adozione del PUC e comunque nel rispetto della percentuale massima di incremento sul volume geometrico indicata nel sopracitato art. 10, comma 2, lett. f) L.R. 16/2008 e s.m.i. ^(c)

- **b) Attività da insediare o in ristrutturazione:**

- Sub ambito 8.4 *Camporegio* intervento RUT/2
- Sub ambito 10.1 *Dogana* intervento RUT/1
- Sub ambito 10.12 *Aurelia* intervento RUT/2
- ~~Sub ambito 14.1 *Luni Mare* intervento RUT/1~~ ^(c)

valgono norme e disposizioni contenute nell'ELABORATO 1 – “Album degli interventi di ristrutturazione urbanistica”.

1.4 – Standards ambientali

- Il livello sonoro di qualsiasi attività non potrà superare quello indicato per la stessa zona nella Tav. 4.3 - “Vulnerabilità acustica”.
- Il rapporto di valenza ecologica non potrà essere inferiore allo 0.20 della superficie fondiaria per gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

1.5 - Modalità d'intervento costruttive

- Ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo con le prescrizioni della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

1.6 - Modalità d'intervento attuative

1. Intervento diretto tramite premessa di costruire o denuncia di attività ai sensi degli artt. 10 e 22 del DPR. 06.06.2001 n°380, con le modalità del precedente art.10 .
2. Per interventi edilizi minori valgono le disposizioni previste all'art.6 del precedente DPR. 380/2001 e s.m.i.

2.0 - NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE

Valgono le disposizioni dei relativi ambiti.

^(a) parte aggiunta a seguito provvedimento Commissario ad acta in data 26.06.08 prot. n. 5098

^(b) parte modificata con aggiornamento approvato con atto C.C. n. 16 del 15.05.2018

^(c) parte stralciata con variante approvata con D.G.R.L. n. 197 del 22.02.2013

Art. 31 – Zone di Riqualificazione Urbana a Prevalenza Produttiva (RUP)

1. Individuano aree e/o gli immobili con funzioni specialistiche di carattere produttivo: artigianato di produzione, piccola industria, produzioni agricole specializzate (serre), lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli (cantine, frantoi, centri di imbottigliamento e conservazione, etc..).

1.0 - NORME DI CONFORMITA'

1.1 – Destinazioni d'uso del suolo e del costruito

- Funzioni specialistiche (FSP-FSA)

1.2– Altezza degli edifici

- Edifici esistenti: altezza massima pari all'esistente.
- Nuova costruzione: altezza massima 2 piani fuori terra, comunque non eccedente mt.8.00

1.3 - Carico insediativo

a) Attività esistenti:

- Sub ambito 9.4 localizzazione RUP
- Sub ambito 9.10 localizzazione RUP
- Sub ambito 9.10 localizzazione RUP
- Sub ambito 10.9 localizzazione RUP
- Sub ambito 10.11 localizzazione RUP
- Sub ambito 10.11 localizzazione RUP
- Sub ambito 10.12 localizzazione RUP
- Sub ambito 11.1 localizzazione RUP
- Sub ambito 11.2 localizzazione RUP
- Sub ambito 11.3 localizzazione RUP
- Sub ambito 11.4 localizzazione RUP
- Sub ambito 11.5 localizzazione RUP
- Sub ambito 11.6 localizzazione RUP
- Sub ambito 12.8 localizzazione RUP

sono consentiti interventi di ampliamento senza applicazione dell'indice edificatorio, qualificabili come interventi di ristrutturazione ai sensi dell'art. 10, comma 2, lett. f) della L.R. 16/2008 e s.m.i., nella percentuale massima del 20% della S.A. esistente alla data di adozione del PUC e comunque nel rispetto della percentuale massima di incremento sul volume geometrico indicata nel sopracitato art. 10, comma 2, lett. f) L.R. 16/2008 e s.m.i.⁽⁹⁾

b) Attività da insediare:

- Sub ambito 3.1.2 *Bandiella* intervento RUP/1
- Sub ambito 11.4 *Zona Industriale* intervento RUP/1
- Sub ambito 12.8 *Isola* intervento RUP/1

valgono norme e disposizioni contenute nell'ELABORATO 1 – “Album degli interventi di ristrutturazione urbanistica”.

1.4 – Standards ambientali

- Il livello sonoro di qualsiasi attività non potrà superare quello indicato per la stessa zona nella Tav. 4.3 - “Vulnerabilità acustica”.

⁽⁹⁾ parte modificata con aggiornamento approvato con atto C.C. n. 16 del 15.05.2018

- Il rapporto di valenza ecologica non potrà essere inferiore allo 0.20 della superficie fondiaria per gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

1.5 – Modalità d'intervento costruttive

- Ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo con le prescrizioni della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

1.6 – Modalità d'intervento attuative

1. Intervento diretto tramite permesso di costruire o denuncia di attività ai sensi degli artt. 10 e 22 del DPR. 06.06.2001 n°380, con le modalità del precedente art.10 .
2. Per interventi edilizi minori valgono le disposizioni previste all'art.6 del precedente DPR. 380/2001 e s.m.i.

2.0 - *NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE*

Valgono le disposizioni dei relativi ambiti.

Art. 32 – Zone di Riqualficazione Urbana a Prevalenza Turistica (RTR)

1. Individuano aree e/o gli immobili con attuali funzioni specialistiche di carattere turistico o passibili di trasformazione in tal senso.

1.0 - *NORME DI CONFORMITA'*

1.1 – Destinazioni d'uso del suolo e del costruito

- Funzioni specialistiche (FSR)

1.2 – Altezza degli edifici

- Altezza massima 2 piani fuori terra, comunque non eccedente mt.8.00

1.3 - *Carico insediativo*

- **a) Attività esistenti:**

- Sub ambito 10.12 *Aurelia* localizzazione RTR
sono consentiti interventi di ampliamento senza applicazione dell'indice edificatorio, qualificabili come interventi di ristrutturazione ai sensi dell'art. 10, comma 2, lett. f) della L.R. 16/2008 e s.m.i., nella percentuale massima del 20% della S.A. esistente alla data di adozione del PUC e comunque nel rispetto della percentuale massima di incremento sul volume geometrico indicata nel sopracitato art. 10, comma 2, lett. f) L.R. 16/2008 e s.m.i. ^(c)
- Sub ambito 14.4 *Luni Mare* localizzazione RTR
carico insediativo pari a quello esistente

- **b) Attività da insediare:**

- Sub ambito 1.1 *Ortonovo* intervento RTR/1
- Sub ambito 10.1 *Dogana* intervento RTR/1
valgono norme e disposizioni contenute nell'ELABORATO 1 – “ Album degli interventi di ristrutturazione urbanistica”.

1.4 – *Standards ambientali*

^(c) parte modificata con aggiornamento approvato con atto C.C. n. 16 del 15.05.2018

- Il livello sonoro di qualsiasi attività non potrà superare quello indicato per la stessa zona nella Tav. 4.3 - “Vulnerabilità acustica”.
- Il rapporto di valenza ecologica non potrà essere inferiore allo 0.20 della superficie fondiaria per gli interventi di ristrutturazione urbanistica.

1.5 – Modalità d'intervento costruttive

- Ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione, ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo con le prescrizioni della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

1.6 – Modalità d'intervento attuative

1. Intervento diretto tramite permesso di costruire o denuncia di attività ai sensi degli artt. 10 e 22 del DPR. 06.06.2001 n°380, con le modalità del precedente art.10 .
2. Per interventi edilizi minori valgono le disposizioni previste all'art.6 del precedente DPR. 380/2001 e s.m.i.

2.0 - NORME AMBIENTALI E PAESISTICHE

Valgono le disposizioni dei relativi ambiti.

Art. 33 – Zone di Ristrutturazione Urbanistica a Funzione Turistica (RUR)

1. Soppresso

Art. 34 – Distretti di Trasformazione (DT)

1. Sono le aree sottoposte ad azioni di trasformazione urbana della Tav. 1 – “Individuazione ambiti e distretti”.
Per ciascun distretto valgono le norme e disposizioni del Titolo III.

Art. 35 – Ambiti di conservazione e riqualificazione

1. Sono le aree sottoposte ad azioni di conservazione o riqualificazione della Tav.1 – “Individuazione ambiti e distretti”.
Per ciascun ambito valgono le norme e disposizioni del Titolo II e III.

Art. 36 – Perimetri S.U.A. approvati e/o vigenti

1. I perimetri individuano gli interventi sottoposti a strumentazione urbanistica attuativa vigente in corso di attuazione.
Tali S.U.A. sono:
 - Piano Part. “Camporegio”, approvato con D.C.C. n°49 del 29.09.1997
 - Piano Part. “La Mimosa”, approvato con D.C.P. n°29 del 25.06.1993
 - Piano Part. “Annunziata”, approvato con D.C.C. n°19 del 21.04.1998
 - Piano Part. “Zona C1- Ciriglione” approvato con D.C.C. n°1 del 29.01.2002
 - S.U.A. “Zona R2 – Gaggio” approvato con D.C.C. n°30 del 06.08.2001
 - S.U.A. “Zona SC2 – Olmarello” approvato con D.C.C. n°39 del 24.10.2001
 - P.O.I. “Nicola” approvato D.C.C. n°10 del 20.02.2002
2. Per le aree o immobili compresi in essi, valgono le norme e disposizioni contenute in ciascun strumento attuativo, integrate con la disciplina paesistica di livello puntuale solo per il P.O.I. di Nicola e per il Piano Particolareggiato di Annunziata.

Art. 37 – Edifici e corti di valore ambientale o testimoniale (CS)

1. Con essi sono individuati complessi (edifici ed aree esterne) di rilevante carattere ambientale o testimoniale come documentato nella Tav. 2 – S.O.I. “Regole d’Intervento”.
2. Gli interventi ammessi sono quelli previsti nelle relative schede dell’ELABORATO 2 – “Album individuazione edifici di valore testimoniale e modalità di intervento”

Art. 38 – Territori Non Insediabili (TNI)

1. Sono gli ambiti di conservazione o riqualificazione T.N.I. della Tav. 1 –“Individuazione ambiti e distretti”.
Per ciascun ambito valgono le norme e disposizioni del Titolo II.

Art. 39 – Presidio Ambientale (PA)

1. Sono gli ambiti di presidio ambientale P.A. della Tav. 1-“Individuazione ambiti e distretti”.
Per ciascun ambito valgono le norme e disposizioni del Titolo II.

Art. 40 – Aree di Produzione Agricola (APA)

1. Sono gli ambiti di conservazione o riqualificazione delle aree di produzione agricola A.P.A.. della Tav. 1 –“Individuazione ambiti e distretti”.
Per ciascun ambito valgono le norme e disposizioni del Titolo II.

Art. 41 – Aree di Produzione Agricola Vincolate (APAV)

1. Sono gli ambiti di conservazione delle aree di produzione agricola localizzate all’interno dell’area archeologica di Luni Scavi APAV. della Tav.1 –“Individuazione ambiti e distretti”.
Per ciascun ambito valgono le norme e disposizioni del Titolo II.

Art. 42 – Aree di Produzione Agricola Condizionate (APAC)

1. Sono gli ambiti di conservazione delle aree di produzione agricola localizzate immediatamente a contatto con l’area archeologica di Luni Scavi APAV della Tav.1 – “Individuazione ambiti e distretti”.
Per ciascun ambito valgono le norme e disposizioni del Titolo II.

Art. 43 – Vincoli Territoriali

1. Sono le perimetrazioni, identificate nella TAV. 8 – “Vincoli territoriali”, che definiscono le aree interessate da:
 - Rispetto cimiteriale (DPR. n° 803 del 21.10.1975)
 - Rispetto ferroviario D.P.R. n° 753 del 11.07.1980
 - Rispetto elettrodotti (D.P.C.M. 23.04.1992)
 - Aree percorse da incendi (L.R. 22/84)
 - Rispetto depuratore (art. 62 D.Lgs. n° 152/99)
 - Rispetto Canale Lunense (Regolamento Consorziale 1977)
 - Siti di importanza comunitaria (pSIC D.G.R. n° 8 del 10.01.2003)
 - Aree a pericolosità idraulica elevata (*Del. n° 158/2004*) ^(¹)
 - Aree a pericolosità idraulica media (*Del. n° 158/2004*) ^(²)

⁽¹⁾ parte modificata a seguito provvedimento Commissario ad acta in data 26.06.08 prot. n. 5098

- Vincolo idrogeologico (R.D. n° 3267 del 30.12.1923)
- Fasce di rispetto stradale (D.L. n° 285 del 30.04.1992 e s.m.i.)
- Vincolo art. 142, comma 1, lettera c), D.Lgs. n° 42/2004
- Aree boscate art. 142, comma 1, lettera g), D.Lgs. n° 42/2004
- Vincolo archeologico art. 142, comma 1, lettera m) e art. 10, comma 3, lettera a) del D.Lgs. n° 42/2004
- Edifici vincolati art. 10, comma 3, lettera a) del D.Lgs. n° 42/2004
- Vincolo art.136 D.Lgs. n° 42/2004 (curva isometrica Nicola)
- *Vincolo di polizia idraulica (R.D. n. 523/1904 e s.m.i.)* (°)
- *Vincolo di rispetto spondale (L.R. n. 9 del 28.01.1993 art. 26 comma 2 lett. b) e c))* (°)
- *Fascia di rispetto dei corsi d'acqua non oggetto di studi (articolo 17 comma 8 Norme di attuazione Del. C.I. n. 158/2004).* (°)

Art. 44 – Vincoli ambientali, idrografici e geomorfologici

1. Integrato nell'art. 43

Art. 45 – Vincoli infrastrutture stradali

1. Integrato nell'art. 43

Art. 46 – Aree per la mobilità

1. Sono le aree destinate ad ospitare le sedi delle infrastrutture per la mobilità sia esistenti che di progetto, con le funzioni ed i servizi ad esse connesse.
2. In esse, oltre alle opere stradali per i mezzi meccanici ed i pedoni e relativi servizi funzionali, quali illuminazione, semafori, etc., potranno realizzarsi impianti di verde di arredo stradale, canalizzazioni di infrastrutture tecnologiche (acquedotti, fognature, elettrodotti, gasdotti, etc.), aree di parcheggio.
3. Per quest'ultime, sia pubbliche che private, è obbligo:
 - prevedere una sistemazione a verde di almeno il 10% dell'area di sosta e movimentazione;
 - realizzare pavimentazioni che favoriscano la permeabilità dell'area, restando esclusi gli interventi riguardanti ambienti storici od ad elevata rotazione di sosta e forte intensità di carico.
4. Le strade di iniziativa privata, non previste dal P.U.C. e necessarie per l'allacciamento alla viabilità ordinaria di edifici o gruppi di edifici potranno essere assentite nel rispetto delle normative di zona e con le prescrizioni della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.
5. E' vietata la realizzazione di strade a fondo cieco senza adeguato allargamento terminale.
6. Ai lati della sede stradale dovrà essere sempre favorita la formazione di filari di alberature e/o arbusti al fine di mitigare gli effetti di impatto della circolazione stradale e migliorare le condizioni microclimatiche delle aree urbanizzate.
7. Sono individuati i seguenti sottosistemi per le aree destinate alla mobilità:

a)- Infrastrutture per la mobilità esistente

Individuano le sedi viarie, con gli spazi funzionali e le opere ad esse connesse.

(°) parte aggiunta a seguito provvedimento Commissario ad acta in data 26.06.08 prot. n. 5098

b)- Infrastrutture per la mobilità di progetto

Individuano le nuove infrastrutture e gli ampliamenti delle sedi viarie di quelle esistenti per garantire maggiore sicurezza ai pedoni o condizioni di migliori fluidità di traffico.

Nella progettazione delle nuove infrastrutture si dovranno tener conto dei valori dimensionali minimi sottoindicati:

- carreggiata ad un unico senso di marcia mt. 3.75

- carreggiata a doppio senso di marcia mt. 6.00

Tali valori minimi dovranno essere adeguati alla classe a cui appartiene l'infrastruttura secondo quanto previsto dal D.L. 285/92 e s.m.i.

Il progetto della nuova infrastruttura viaria tra il nucleo di Nicola ed Ortonovo, data la delicatezza paesaggistica ed ambientale del territorio attraversato, dovrà essere sottoposto ad approvazione regionale.

c)- Infrastrutture per la mobilità di progetto protette

Con questo termine s'individuano le nuove infrastrutture interdette alla circolazione veicolare. Ad esse appartengono le piste ciclabili ed equestri, i percorsi pedonali ed i sentieri. Sono ammesse forme limitate di circolazione meccanizzata del tipo agricolo per i coltivatori dei fondi serviti dalla viabilità e per tutti gli interventi della protezione civile o di pronto intervento.

Nella progettazione delle nuove infrastrutture si dovrà tener conto dei dati dimensionali e della tipologia dei materiali d'uso, richiesti dalle norme vigenti per ogni singola categoria d'uso.

d)- Fascia di rispetto per infrastrutture viarie esistenti e di progetto.

Lungo la rete della viabilità veicolare esistente e di progetto è costituita una fascia di mt.15 per lato, funzionale alla definizione del tracciato definitivo.

All'interno di tale fascia le destinazioni d'uso previste nel P.U.C., sono integrate dalla generalizzata possibilità di realizzare gli interventi sulla viabilità di cui al precedente punto 1., nonché dalla possibilità di realizzare manufatti di servizio e collocare impianti tecnici per la manutenzione delle stesse strade.

La progettazione definitiva degli interventi concernenti la rete delle strade pubbliche e per l'adeguamento funzionale di quelle esistenti, può, quindi discostarsi dal tracciato previsto o da quello esistente, al fine di un migliore adattamento allo stato dei luoghi, dell'attenuazione dell'impatto ambientale, dell'osservanza della disciplina paesistica di livello puntuale e della rispondenza a specifiche esigenze tecniche riscontrate all'atto della stessa progettazione, entro la predetta fascia di mt. 15 per lato.

Al fine di favorire l'attuazione degli interventi di adeguamento tecnico e miglioramento funzionale della rete stradale, ove si renda necessario procedere alla demolizione di fabbricati e manufatti esistenti, gli stessi potranno essere ricostruiti, anche in modo diverso ma a parità di *Sla*, entro la predetta fascia di mt. 15 dal ciglio della strada, con obbligo di osservare nella ricostruzione, una distanza minima dal nuovo ciglio stradale di mt. 3 e di cedere all'Ente Locale interessato (Comune, Provincia, Regione) il terreno occorrente per effettuare l'intervento di adeguamento e miglioramento della medesima strada.

e)- Aree servizio carburanti

Individuano la collocazione delle aree di servizio per il traffico veicolare. Possono ospitare gli impianti e le attrezzature per la distribuzione carburanti, locale/i ufficio e vendita e commercializzazione prodotti, servizi igienici e spogliatoi, deposito, officina, piazzali di lavoro e di sosta. Si prevedono due casistiche:

1)- Aree confermate

Interessano gli impianti esistenti con conferma della localizzazione e della funzione. Modalità d'intervento previste: ristrutturazione edilizia.

2)- Nuove localizzazioni

Potranno ospitare la ricollocazione degli impianti esistenti giudicati incompatibili con il tessuto residenziale, con l'assetto viario o perché interessati da interventi di trasformazione urbanistica.

La *Sla* per ogni impianto non potrà superare mq. 300, con altezza massima degli edifici di 1 piano non oltre mt. 4.00, salvo le strutture di copertura degli impianti di distribuzione carburanti che saranno funzionali all'attività da svolgere.

Il rapporto di valenza ecologica non potrà essere inferiore allo 0.20 della superficie fondiaria.

Art. 47 – Servizi di interesse collettivo.

1. Sono aree e/o edifici che ospitano servizi o attività di interesse generale e collettivo. Valgono le seguenti disposizioni:

1)- Servizi tecnologici

- Metanodotto (M)
- Impianto di depurazione (D)
- Acquedotto (A)
- Servizi telefonici (TE)
- Servizi di deposito o ricovero mezzi meccanici (Mc)

che risponderanno esclusivamente ai parametri tecnici di adeguamento funzionale, miglioramento della qualità del servizio, eventuale potenziamento fino al soddisfacimento delle necessità indotte dal nuovo carico urbanistico previsto dal P.U.C. ed alle norme di sicurezza in vigore.

Relativamente alle reti tecnologiche del gas metano, telefoniche, dell'acqua potabile e per lo smaltimento liquami, trattandosi di impianti diffusi nel territorio a servizio dell'edificato, la loro localizzazione sarà possibile in ogni ambito territoriale.

2)- Servizi cimiteriali (CM)

che risponderanno alle disposizioni del DPR. n°803 del 21.10.1975

3)- Servizi sanitari

- Consultorio (CO)
- Farmacia (F)

potranno incrementare la *Sla* esistente del 20% per migliorare la qualità del servizio;

- Distretto sanitario (DS)

potrà incrementare la *Sla* esistente del 100% nell'ambito del progetto di ristrutturazione dell'intera organizzazione del servizio.

4)- Servizi culturali

- Parco archeologico (AA)
- Servizi culturali (SC)
- Museo archeologico (MA)
- Museo etnografico (ME)

che risponderanno esclusivamente ai parametri tecnici di adeguamento alla funzionalità e qualità del servizio ed alle norme di sicurezza in vigore.

Sugli edifici individuati di carattere monumentale od ambientale alla Tav. 7 –“ Individuazione beni culturali e paesaggistici”, sono ammessi solo interventi di restauro e risanamento conservativo.

5)- Servizi di interesse pubblico

- Sede comunale (C)
- Stazione Carabinieri (CC)
- Servizi postali (PT)
- Stazione ferroviaria (FS)

potranno incrementare la ~~Sla~~ Sa^(*) esistente del 30% per migliorare la qualità dei servizi;

- Servizi per la protezione civile (PC)

a)- ^(*) intervento di ristrutturazione urbanistica per realizzare il centro per la protezione civile costituito da uffici, servizi, magazzini, depositi, piazzale attrezzato per la prima accoglienza con strutture prefabbricate o mobili, con le caratteristiche previste nell'ELABORATO 1 – “Album degli interventi di ristrutturazione urbanistica” per il sub-ambito 8.4, R.U.T. 2;

b)- intervento di ristrutturazione urbanistica per realizzare il centro di prima accoglienza in prossimità dell'abitato di Ortonovo con la sistemazione dell'area destinata congiuntamente ad uso sportivo (campo di calcio) attraverso la realizzazione di opere di infrastrutture per servizi (fognature, acqua potabile, elettricità, etc..), di preparazione del terreno (movimenti terra, rilevati, camminamenti, etc..), di messa in opera di recinzioni per la sicurezza delle cose e delle persone. ^(*)

6)- Servizi sportivi

- Servizi sports: tennis, piscine, calcetto, equitazione, etc..., con spogliatoi e locali per somministrazione di cibi e bevande (SST)
- Campo calcio (FC)

a)- le strutture in attività^(*) potranno incrementare la ~~Sla~~ Sa^(*) esistente del 30% per migliorare la qualità dei servizi, mentre le funzioni potranno essere integrate ed aggregate per favorire la riorganizzazione dell'attività e le esigenze della domanda.

b)- la nuova struttura di Ortonovo Paese dovrà essere realizzata tenendo conto della funzione congiunta a centro di prima accoglienza della protezione civile sia nella realizzazione della rete infrastrutturale dei servizi che in quella delle opere di sistemazione del terreno; inoltre potranno essere realizzati spogliatoi, servizi igienici e tecnici per una Sa max. di mq. 120 e con altezza contenuta ad un solo piano fuori terra.

E' ammessa la recinzione dell'impianto sportivo ma eventuali gradinate per spettatori potranno essere realizzate solo con terrazzamenti in terre naturali o con tecniche proprie dell'ingegneria ambientale. ^(*)

*Nell'area destinata a servizi sportivi (SST) ricadente nell'Ambito urbano di riqualificazione 14 - Luni Mare, Sub ambito 14.3, potrà essere consentito un incremento della Sla esistente fino al 100% e comunque non oltre 300 mq comprensivi della Sla esistente. Potranno inoltre essere realizzati percorsi coperti di collegamento tra i corpi di fabbrica e le attrezzature sportive all'aperto e coperture stagionali di dette attrezzature (piscina, campi da tennis e polivalenti).^(**)*

7)- Servizi per lo svago ed il tempo libero

- Parco urbano (PU)

valgono le prescrizioni dell'art. 12.1 – T.N.I. 2.5

^(*) parte aggiunta/modificata con variante sottesa al P.U.O. del centro storico di Ortonovo approvato con D.G.R. 729/2014

^(**) parte aggiunta a seguito approvazione variante adottata con atto C.C. n.6 del 13.05.2011

8)- Servizi religiosi e di accoglienza

- Parco e Santuario del Mirteto (S)

Per le aree esterne è possibile realizzare delle strutture smontabili, a carattere provvisorio, da collocarsi in occasione di feste, manifestazioni o rappresentazioni.

Per gli edifici sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia semplice, restauro e risanamento conservativo.

Inoltre, per tutti i servizi collettivi del presente articolo, valgono gli ulteriori parametri dei corrispondenti ambiti di conservazione o riqualificazione in cui risultano localizzati.

9) Centro di Raccolta Rifiuti

Centro di raccolta dei rifiuti urbani come definito dall'art. 183, comma 1, lett. mm del D.Lgs 152/2006 e disciplinato con D.M. 08.04.2008. E' consentita la localizzazione di manufatti ed attrezzature funzionali all'attività di raccolta, trattamento e smaltimento dei rifiuti urbani e assimilati. (*)

Art. 48 – Servizi di quartiere

1. Sono aree e/o edifici che ospitano servizi o attività di carattere sociale o d'interesse pubblico.
2. Le aree per servizi quando interessano nuove previsioni e, quindi, preordinate all'acquisizione mediante esproprio da parte del Comune, possono essere attuate dai privati purchè in regime di convenzione con il Comune per garantirne la fruizione pubblica.
3. Le destinazioni delle zone per servizi di quartiere possono essere modificate senza che ciò comporti aggiornamento al P.U.C.; mentre la localizzazione di quelle aree inserite all'interno della perimetrazione degli interventi di nuova costruzione e nei distretti di trasformazione, ha valore esclusivamente indicativo, essendo affidata ai contenuti del progetto edilizio la localizzazione più confacente al soddisfacimento delle esigenze della fruizione pubblica del servizio da realizzarsi.
4. Per le nuove realizzazioni è ammessa, oltre che la proprietà pubblica, quella privata, in quest'ultimo caso dovranno essere vincolate all'uso pubblico tramite apposita convenzione od atto di sottomissione che ne regoli usi e fruibilità.
5. Sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica .
6. In quest'ultimo caso i parametri delle norme di conformità, dovranno rispettare i seguenti parametri:

1)- Servizi scolastici (AN-SM-SE-SMI)

sono destinati alle seguenti attrezzature scolastiche: asilo nido (AN); materne (SM); elementare (SE); media inferiore (SMI).

Risponderanno alle disposizioni della L. n°412 del 05.08.1975 e successive modificazioni ed integrazioni.

2)- Servizi religiosi (SR)

destinati ad ospitare le sale di culto delle collettività religiose ed i servizi privati gestiti da religiosi, dovranno rispettare l'indice di $Uf=0.60 \text{ mq/mq.Sf}$

3)- Servizi di verde attrezzato (VA)

sono destinati a parchi, giardini, aree attrezzate per la sosta.

(*) parte aggiunta con aggiornamento adottato con D.C.C. n. 21/2021

Vi possono essere realizzati solo piccoli chioschi per il ristoro e la vendita dei giornali, aree gioco all'aperto, percorsi protetti, piccoli depositi per attrezzi e la manutenzione, servizi igienici. Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- $Uf = 0.10$ mq/mq Sf ;
- altezza max. 1 piano, comunque non superiore a mt. 4.00;
- parcheggi = $n^{\circ}1$ PA/ 200 mq di Sf

4)- Servizi di quartiere (SQ)

sono destinati alle attrezzature partecipative, amministrative, associative, sociali, assistenziali, ricreative e del volontariato.

Per le nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

- $Uf = 0.60$ mq/mq Sf ;
- altezza max. 2 piani, comunque non superiore a mt. 8.00;
- parcheggi = $n^{\circ}1$ PA/ 100 mq di Sla

5)- Servizi sportivi (SS)

sono destinati ad ospitare gli impianti sportivi coperti e scoperti nel verde, il quale deve occupare almeno il 40% dell'intera area, servizi ai praticanti ed al pubblico, compresi gli esercizi pubblici e l'alloggio del custode.

Si applicano i seguenti parametri:

- per i servizi, compresi i pubblici esercizi e l'alloggio del custode $Uf = 0.20$ mq/mq Sf ;
- per gli impianti coperti $Uf = 0.50$ mq/mq Sf ;
- per gli impianti scoperti $Uf = 0.20$ mq/mq Sf ;
- altezza max. 1 piano, comunque non superiore a mt. 4.00, escluso le strutture di copertura delle sale di attività che saranno compatibili con gli sports praticati;
- parcheggi = $n^{\circ}1$ PA/150 mq di Sf .

6)- Servizi elettrici (E)

sono destinati ad ospitare le attrezzature tecnologiche per le reti di trasporto dell'energia elettrica. Le nuove cabine di trasformazione non potranno essere localizzate ad una distanza inferiore a mt. 10 dai fabbricati esistenti, mentre l'altezza dovrà essere contenuta in mt. 4.00; inoltre, trattandosi di servizi tecnologici diffusi a servizio dell'edificato, la loro localizzazione sarà possibile in ogni ambito territoriale ad esclusione degli ambiti 1 e 2.

7)- Parcheggio (P)

aree pubbliche o private ad uso pubblico, destinate ad ospitare la sosta degli autoveicoli, gli spazi di manovra e le opere di arredo a verde secondo le prescrizioni e le indicazioni progettuali del precedente art. 8. In esse sarà possibile realizzare gli accessi alle proprietà private retrostanti. In queste aree sono comprese anche le aree di parcheggio privato "in destinazione", collegate ai posti di lavoro, agli esercizi commerciali, ai servizi usufruibili dai clienti dei diversi esercizi nel normale orario di apertura dell'attività, purchè oggetto di convenzione con l'Ente Locale.

8)- Piazza (PZ)

sono destinati ad ospitare attrezzature e arredi per gli spazi di socializzazione all'aperto (manifestazioni, dibattiti, attività di svago, tempo libero).

9)- Emergenza storica (E.S.)

- Immobili di particolare valore storico – culturale per i quali sono previsti interventi di restauro e risanamento finalizzati alla conservazione e alla valorizzazione. ^(*)

^(*)parte aggiunta con variante sottesa al PUO del centro storico di Ortonovo approvato con D.G.R. 729/2014

TITOLO V

Aggiornamento e varianti al Piano Urbanistico Comunale

Art. 49 – Aggiornamento periodico del P.U.C.

Sono considerati aggiornamenti periodici del P.U.C. ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/97 le seguenti modifiche:

- a)- quelle previste dal comma 1 dell'art. 43 della L.R. 36/97;
- b)- quelle relative all'attuazione delle previsioni dell'art.12.2 (Territorio di Presidio Ambientale Ambito 2.6 – Costa Boscaccio);
- c)- la ricollocazione del carico insediativo non attuato in ciascun ambito urbano di riqualificazione (A.U.R.) dopo periodiche verifiche triennali successive alla data di approvazione del P.U.C., a condizione che:
 - la verifica sia condotta per richiesta degli stessi interessati alla mancata attuazione degli interventi o successivamente al mancato invito ad operare da parte dell'Amministrazione Comunale;
 - il carico insediativo non attuato sia ricollocato nel medesimo ambito territoriale, nel rispetto delle norme di conformità e paesistiche vigenti, senza modificare quantità e qualità dei servizi pubblici di compensazione eventualmente previsti;
 - il carico insediativo non attuato sia localizzato nelle Zone di Riqualificazione Urbana a Prevalenza Residenziale (art.29);
 - in alternativa, la ricollocazione potrà interessare anche Zone di Rispetto Ambientale (art.27) a condizione che la quantità delle aree sottratte a tale destinazione sia in egual misura compensata dalla superficie territoriale corrispondente al mancato intervento, in modo da non modificare il bilancio complessivo delle destinazioni di zona dell'ambito interessato;
- d)- la previsione di una diversa disciplina paesistica di dettaglio che comporti modifiche alle modalità di intervento non indicate al TITOLO VI;
- e)- alla perimetrazione dei subdistretti di cui al comma 5, lettera a) dell'art. 29 della L.R. 36/97;
- f)- all'individuazione dei casi in cui, in presenza di uno schema di organizzazione urbanistica dei distretti di trasformazione più definito rispetto alla configurazione del P.U.C., si possa prescindere dal ricorso al P.U.O., come previsto al comma 5, lettera b) dell'art.29 della L.R. 36/97 e nella definizione delle modalità dello sviluppo operativo del P.U.C. indicata al comma 1, lettera b) dell'art.48 della stessa legge;
- g)- all'introduzione di margini di flessibilità dei P.U.O. rispetto alle previsioni del P.U.C., secondo i contenuti del comma 1 dell'art. 53 della L.R. 36/97.

Art. 50 – Varianti al P.U.C.

Costituiscono variante al P.U.C. ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/97 le seguenti modifiche:

- a)- quelle previste dal comma 1 dell'art. 44 della L.R. 36/97;
- b)- quelle riguardanti la voce "*Norme Strutturali*" relative a tutti gli ambiti di conservazione e riqualificazione sia del territorio extraurbano che di quello urbanizzato e dei distretti di trasformazione, ad esclusione dei margini di flessibilità previsti alle lettere c) e d) del precedente art. 49.
- c)- *il superamento della soglia delle densità territoriali degli ambiti :*
 - A.I.CO. Ut= 0,20 mq./mq.
 - A.U.R. Ut= 0,25 mq./mq.
 - Aurelia ed Isola Ut= 0,30 mq./mq.

costituisce variante alla Descrizione Fondativa con conseguente necessità di valutazione da parte della Regione Liguria anche ai fini della verifica di compatibilità con il P.T.C.P. (°)

(°) parte aggiunta a seguito provvedimento Commissario ad acta in data 26.06.08 prot. n. 5098

Art. 51 – Misure di salvaguardia

Fermo restando che le misure di salvaguardia non possono essere in contrasto con le vigenti disposizioni di legge, fino all'approvazione del progetto definitivo di P.U.C., ai sensi dell'art. 43 della L.R. 36/97, le misure di salvaguardia pertanto riguardano:

- a)- Gli ambiti di conservazione e riqualificazione del Titolo II – Disciplina del territorio extraurbano delle presenti norme.
- b)- Gli ambiti di conservazione, riqualificazione, ristrutturazione ed i distretti di trasformazione del Titolo III – Disciplina del territorio urbanizzato delle presenti norme.
- c)- Le infrastrutture ed i servizi pubblici di cui al Titolo IV delle presenti norme, come individuate alla Tav. 1 –“Individuazione ambiti e distretti” ed alle Tav. 2.1-2.2-2.3-“S.O.I. –Regole d’Intervento”.

Inoltre:

- a)- Per i distretti di trasformazione potranno essere anticipate le discipline previste al Titolo III delle presenti norme attraverso il ricorso alla procedura di cui agli artt.58 e 59 della L.R. 36/97.
- b)-Ambiti di riqualificazione e ristrutturazione e distretti di trasformazione interessati dalle disposizioni della delibera Autorità di Bacino della Magra n°95 del 12.07.2001 “Adozione del progetto di Piano Stralcio per l’assetto idrogeologico del bacini del torrente Parmignola e delle relative misure di salvaguardia in attesa dell’approvazione del Piano (art.17, commi 6 bis e ter, e art.19 L.183/89, integrato dall’art.1, comma 1, del D.Lgs. 180/98), le previsioni pianificatorie del presente P.U.C. saranno operative solo dopo l’esecuzione delle opere di difesa idraulica e di sistemazione geomorfologia previste nel piano degli interventi relative alle aree oggetto degli interventi.

TITOLO VI

Disciplina paesistica di dettaglio

Art. 52 – Disciplina paesistica degli organismi edilizi

La normativa paesistica di livello puntuale applicata all'organismo edilizio si articola nei seguenti *gradi di intervento*:

- 1 - Conservazione
- 2 - Riqualificazione
- 3 - Inserimento, Trasformazione, Nuova costruzione

Il grado 1 si applica agli edifici esistenti nei “tessuti storici” e nelle “corti agricole”.

Il grado 2 si applica agli edifici esistenti in tutti gli altri ambiti.

Il grado 3 si applica alle nuove costruzioni in tutti gli ambiti.

Gli edifici esistenti **in muratura portante**, con o senza paramento murario, ricadenti nella categoria di cui ai gradi 1 e 2 dovranno osservare, per estensione, le normative già adottate dall'Amministrazione Comunale per i centri storici di Nicola e dell'Annunziata in quanto rispondono a precisi criteri di tipo conservativo.

Per gli edifici ricadenti nel grado 3 si prescrive il rispetto della semplicità formale, strutturale, distributiva e linguistica richiesta dal territorio.

Art. 53 – Superfetazioni

Per gli edifici esistenti ricadenti nel grado 1 si prescrive, in caso di intervento, l'eliminazione delle superfetazioni.

Per gli edifici esistenti ricadenti nella grado 2 si prescrive, in caso di intervento, la riqualificazione attraverso un insieme coordinato di opere tendenti alla ricomposizione ed al recupero dell'organismo architettonico nel suo complesso.

Per gli edifici ricadenti nel grado 3 si prescrive il rispetto della semplicità formale, strutturale, distributiva e linguistica richiesta dal territorio.

Art. 54 – Rimozione obbligata

Tutti gli elementi della facciata classificabili come superfetazioni, ai sensi della definizione del precedente art. 3, con l'entrata in vigore del presente regolamento verranno tollerati, anche se incongrui, purché a suo tempo regolarmente autorizzati.

Le superfetazioni di cui al punto a) della definizione di cui all'art. 3, dovranno essere rimosse nell'ambito dei lavori soggetti a denuncia di inizio attività.

Le superfetazioni di cui al punto b) della definizione di cui all'art. 3, dovranno essere rimosse nell'ambito dei lavori soggetti a permesso di costruire.

Art. 55 – Interventi su edifici esistenti in muratura portante

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, **ad esclusione delle zone classificate ID.CO**, dovranno essere volti alla riqualificazione degli edifici attraverso un insieme coordinato di opere tese alla eliminazione delle superfetazioni ed alla ricomposizione di eventuali manomissioni.

Per gli edifici realizzati in muratura portante dovranno essere rispettate tutte le limitazioni intrinseche al materiale ed alla struttura che essi presentano.

Per il recupero dei fabbricati esistenti si consiglia l'uso dei materiali tradizionali e delle forme tipiche, sostenute dal concetto di semplicità formale, strutturale e linguistica che caratterizza l'edilizia rurale ligure e lunigianese.

L'eventuale ampliamento del fabbricato dovrà essere realizzato in modo che il nuovo organismo risulti unitario, che il corpo in aggiunta sia appoggiato ai suolo e ben integrato nel volume principale.

L'intervento sulle strutture portanti dovrà rispettare tutte le limitazioni imposte dai materiali con i quali sono state realizzate: sbalzi limitati, pesi, dimensione delle travature, forme delle coperture.

Si consiglia l'impiego dei materiali tradizionali, quando questo non sia possibile, si potranno utilizzare materiali con analogo comportamento statico

Negli ampliamenti il corpo originario dovrà mantenere, per quanto possibile, il rapporto dimensionale delle aperture esistenti ed il loro allineamento, al fine di non indebolire, nel rispetto della normativa antisismica, la struttura portante.

Essendo una caratteristica del nostro ambito culturale la parete finestrata con prevalenza di parti piene su parti vuote, si consiglia di mantenere inalterato tale rapporto che può essere utilizzato preferendo aperture contenute, possibilmente di forma rettangolare con il lato corto orizzontale in basso. La riduzione delle pareti finestrate deve essere interpretata anche in chiave ecologica, in funzione cioè di un minore dispendio di energia per il riscaldamento.

Per il rispetto dei coefficienti illuminotecnici di legge si può intervenire sulle aperture esistenti eliminando il sotto finestra.

Quando la facciata di un edificio presenta in modo evidente un ritmo che scandisce la distanza o l'allineamento delle finestre, questo dovrà essere rispettato ed utilizzato per la composizione di sovrapposizioni od ampliamenti.

I paramenti in pietra a faccia vista non dovranno essere intonacati a meno che la parete non presenti manomissioni tali da pregiudicare l'omogeneità dell'insieme. L'intonaco sulle pareti in pietra dovrà essere comunque a basso spessore (cm. 1,5 - 2) senza fasce di regolarizzazione.

Quando si intervenga su una facciata in pietra per sistemare gli spigoli delle finestre si sconsiglia l'utilizzo assai diffuso di costruire una mostra in malta cementizia. Questa mal si lega con il linguaggio, generalmente assai modesto del paramento, eseguito, nella maggior parte dei casi con pietre del luogo di varia pezzatura. E' preferibile, a quel punto o intonacare completamente la facciata o utilizzare mostre in pietra locale o in marmo dello spessore di cm 15 x 15 od in mattoni pieni.

Le coperture dovranno essere a falde inclinate, a padiglione o a capanna senza sfalsamenti che non siano generati da esigenze contingenti (differenza di livelli o altro).

Le coperture a capanna dovranno essere mantenute con il colmo parallelo al lato maggiore del fabbricato, eventuali ampliamenti dovranno seguire la stessa norma.

I manti di copertura dovranno essere realizzati in cotto, perché nella nostra area culturale non sono presenti altri manufatti. Gli elementi potranno essere coppi, coppi ed embrici; sono tollerate le tegole alla marsigliese.

Gli intonaci esterni dovranno essere preferibilmente rifiniti in arenino dipinto con i colori delle terre liguri, con prevalenza della gamma dei gialli.

In caso di ristrutturazione sono da demolire i corpi aggiunti e/o a sbalzo di carattere precario o con caratteristiche difformi da quelle dell'edificio principale, conseguentemente, non sono ammessi nuovi corpi di fabbrica a sbalzo.

In caso di ristrutturazione od ampliamenti non sono ammesse nuove strutture a sbalzo per balconi, terrazzi o altro, ad esclusione delle pensiline per riparo dell'ingresso dell'abitazione, purché adeguatamente inserite nel contesto architettonico del fabbricato.

Art. 56 – Interventi di nuova costruzione

a)- Strada di accesso ai fabbricati

In territorio collinare - ambiti 1 e 2 - con esclusione delle zone NI.CE e NI.MA - il percorso carraio di collegamento tra la viabilità esistente e l'edificio residenziale non potrà superare ml. 50 di sviluppo lineare.

In territorio pianeggiante - ambiti 3 e 4 - con esclusione delle zone ID.CO e ID.MA - il percorso carraio di collegamento tra la viabilità esistente e l'edificio residenziale non potrà superare ml. 30 di sviluppo lineare.

b)- Rapporto edificio/suolo.

In territorio collinare - ambiti 1 e 2 - le nuove costruzioni andranno ubicate, di norma, a ridosso delle fasce, su pianori naturali, in modo da consentire movimenti di terreno strettamente limitati alla sola esecuzione dell'opera. Le porzioni di fabbricato interrato non dovranno superare il perimetro del fabbricato fuori terra.

In territorio pianeggiante - ambiti 3 e 4 - la quota d'imposta del solaio del piano terra delle nuove costruzioni non potrà superare la misura di ml. 1,00 dal piano di campagna reale, senza riporti artificiali di terreno. L'eventuale piano interrato non potrà, in alcun modo, superare il perimetro della superficie coperta del fabbricato.

Nelle nuove costruzioni i corpi dei fabbricati non potranno superare lo sviluppo massimo di mt. 25,00 per singolo corpo, dovendo presentare un fronte articolato almeno ogni 10,00 mt. circa.

c)- Strutture.

Data la forma compatta degli edifici in muratura presenti sul luogo si consigliano strutture portanti e chiudenti con aperture sufficienti per raggiungere i coefficienti illuminotecnici di legge. Quando per esigenze compositive sia necessario inserire una maggiore superficie finestrata, si consiglia di aumentare il numero delle finestre anziché ricorrere ad un'unica grande apertura. Quanto sopra per mantenere il valore formale derivato dall'uso della parete piena in muratura tipico della nostra area. Le strutture potranno essere realizzate:

- con muratura portante in pietra a vista;
- con muratura portante in laterizio intonacato;
- con pilastri e tamponamenti intonacati.

d)- Scale.

Le scale di distribuzione degli edifici devono essere, di norma, inglobate all'interno delle costruzioni. Quando questo non fosse possibile, si consiglia:

- per le aree in pendenza, lo sfruttamento dei livelli del terreno, o la costruzione di scale esterne, in muratura portante, che non interrompano l'omogeneità della struttura muraria;
- per le aree pianeggianti la scala esterna deve essere sempre in muratura portante ed essere inglobata o adiacente alla parte basamentale.

In tutti i casi le scale esterne non dovranno superare più di un livello di solaio. Sono fortemente sconsigliate, perché non ambientate e massificanti le scale in cemento armato a vista, in ferro o altro materiale/struttura di carattere artificiale.

Restano escluse dalla precedente prescrizione le scale di sicurezza delle persone nei fabbricati pubblici od in quelli privati aperti all'uso pubblico.

e)- Porticati.

La costruzione di porticati di dimensioni contenute può essere eseguita sul fronte degli edifici. Il porticato dovrà essere addossato al fabbricato e potrà essere utilizzato come terrazzo scoperto al piano superiore. Un solo fronte dell'edificio potrà essere interessato dalla struttura porticata. La larghezza del porticato non potrà superare 1/2 della lunghezza totale. E' preferibile per il porticato l'uso della muratura portante per dimensionare i pilastri con rapporti più corretti dal punto di vista ambientale. Gli archi sono consentiti solo con l'uso della muratura portante. Il filo esterno del porticato non dovrà preferibilmente avere sporti di gronda, o comunque contenerli in un oggetto massimo di cm. 40.

f)- Terrazze, balconi e pensiline.

Dato che lo sbalzo presenta sempre un problema strutturale nelle costruzioni a muratura portante, l'utilizzo di terrazze e balconi è sempre stato contenuto, divenendo una componente architettonica tipica dell'ambiente costruito. Anche se le strutture in c.a. permettono di ottenere luci maggiori, per mantenere il carattere murario dell'area culturale, appare necessario limitare l'uso di tali strutture. Quando sia indispensabile avere una struttura a terrazza si consiglia di utilizzare il sistema della loggia, parzialmente inserita nel corpo dell'edificio. Le sporgenze dal filo murario non potranno comunque superare ml. 1,20. Non sono comunque consentiti terrazzi che interessino più di 2 aperture, terrazzi di spigolo, terrazzi a nastro su tutta la facciata o similari. Le pensiline potranno essere realizzate esclusivamente sulla porta di ingresso dell'alloggio purché adeguatamente inserite nel contesto architettonico del fabbricato.

g)- Ringhiere e parapetti.

Dove sono presenti superfici terrazzate, il parapetto di protezione è tradizionalmente in muratura piena; nei casi evoluti si trova il parapetto lesenato o la balaustra con pilastri in pietra. Di epoca più recente sembra essere l'uso, per altro assai diffuso, delle ringhiere in ferro. Si consiglia, pertanto, di riprendere il suggerimento proveniente dalla tradizione utilizzando ringhiere in ferro solo sugli sporti dei balconi, perché più leggere e rispondenti alle esigenze statiche della struttura e di utilizzare il muro pieno, semplice o lesenato, in pietra a vista o intonacato, protetto da copertina in pietra o mattoni, nelle superfici terrazzate. Può essere utilizzata anche la pilastrata con elementi di ringhiera in ferro (in luogo delle balaustre in marmo). E' fortemente sconsigliato il parapetto in c.a. a vista perché di solito, troppo sottile e non adatto alla messa in opera di copertine di finitura.

h)- Sporti di gronda

Sempre per ragioni strutturali il filo di gronda è, tradizionalmente, di modeste dimensioni e varia a seconda del volume e dell'importanza dei fabbricati: negli edifici rurali si limita ad un piccolo guscio di raccordo fra la muratura verticale e la lastra in pietra che sostiene il canale di gronda; negli edifici maggiormente complessi può diventare anche motivo di decoro. Non sono presenti, in genere, sporti di gronda in legno, tipici di altre aree culturali. L'uso del cemento armato facilita la realizzazione di sporti di gronda anche di dimensioni consistenti, ma totalmente disambientati. Date le caratteristiche dell'area si consiglia di realizzare sempre uno sporto di gronda, per evitare il dilavamento della pioggia lungo le pareti, possibilmente a guscio per rappresentare la continuità della parete muraria. Comunque sia, gli sporti dovranno essere contenuti in dimensioni variabili massime fra i 40 cm degli edifici a due piani ed i 50 cm. degli edifici a tre piani. La sporgenza della falda sul fianco della copertura non dovrà superare, di norma, i 15-20 cm.

i)- Infissi ed elementi di chiusura.

La tipologia di serramenti più diffusa nel territorio è in legno: persiane alle finestre; portoni in legno cieco nelle porte d'ingresso. Si consiglia di mantenere tale tipologia tollerando l'uso della persiana in lega di alluminio o acciaio, purché preverniciato, preferibilmente verde scuro. Analogo sistema può essere adottato per i portoni d'ingresso.

Zone NI.CE - NI. MA - ANI.MA - IS.MA: serramenti esclusivamente in legno color naturale o verniciato bianco(finestra) e verde scuro (persiana)

Zone ID.MA - ID.CO :è ammesso l'uso di infissi in alluminio o PVC purché preverniciato.

l)- Coperture.

I sottotetti del nostro territorio, in genere non sono abitati a causa della modesta dimensione degli edifici che, di conseguenza non presentano volumi tali da essere utilizzati in tal senso. Per questa ragione la dimensione della falda non ha consentito l'apertura di abbaini o la realizzazione di mansarde alla francese, mentre la copertura unitaria in cotto è divenuta una caratteristica ambientale a tutti gli effetti. Pertanto i sottotetti sono da considerarsi accessori

dell'abitazione al piano di copertura, mentre l'uso di abbaini, di terrazzi a tasca, o di piani mansardati è improprio sotto il profilo ambientale. Inoltre il clima e la piovosità delle nostre zone favoriscono la continuità della copertura a falde inclinate, per evitare infiltrazioni all'interno dell'edificio e per realizzare una camera d'aria naturale a protezione dell'ultimo piano di copertura. Per tali considerazioni le superfici di copertura piane sono da utilizzare con estrema discrezione. In luogo dei terrazzi a tasca si consigliano pertanto:

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

La pendenza delle falde non dovrà, di norma, superare il 37%.

Le forme previste per le coperture potranno essere a padiglione, a capanna, a capanna con testate di padiglione.

Sono da evitare altre forme non presenti nei caratteri dell'ambiente ad esclusione delle coperture per gli edifici di carattere specialistico (industriali, produttivi, sportivi, commerciali-direzionali, turistico-ricettivi, etc..).

m)- Elementi di finitura.

Le finiture caratteristiche dell'area in esame, sotto il profilo linguistico, sono l'intonaco e la pietra, più raro il mattone a faccia vista. L'intonaco è generalmente liscio, a grana sottile quando ricopre completamente i fabbricati, oppure a grana più grossa quando ricopre le parti in pietra. Si consiglia sempre l'uso dell'intonaco a grana fine come rivestimento della facciate in quanto più aderente alle caratteristiche dell'area. Sono vietati gli intonaci plastici, al quarzo, bucciati o spatolati in genere, perchè non conformi alle caratteristiche ambientali.

n)- Coloriture delle facciate.

I colori locali sono generalmente derivati dalle terre. Sono frequenti i gialli in tonalità. Sono meno frequenti i rosa mentre si ritrova il color mattone in alcuni edifici ottocenteschi. Non sono generalmente presenti le tinte fredde (azzurri, verdi, grigi o simili). Per ottenere un inserimento ambientale più conforme alle caratteristiche dei luoghi si consiglia l'impiego della gamma dei gialli evitando l'uso di bianchi sintetici troppo brillanti e non ambientati.

o)- Aree di pertinenza.

Ogni intervento di recupero o di nuova edificazione deve prevedere la sistemazione dell'area di pertinenza secondo le disposizioni di cui agli articoli successivi. In genere si dovrà osservare che:

- i movimenti di terra non interessanti il fabbricato dovranno essere il più possibile contenuti ed attuati preferibilmente con movimentazioni, anche successive, limitate in non più di 100 mc., con altezze di scavo non superiori a ml. 2,00 ciascuna;
- i muri di contenimento dovranno essere preferibilmente rivestiti in pietra e la loro altezza dovrà adeguarsi a quella dei terrazzamenti circostanti, non potendo, in ogni caso, superare i ml. 2,50 di altezza;
- dovrà essere previsto il corretto drenaggio delle acque superficiali e poste idonee canalizzazioni per il loro deflusso;
- dovrà sempre essere assicurato il mantenimento delle aie pavimentate in cotto o in pietra; nei casi di nuovo intervento è consigliato l'uso di tali materiali, si dovrà altresì evitare di pavimentare superfici con cemento o asfalto o manufatti che non siano quelli tradizionali o, comunque, completamente impermeabilizzanti;
- le aree non destinate a parcheggio scoperto e/o aree di sosta e di manovra, dovranno essere sistemate a verde e giardino od a passaggi pedonali;
- potranno essere realizzati pergolati come elementi di arredo dei giardini e lungo i percorsi pedonali, la struttura di sostegno potrà essere realizzata con pilastri (in pietra, in mattoni faccia vista o intonacati) con correnti e traverse in ferro o legno;

- potranno essere realizzate attrezzature sportive all'aperto di uso privato o condominiale quali piscine, tennis, campi da bocce, altro. Per quanto riguarda le piscine sono ammesse solo quelle interrato, senza sovrastrutture quali "toboga" e scivoli, mentre i servizi tecnologici dovranno essere collocati o all'interno del fabbricato o interrati.

p)- Recinzioni delle proprietà (aree libere)

Per le recinzioni delle proprietà, ossia di superfici estese di terreno non collegate direttamente con l'abitazione, si dovranno tenere presenti le seguenti considerazioni di carattere ambientale:

- in tutte le aree del territorio collinare, ad eccezione delle aree ID, dovrà essere mantenuta la continuità ecologica dell'ambiente, ossia non dovranno, di norma, essere creati impedimenti al passaggio della microfauna;

- è sempre consentita la realizzazione di siepi vive, di bordo, con essenze arbustive tipiche del luogo;

- nelle aree ANI sono consentite le recinzioni formate da pali in legno e staccionate in modo da non costituire barriera per la fauna e non interrompere la continuità visiva;

- nelle aree IS-MA è consentita la posa in opera di recinzioni con pali e rete senza cordolo di base;

- nelle aree NI.CE è consentita la posa in opera di recinzione come al punto precedente, ma con siepe perimetrale;

- nelle aree ID è consentita la posa in opera di recinzioni con pali e rete con cordolo di base.

q)- Recinzioni delle aree di pertinenza degli edifici

In ogni intervento di recupero o di nuova edificazione, quando si preveda la messa in opera di una recinzione dell'area di pertinenza dei fabbricati, si dovrà intervenire secondo le disposizioni di cui ai punti successivi:

- la recinzione prevede sempre l'abbinamento di una struttura - rete con cordolo di fondazione, o muro più cancellata, o muro pieno, e di una siepe vegetale di bordura;

- in prossimità di edifici residenziali in zone ANI - MA sono consentite recinzioni formate da siepi vegetali che possono nascondere una rete, montata senza cordolo in c.a.;

- nelle aree di pertinenza degli edifici in zona collinare IS - MA per contenere i movimenti di terreno, è consentita la messa in opera di recinzioni costituite da cordolo, rete e siepe;

- nelle aree di pertinenza di edifici in zona di pianura IS - MA si potranno realizzare recinzioni costituite da muriccioli di altezza max. ml. 1,00 intonacati, dipinti, o realizzati in pietra a vista, sormontati da cancellata formata da elementi in ferro pieno a disegno semplice, h. ml.0,80-1.00 con siepe interna;

- nelle aree di cui al punto precedente è consentita anche la realizzazione di recinzioni con muro pieno h. ml. 1,80-2.00, purchè in pietra a vista o in elementi in muratura intonacati e dipinti, di forma semplice, è inoltre consigliata la messa a dimora di una siepe interna;

- le recinzioni delle aree industriali e/o artigianali potranno essere realizzate con muretto h. max ml. 0,60 e pannelli metallici modulari h. max. 2,00;

- le recinzioni, se confinanti con una strada pubblica o con area ad uso residenziale, dovranno prevedere un adeguata siepe di filtro a carattere arbustivo, con vegetazione sempreverde, in ragione di n° 2 arbusti/ml.;

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

- nelle aree di pertinenza di edifici ricadenti in zona ID-CO, valgono le prescrizioni riportate per le precedenti zone IS-MA.

r) – Movimenti di terra, terrazzamenti in particolari ambiti extraurbani.

Nelle aree NI-CE e NI-MA costituenti aree ambientali di pregio all'intorno dei nuclei storici, nelle sistemazioni agricole dei suoli si dovrà curare il mantenimento dei terrazzamenti esistenti mediante opere di consolidamento dei ciglioni terrazzati od in cotica erbosa, curare il

ripristino dei versanti sotto il profilo idrogeologico, utilizzando tecniche tradizionali e riducendo al minimo indispensabile l'uso di strutture in c.a.

Quando, per cause di forza maggiore, se ne dovesse prevedere l'impiego, i manufatti di sostegno dovranno essere rivestiti di pietra.

Nella realizzazione delle opere infrastrutturali (viabilità, parcheggi, etc..) occorrerà contenere al minimo indispensabile l'altezza delle opere di sostegno (mt. 2,00 – 2,50), utilizzando preferibilmente il sistema della suddivisione strutturale a quella a paramento unico, possibilmente inframezzato con opere a verde.

s)- Edifici specialistici (*)

Gli edifici specialistici potranno assumere le dimensioni e connotazione tipiche delle funzioni svolte al loro interno curando in maniera particolare l'esigenza di realizzare strutture a contenuto impatto energetico. I materiali d'uso quindi dovranno conformarsi a tale obiettivo, come pure le tecnologie impiegate nella realizzazione impiantistica.

Data la estrema varietà delle funzioni svolte negli edifici specialistici, è necessario articolare i diversi sistemi secondo i principali usi caratterizzanti, quali:

- 1)- sistema P della produzione (attività industriali, artigianali, terziario);*
- 2)- sistema AU attrezzature urbane (scuole, attrezzature sportive, centri commerciali e luoghi di svago ed intrattenimento, cimiteri, etc..);*
- 3)- sistema L dei luoghi centrali (musei, chiese, cinema, sedi istituzionali ed amministrative ed altri servizi di interesse collettivo).*

Il sistema della produzione P si articola nei seguenti sottosistemi:

- P1: produttivo industriale – artigianale - terziario*
- P2: produttivo commerciale*
- P3: produttivo misto residenziale*
- P4: aree specializzate delle attrezzature tecnologiche*

Fanno parte del sistema della produzione i luoghi dedicati alle lavorazioni comprendendo con tale termine gli edifici, gli spazi scoperti, la viabilità, al servizio della produzione.

Nell'ambito del sistema della produzione dovranno essere garantiti il soddisfacimento delle esigenze degli addetti alle attività insediate, la presenza di un efficiente sistema infrastrutturale riferito in particolare al sistema stradale e fognario, una sufficiente permeabilità del suolo ed un adeguato livello di compensazione e filtro nei confronti delle forme di inquinamento.

Le condizioni per la realizzazione degli interventi o della trasformabilità previsti per il sistema della produzione sono esplicitate attraverso degli indirizzi che si riferiscono a tre categorie di azioni.

1. La prima categoria riguarda le azioni di compensazione ambientale per contenere gli effetti sul territorio e sulle risorse e quindi: l'applicazione dei parametri ambientali previsti dal PUC e dalle altre norme vigenti, il mantenimento delle principali prestazioni ambientali quali il deflusso delle acque superficiali ed il sistema idraulico, il mantenimento dei corridoi ambientali di supporto alla rete ecologica urbana, la regolamentazione e la compensazione dei fattori di inquinamento (traffico, isole di calore, attività rumorose, ecc), l'abbattimento degli effetti inquinanti prodotti dalle aziende a rischio rilevante nonché insalubri. Per quanto riguarda gli insediamenti esistenti sono previsti interventi di riqualificazione della maglia viaria e in generale di tutti gli spazi aperti e moderati interventi di completamento; dovrà essere perseguito l'obiettivo di elevare gli standard funzionali e prestazionali con una migliore dotazione di spazi collettivi e con la predisposizione di elementi di filtro e compensazione.

(*) parte sostituita a seguito provvedimento Commissario ad acta in data 26.06.08 prot. n. 5098

2. La seconda categoria riguarda le azioni preliminari necessarie per rendere possibile il processo edificatorio quali: la bonifica dei siti inquinati e la riqualificazione delle aree soggette a degrado, le modalità di approvvigionamento idrico e di smaltimento; le canalizzazioni di servizio; la separazione delle acque reflue dalle acque piovane; la raccolta differenziata e lo smaltimento dei rifiuti, l'utilizzo di fonti energetiche alternative ed eco-compatibili, l'utilizzo di tecnologie legate alla bio-architettura.

3. La terza categoria riguarda l'inserimento paesistico degli interventi nel contesto territoriale ricercando un corretto dimensionamento tipologico, un uso appropriato e coerente dei materiali, un equilibrato rapporto per gli spazi esterni tra produzione e filtro ambientale. Dal punto di vista tipologico si ritiene che lo sviluppo massimo dei singoli corpi di fabbrica non possa superare i 50 mt. per lato, mentre i materiali impiegati nella costruzione dovranno essere adeguati alla loro funzione strutturale (strutture metalliche od in c.a. per grandi luci, aperture ampie, composizioni architettoniche variamente articolate; strutture portanti o miste laddove debbano prevalere i pieni sui vuoti o nell'integrazione con fabbricati esistenti). L'aspetto esteriore dei fabbricati, dovrà essere curato e definito in ogni sua parte non trascurando lo studio cromatico del complesso architettonico, normalmente di grande impatto paesistico. Le sistemazioni esterne dei fabbricati, dovranno essere realizzate in modo da contenere tale impatto mediante la sistemazione a verde delle aree (art. 57) non destinate ad attività specifiche o lavorative, disponendo le recinzioni secondo le prescrizioni del precedente punto q). Anche le pavimentazioni delle aree esterne dovranno tendere a favorire la massima permeabilità dei suoli, limitando le loro superfici a quelle strettamente necessarie alla funzionalità dell'attività od alla realizzazione dei servizi e delle infrastrutture.

Il sistema delle attrezzature urbane AU identifica una serie di luoghi prevalentemente dedicati ad una funzione specializzata; essi sono localizzati prevalentemente nel tessuto diffuso della piana tranne le localizzazioni storiche delle aree cimiteriali. Questi poli, che rappresentano i principali attrattori per il territorio comunale, sono serviti dalla rete viaria principale – con adeguate dotazioni di parcheggi – e dal trasporto pubblico. L'obiettivo del PUC è quello di prevedere essenzialmente interventi mirati alla riqualificazione delle strutture esistenti con una integrazione limitata di nuove attrezzature per elevare gli attuali standards prestazionali e funzionali. In questo senso gli interventi dovranno garantire lo svolgimento delle attività di relazione, di svago e di scambio, con la presenza di aree pedonali o protette ed aree pavimentate, con una efficiente organizzazione della viabilità e delle aree di sosta. Per le nuove strutture commerciali si raccomanda la coerenza strutturale richiamata al precedente punto 3., con l'avvertenza di limitare la recinzione alle sole aree espositive all'aperto in modo da favorirne la permeabilità pedonale mentre tutto il complesso delle aree libere dovrà obbligatoriamente essere arredato con opere a verde. Le attrezzature sportive dovranno essere immerse in un verde di cornice aperto alla fruizione pubblica. Le strutture di sostegno delle coperture stagionali che non potranno essere periodicamente rimosse dovranno essere realizzate con materiali di pregio (legno lamellare, acciaio, etc..) che qualifichino degnamente l'ambiente circostante. Le uniche strutture di epoca storica esistenti riguardano alcune aree cimiteriali in cui si raccomanda una particolare cautela compositiva e di rispetto materico al momento di procedere ad eventuali ampliamenti o ristrutturazioni.

Il sistema dei luoghi centrali L si identifica sia come spazio dello stare che come riferimento per fruire delle loro attrezzature, rappresenta luoghi meno connotati da una precisa destinazione ma individua spazi densi che possono ospitare molte attività differenti. Sono luoghi dove è assolutamente privilegiata la fruizione pedonale. Il PUC prevede interventi mirati alla conservazione e riqualificazione degli spazi esistenti con l'obiettivo prioritario di un miglioramento dell'accessibilità pedonale sia per la fruizione puntuale che per la continuità dei percorsi e di garanzia dello svolgimento delle attività di relazione, di svago e di scambio. Per gli interventi su strutture di epoca storica si raccomanda una cautela compositiva ed il rispetto materico propri degli interventi di restauro.

Art. 57 – Elementi vegetali

Tutti gli elementi vegetali costituiti da alberi d'alto fusto, in associazione o isolati, da filari di alberi spoglianti o sempre verdi che costituiscono il paesaggio del territorio comunale vanno salvaguardati e mantenuti.

Nei casi in cui, per un nuovo intervento edilizio o di viabilità o di cavidotti, si dovessero abbattere alberi o siepi, questi dovranno essere ricollocati a cura e spese del committente.

E' sconsigliato l'impianto di esemplari o siepi di conifera esotiche, sia per esigenze paesaggistiche, sia per una migliore adattabilità delle essenze locali alle condizioni ambientali, ciò anche in funzione delle manutenzione e della resa "estetica" dell'impianto.

Sono pertanto consigliate le seguenti specie a seconda della loro funzione di pertinenza stradale e/o di polarità visiva, di delimitazione dei confini di proprietà ed infine di barriera vegetale.

a)- Filari di alberi ad alto fusto.

Lungo gli assi stradali della viabilità principale o secondaria, lungo i percorsi ciclabili di nuova realizzazione deve essere prevista la piantumazione, su doppio filare, su filare semplice o solo da un lato della strada a seconda della gerarchia dei percorsi di essenze arboree ad alto fusto. Si consiglia l'impianto di filari anche su strade esistenti per migliorare la qualità ambientale. In prossimità di abitazioni si consiglia l'uso di essenze caducifoglie.

- *quercus ilex*
- *ligustrum volgare*
- *cupressus sempervirens*
- *tilia cordata*
- *populus alba*
- *populus nigra var. Italica*
- *quercus robur*
- *quercus pedunculata*

b)- Gruppi isolati od associati nei punti nodali del territorio per segnalare particolari emergenze.

- *cupressus sempervirens*
- *quercus ilex*

c)- Siepi ed arbusti per aree di pertinenza

La piantumazione delle siepi deve essere sempre prevista nelle aree di pertinenza dei fabbricati come mascheramento o integrazione della cancellata, le specie consigliate sono quelle del seguente elenco.

sempreverdi:

- *laurus nobilis*
- *bucusus sempervirens*
- *prunus laurocerasus*
- *lavandula spica*
- *pittosporum tobira o macrophilla*
- *rosmarinus officinalis*
- *taxus baccata*
- *nedum oleander*
- *cornus mas*
- *cornus sanguinea*
- *arbutus unedo*

oppure essenze decidue quali:

- *crataegus monogyna*

- *hippophae rhamnoides* (olivello spinoso)
- rose nelle loro varietà botaniche
- *carpinus betulus* - *ostrya carpinifolia*
- *acer campestre*

d)- Barriera vegetale

La barriera vegetale è prescritta come mascheramento degli ambienti industriali e delle grandi infrastrutture viarie come protezione dall'inquinamento acustico ed atmosferico. Data la sua configurazione più simile a quella del bosco che della siepe per la copertura del suolo pari al 100% deve essere impiegata per definire bordi, margini di confine, scarpate d'argine.

- Barriere per aree di pianura umida

- *alnus glutinosa*
- *populus alba*
- *populus nigra*
- *quercus pedunculata*
- *salix triandra*, *salix caprea*, *salix alba*

arbusti

- *evonymus europaeus*
- *ligustrum volgare*

- Barriere per aree di pianura alluvionale asciutta

- *quercus ilex*
- *acer campestre*
- *ulmus campester*

- Barriere in aree di alveo o lungo corsi d'acqua

- *populus nigra*
- *populus alba*
- *populus nigra italica*
- *salix alba*

- arbusti

- *evonymus europaeus*
- *ligustrum volgare*

Art. 58 – Manufatti agricoli

Il recupero di edifici esistenti, ruderi o rustici, al servizio delle attività agricole è vincolante a fronte di richieste di costruzione per nuovi manufatti agricoli.

a)- Manufatti agricoli in muratura negli ambiti 1 e 2

I nuovi manufatti agricoli dovranno essere realizzati in luoghi di limitato impatto ambientale. E' auspicabile la disposizione in aderenza al muro di sostegno delle terrazze.

- Negli ambiti 1 e 2 la realizzazione di ricoveri per attrezzi agricoli in aree isolate dalle abitazioni deve seguire le seguenti norme di carattere paesistico:

- forma rettangolare max. ml. 4 x 3 o dimensioni analoghe, disposta parallelamente alle curve di livello.

- h in gronda ml. 2,20.

- h media interna ml. 2,40.

Quando la superficie fosse disposta su due livelli non sono consentite scale esterne, ma soltanto lo sfruttamento del dislivello naturale o l'uso di una scala appoggiata. In questo caso l'altezza in gronda non potrà superare i ml. 5. e l'altezza media interna i ml. 2,40.

- La struttura potrà essere realizzata in pietra o con muratura intonacata.

- Le porte dovranno essere rettangolari, in legno a una o più ante, delle dimensioni di ml. 1,60 x 2,20 per la porta d'ingresso del piano terreno e di ml. 0,80 x 2,20 per quella dell'eventuale secondo livello.
- Le finestre max 2 per piano terreno di dimensione ml. 0,60 x 1,00 con base corta in basso, al secondo livello dovranno essere realizzate bucatore rettangolari con paramento in mattoni per l'areazione dei locali.
- Copertura a capanna con timpano sul lato corto del rettangolo.

b)- Manufatti agricoli in muratura negli ambiti 3 e 4

Negli ambiti 3 e 4 la realizzazione di ricoveri per attrezzi agricoli in aree isolate dalle abitazioni deve seguire le indicazioni di cui al punto precedente ma sviluppata su un unico piano a livello del terreno.

c)- Manufatti agricoli in legno per tutti gli ambiti

E' consentita la realizzazione di manufatti agricoli con struttura portante in legno, tamponamenti in tavole (sottomisure) e copertura a capanna con manto di tegole alla canadese:

- forma rettangolare disposta parallelamente alle curve di livello (dimensione max. mq. 8);
- h. in gronda ml.2,20;
- h. media interna 2,40;
- la porta dovrà essere rettangolare, in legno a una o più ante, delle dimensioni max. di ml. 1,60 x 2,20;
- le finestre max 2, di dimensione ml. 0,60 x 1,00, con base corta in basso;
- copertura a capanna con timpano sul lato corto del rettangolo;
- non sono ammessi rivestimenti in perlinato o similari.

Art. 59 – Manufatti oggetto di condono edilizio

Per i manufatti precari oggetto di pratica di condono edilizio già definito od in corso di definizione, come baracche o similari, è consentita la trasformazione in muratura con pietrame, a faccia vista, e copertura con struttura in legno e manto in laterizio.

E' ammessa la muratura ricoperta da intonaco dipinto con la gamma delle terre.

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

Art. 60 – Reti di servizio ed impianti tecnologici

Le opere infrastrutturali di carattere collettivo quali cavidotti, reti di trasporto energetico, devono essere interrate. Il tracciato dovrà essere valutato mediante un progetto dettagliato che, illustrando movimenti di terra e sbancamenti, piste per il passaggio dei mezzi ed opere di mitigazione individui la soluzione di minore impatto ambientale. Dopo l'esecuzione delle opere di scavo e reinterro si dovrà provvedere alla piantumazione con specie idonee di tipo locale al fine di prevenire erosioni o situazioni di degrado.

I serbatoi per il combustibile (gas o liquido) devono essere, di norma, interrati. Dove questo non risulti possibile il contenitore dovrà essere opportunamente mascherato con siepi di vegetazione locale.

Art. 61 – Manufatti testimoniali

Maestà, cancelli di accesso alle proprietà, fontane, lavatoi, recinzioni di carattere storico devono essere sempre mantenuti e restaurati, come pure gli altri elementi del patrimonio culturale o quei manufatti e costruzioni che segnalano incroci, percorsi, accessi, confini od altro.