

COMUNE DI CASTELNUOVO MAGRA

Provincia della Spezia



# AGGIORNAMENTO DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

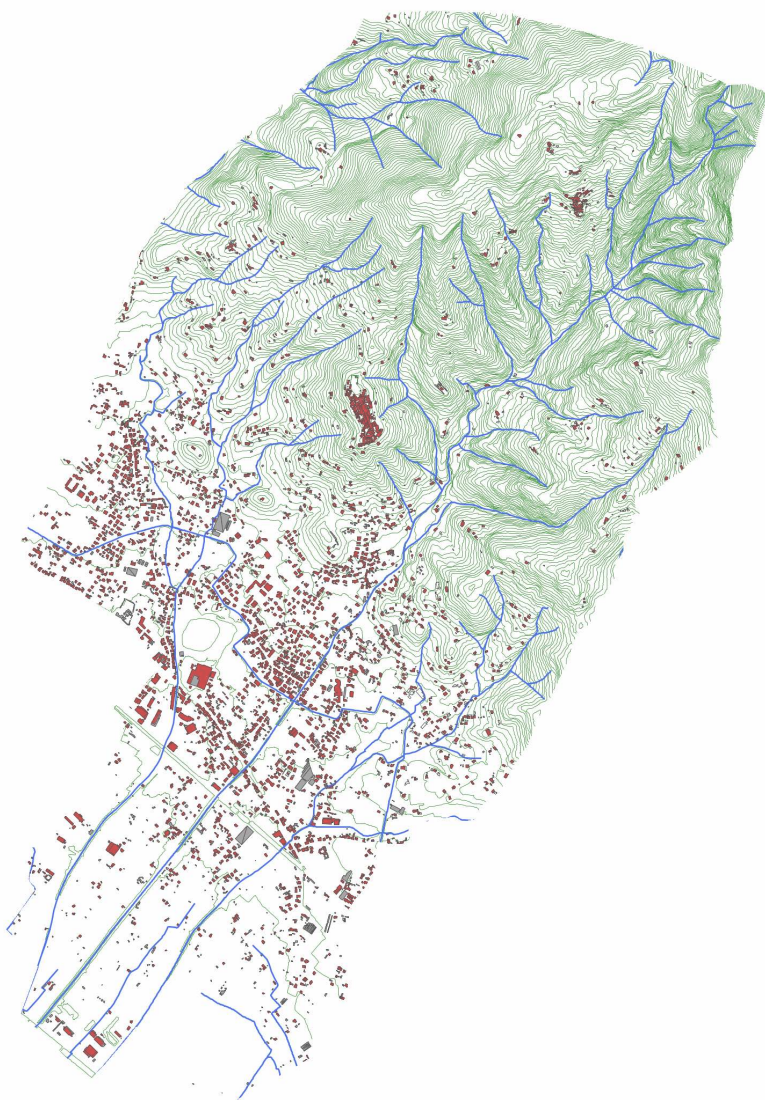
ai sensi dell'Art. 43 della LR 36/1997 e smi

Redazione

studio di  
Doriano LUCCHESINI  
architetto ed urbanista

APUA

architettura  
progettazione  
urbana ed  
ambientale



TITOLO -

## NORME DI CONFORMITÀ E CONGRUENZA *Testo aggiornato*

|        |               |             |               |       |   |
|--------|---------------|-------------|---------------|-------|---|
| scala: |               | data elab.: | 11-03-24      | rev.: | A |
| REV.   | DESCRIZIONE - | DATA -      | ELABORATO Nr. |       |   |
| A      | 1 emissione   | Marzo 24    | <b>B.1</b>    |       |   |
| B      |               |             |               |       |   |
| C      |               |             |               |       |   |
| D      |               |             |               |       |   |



COMUNE DI CASTELNUOVO MAGRA  
PROVINCIA DELLA SPEZIA

PIANO URBANISTICO COMUNALE  
(LEGGE REGIONALE 4 SETTEMBRE 1997, N. 36)

VARIANTE DEL P.U.C. EX ART. 44, L.R. 36/1997  
AGGIORNAMENTO AL PUC EX ART. 43 L.R. 36/1997

**ALLEGATO E**

***NORME DI CONFORMITA'  
E CONGRUENZA***

TESTO AGGIORNATO

*Castelnuovo Magra, 11 Marzo 2024*

## **Indice**

### ***TITOLO I GENERALITA'***

|                                                |        |
|------------------------------------------------|--------|
| Art. 1 Finalità del Piano Urbanistico Comunale | pag. 3 |
| Art. 2 Elaborati costitutivi il Puc            | pag. 4 |

### ***TITOLO II DEFINIZIONI***

|                                                                  |        |
|------------------------------------------------------------------|--------|
| Art. 3 Indici e definizioni urbanistiche, ecologiche ed edilizia | pag. 5 |
|------------------------------------------------------------------|--------|

### ***TITOLO III NORME DI CONFORMITA' DEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE***

|                                                                           |        |
|---------------------------------------------------------------------------|--------|
| Art. 4 Emergenze storiche, architett., testimon. e complessi archeologici | pag.10 |
| Art. 5 Ambiti di conservazione in area urbanizzata                        | pag.14 |
| Art. 6 Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata                     | pag.16 |
| Art. 7 Ambiti di riqualificazione in zona non urbanizzata                 | pag.20 |
| Art. 8 Disciplina delle aree di produzione agricola                       | pag.22 |
| Art. 9 Territorio di presidio ambientale                                  | pag.30 |
| Art.10 Territori non insediabili                                          | pag.32 |

### ***TITOLO IV NORME DI CONGRUENZA DEI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE***

|                                     |         |
|-------------------------------------|---------|
| Art. 11 Distretti di trasformazione | pag. 34 |
|-------------------------------------|---------|

### ***TITOLO V SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI PUBBLICI***

|                                           |         |
|-------------------------------------------|---------|
| Art. 12 Infrastrutture e servizi pubblici | pag. 37 |
|-------------------------------------------|---------|

### ***TITOLO VI VINCOLI E TUTELA DEL VERDE***

|                                                                   |         |
|-------------------------------------------------------------------|---------|
| Art. 13 Vincoli                                                   | pag. 40 |
| Art. 14 Salvaguardia e potenziamento del verde e delle alberature | pag. 43 |

### ***TITOLO VII DISCIPLINA GENERALE DEGLI INTERVENTI EDILIZI***

|                                                             |         |
|-------------------------------------------------------------|---------|
| Art. 15 Principi generali                                   | pag. 44 |
| Art. 16 Categorie degli interventi edilizi                  | pag. 46 |
| Art. 16bis Dimensionamento e numero delle unità immobiliari | pag. 49 |

### ***TITOLO VIII DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO***

|                                                                               |         |
|-------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Art. 17 Disciplina delle destinazioni d'uso                                   | pag. 50 |
| Art. 18 Cambio della destinazione d'uso                                       | pag. 51 |
| Art. 19 Dotazione minima di parcheggi privati                                 | pag. 52 |
| Art. 20 Aggiornamenti e Varianti al PUC                                       | pag. 54 |
| Allegato 1 Disposizioni da osservare all'interno dei centri storici           | pag. 55 |
| Allegato 2 Elenco degli interventi di sostituzione                            | pag. 60 |
| Allegato 3 Elenco interventi soggetti a concessione edilizia<br>convenzionata | pag. 62 |
| Allegato 4 Disciplina dei centri di Moliciara e Colombiera                    | pag. 66 |
| Allegato 5 Perimetrazione nuclei in zona agricola                             | pag. 71 |
| Allegato 6 Norme di attuazione geologiche d'attuazione                        | pag. 76 |

## **TITOLO I GENERALITÀ**

### **Art. 1 - Finalità del Piano Urbanistico Comunale**

- 1) Il Piano Urbanistico Comunale (PUC) definisce le indicazioni per il governo del territorio in collegamento e in coerenza con le politiche territoriali e di settore Provinciali e Regionali. Esso è elaborato nel rispetto dei principi generali sanciti dagli articoli 2 e 5 della Legge Urbanistica Regionale del 4/9/97 n. 36 e successive modifiche.
- 2) In particolare il PUC persegue i seguenti scopi:
  - a) lo sviluppo sostenibile, garantendo la trasparenza dei processi decisionali e la partecipazioni dei cittadini alle scelte di governo del territorio;
  - b) la tutela, l'integrità fisica e l'identità culturale del territorio;
  - c) la valorizzazione delle risorse ambientali e dell'economia locale;
  - d) la disciplina delle trasformazioni territoriali ed urbanistiche conseguenti ad interventi di tipo edilizio, infrastrutturale, vegetazionale e geomorfologico e, comunque, tutte le azioni che comportano una incidenza sull'uso e sulla organizzazione del territorio.
- 3) Per le finalità perseguite, il Puc si avvale del quadro delle conoscenze del territorio comunale eseguito attraverso il completo accertamento dello stato di fatto dell'insediamento urbano ed extraurbano, nonché delle condizioni sociali ed economiche della popolazione. Esso costituisce il fondamentale sostegno dell'elaborazione progettuale e per le azioni di governo del territorio.

## **Art. 2 - Elaborati costitutivi il PUC**

1. Il PUC è costituito dai seguenti elaborati:

- Tav. N. 1 Carta dell'uso del suolo - scala 1:5.000 -;
- Tav. N. 2 Cronologia degli insediamenti – scala 1:5.000 / 1:2.000 -;
- Tav. N. 3 Valori storico – ambientali – scala 1:5.000 / 1:2.000 -;
- Tav. N. 4 Studio dell'organismo territoriale elementare – scala 1:5.000 -;
- Tav. N. 5 Mosaico dei PRG dei Comuni limitrofi – scala 1:10.000 -;
- Tav. N. 6 Vincoli imposti dal vigente PRG e quelli sovraordinati – scala 1:5.000;
- Tav. N. 7 Stato di attuazione del vigente PRG – scala 1:5.000 -;
- Tav. N. 8 Standard urbanistici esistenti e loro attuazione in relazione al vigente PRG – scala 1:5.000 -;
- Tav. N. 9 Impianti a rete e tecnologici – scala 1:5.000 -;
- Tav. N. 10 Vincoli imposti dal vigente PTCP – scala 1:5.000 -;
- Tav. N. 11 Disciplina paesistica del Puc – scala 1:5.000 -;
- Tav. N. 12 Individuazione degli ambiti di conservazione e riqualificazione, dei distretti di trasformazione, del sistema delle infrastrutture e dei servizi – scala 1:5.000 -;
- Tav. N. 13 Disciplina della zona urbana pedecollinare – scala 1:2.000 -;
- Tav. N. 14 Disciplina dei Centri Storici di Castelnuovo e Vallecchia – scala 1:1.000-;
- Tav. N. 15 Vincoli sovraordinati al PUC – scala 1:5.000 -;
- la Relazione Fondativa;
- la Struttura del Piano;
- il Documento degli obiettivi;
- le Norme di conformità e di congruenza.
- Lo studio geologico e relative norme di attuazione approvato con D.P.G.R n.o 178 del 25.03.97

## **TITOLO II**

### **DEFINIZIONI**

#### **Art. 3 – Indici e definizioni urbanistiche, ecologiche ed edilizie**

##### **1. Indici urbanistici:**

- **St** = Superficie territoriale: è la superficie individuata nelle planimetrie del PUC e/o dalle presenti norme nella quale gli interventi urbanistico-edilizi si attuano mediante Piano Urbanistico Operativo. Ai fini del calcolo degli indici edificatori la St comprende tutte le aree perimetrate nella tavola del PUC, comprese quelle private pubbliche e di uso pubblico incluse quelle della viabilità di progetto.
- **Sf** = Superficie fondiaria: è la superficie dell'area utilizzabile a soli fini edificatori, al netto delle strade o spazi destinati al pubblico transito o al pubblico uso, contigua alla costruzione e non frazionata, nè a cavallo di spazi o di aree pubbliche.
- **Ut** = Utilizzazione territoriale (Su/St): è la massima superficie utile (Su), espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di Superficie territoriale (St).
- **Uf** = Utilizzazione fondiaria (Su/Sf): è la massima superficie utile (Su) espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).
- **It** = Indice di fabbricabilità territoriale (Vc/St): è il volume massimo (Vc), espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (St).
- **If** = Indice di fabbricabilità fondiaria (Vc/Sf): è il volume massimo (Vc) espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (Sf).
- **Sp** = Superficie permeabile: è la percentuale di superficie fondiaria di intervento permeabile naturalmente in modo profondo, senza cioè la presenza di manufatti interrati, pavimentazioni impermeabili etc...
- **Ui** = Unità Immobiliare: consiste in un locale o insieme di locali dotato di accesso indipendente e diretto da uno spazio pubblico (strada, piazza, ecc.), oppure da uno spazio d'uso comune (cortile, scala, ballatoio, ecc).
- **Utp** = Unità Tipologica: è così definito un organismo edilizio completo, dalle fondazioni alla copertura, o comunque una costruzione, realizzato o trasformato con interventi unitari, comprendente tutti gli elementi costruttivi, distributivi e funzionali necessari alla sua utilizzazione.
- **Umi** = Unità minima di intervento: corrisponde alla superficie territoriale all'interno della quale ogni trasformazione edilizia deve essere definita con progetto unitario. Le Umi relative agli interventi di completamento e sostituzione sono individuate con apposito perimetro nella tavola del Puc; negli altri casi coincidono con la proprietà dell'area/lotto e/o della particella catastale e, comunque, sulla base del perimetro dell'area di pertinenza dell'edificio principale alla data di approvazione del PUC.

##### **2. Indici edilizi:**

- **SU** = Superficie utile: la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra misurati al netto delle murature perimetrali e ad esclusione:
  - a) dei porticati di uso pubblico (per destinazione di piano o tali per mezzo di atto pubblico);
  - b) dei porticati, di uso privato o condominiale, fino ad una aliquota pari o non superiore al 15% della superficie utile (SU) ammessa, per gli edifici residenziali;
  - c) dei porticati, di uso privato o condominiale, fino ad una aliquota pari o non superiore al 5% della superficie utile (SU) ammessa, per gli edifici non residenziali;
  - d) dei balconi, delle terrazze, delle logge incassate e le pensiline a sbalzo, qualora

- tali elementi abbiano una profondità non superiore a m.1,80 misurata dal filo esterno delle murature perimetrali, e delle pensiline a sbalzo fino a ml 3.00 di profondità per gli edifici produttivi, delle logge poste al termine delle scale esterne di accesso al piano primo, a copertura degli ingressi, qualora tali elementi abbiano una profondità non superiore a m. 1.80 misurata dal filo esterno delle murature perimetrali ed uno sviluppo inferiore a m. 3.00;
- e) delle coperture piane, i lastrici solari (praticabili e non);
  - f) dei sottotetti abitabili degli edifici residenziali esistenti e non abitabili;
  - g) i volumi tecnici di cui alla successiva definizione Vt;
  - h) dei piani/vani interrati, strettamente pertinenziali agli edifici, (sono tali quelli che hanno l'intradosso del solaio non oltre la quota di cm. 60 dal terreno naturale o sistemato) purché destinati a servizi accessori e/o garage privati/pubblici e con altezza libera interna  $H \leq 2,50\text{ml}$ , sottostanti l'edificio principale;
  - i) dei piani/vani interrati, strettamente pertinenziali agli edifici esistenti per una aliquota non superiore al 25% della SU dell'unità immobiliare residenziale esistente qualora ne siano privi e ne risulti difficoltosa la realizzazione dello stesso sottostante l'edificio;
  - l) per gli edifici residenziali esistenti, dei manufatti ad uso autorimessa di altezza media interna  $H \leq 2,50\text{ml}$ , strettamente pertinenziali all'edificio principale, fino ad un massimo di 1mq ogni 5mq di SU per unità immobiliare e, comunque, una superficie minima di mq. 15; il nuovo manufatto deve essere architettonicamente armonizzato con l'edificio esistente e relative pertinenze; per le nuove costruzioni, laddove non sia possibile realizzare piani interrati per motivi ostativi imposti da legislazioni sovraordinate, dei manufatti ad uso autorimessa di altezza media interna  $H \leq 2,50\text{ml}$ , strettamente pertinenziali, fino ad un massimo di 1mq ogni 5mq di SU per unità immobiliare e, comunque, una superficie minima di mq. 15; il volume dell'autorimessa deve essere organicamente integrato con l'edificio principale;
  - m) dei soppalchi costituenti elementi di arredo, negli edifici residenziali, aventi altezza libera da pavimento a soffitto, inferiore a ml.2,50 (per una quota non superiore al 30 % del vano).
  - n) dei pergolati in legno posti in aderenza al manufatto residenziale fino ad un massimo di 1mq ogni 10mq di SU.
  - o) dei lavori, delle opere e delle installazioni relativi a fonti rinnovabili di energia, di cui alla legge 10/91 e s.m.i, quali serre solari, muro di Trombe etcc

Costituiscono SU i piani/vani interrati ad uso agricolo di aziende agricole standard o attive o similari.

- **SV** = Superficie di vendita: la somma delle aree destinate alla vendita degli esercizi commerciali, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, escluse le murature perimetrali e ogni altro elemento strutturale. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.
- **Sc** = Superficie coperta: la superficie risultante dalla proiezione sul piano orizzontale di tutte le superfici utili degli edifici, comprese le murature perimetrali, le eventuali costruzioni annesse all'edificio, le superfici dei porticati, delle logge, i volumi aggettanti, nonché le tettoie e le pensiline con sporgenze superiori a m.1,80 (a m.3,00 per gli usi produttivi), esclusi sporti di gronda e ornamenti.
- **Rc** = Rapporto di copertura ( $Sc/Sf$ ): il rapporto massimo fra la superficie coperta ( $Sc$ ) e la superficie fondiaria ( $Sf$ ).
- **H max** = Altezza massima del fabbricato è determinata dalla distanza fra due piani orizzontali passanti:
  - il primo per il punto più basso del terreno naturale o sistemato (di norma il piano di calpestio del marciapiede perimetrale rialzato non oltre cm 10 dal terreno

circostante) di tutti i prospetti, ad esclusione delle porzioni dei fronti liberi di accesso ai piani/vani posti al di sotto del piano individuato dal terreno naturale o sistemato

- il secondo per il punto più alto al termine della gronda aggettante, ad esclusione delle porzioni definite dal timpano (nel caso di copertura a capanna) e di altri elementi di finitura o aggetti di gronda e delimitati della falda di copertura quali terrazzi a tasca, nonché abbaini, ecc;

- nel caso di terreno acclive l'altezza massima del fabbricato può essere verificata fatto salvo quanto sopra specificato, per singoli corpi di fabbrica disaggregati dal complesso, per tagli verticali interessanti porzioni significative purchè l'altezza complessiva (normalmente a valle) non superi i  $\frac{3}{2}$  della misura dell'altezza massima consentita.

- **Np** = Numero piani: ai fini dell'applicazione dei limiti stabiliti dalla disciplina del PUC, l'altezza degli edifici può essere espressa anche in piani. Se espressa in piani è definita come il numero di piani utili fuori terra ad esclusione dei sottotetti, conteggiati in corrispondenza della porzione in cui l'edificio ha maggiore altezza.
- **Vt** = Volumi tecnici: devono intendersi per volumi tecnici, ai fini del calcolo della SU ammissibile, quelli strutturalmente necessari a contenere i serbatoi idrici, le extracorse degli ascensori, i volumi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso agli impianti tecnici. Sono considerate tali anche le centrali termiche, le cabine elettriche, i camini e le canne fumarie ecc. Quanto sopra nei limiti e nel rispetto delle condizioni poste dalla C.M. n.2474 del 31.1.1973.
- **Vm** = Volume del fabbricato: è pari alla somma dei prodotti delle superfici coperte (SC) dei singoli piani, comprese le murature perimetrali, per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, oltre porzioni al di fuori del terreno naturale o sistemato, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'estradosso del solaio di copertura. Nel caso di solaio di copertura inclinato l'altezza è costituita dalla media ponderata delle rispettive altezze misurata sempre all'estradosso del solaio;
- **Soppalco**: si intende la superficie aggiuntiva ottenuta dal frazionamento di uno spazio chiuso mediante l'interposizione di una struttura portante orizzontale. Qualora tutta o parte della superficie sovrastante sia utilizzata per creare uno spazio chiuso, il vano ottenuto costituisce SU.
- **Sottotetto**: si intende il volume delimitato dall'intradosso del solaio di copertura e l'estradosso dell'ultimo orizzontamento e le pareti perimetrali. Si distinguono in:
  - a) sottotetti abitabili, che presentano vani o locali di altezza media interna conforme ai requisiti igienico-sanitari vigenti di abitabilità. Sono previste finestrate di aerazione-illuminazione verticali o inclinate, e terrazze praticabili purchè inserite all'interno delle falde di copertura e delimitate dalle stesse. L'inclinazione delle falde, non potrà essere superiore, al 35%. Sono consentite inclinazioni superiori solo nel caso di interventi che prevedono il rifacimento parziale di coperture esistenti;
  - b) sottotetti non abitabili, che presentano altezza media interna non conforme ai requisiti igienico-sanitari vigenti per l'abitabilità, ovvero nel caso di sottotetti di nuova costruzione, che abbiano altezza media ponderata di ogni vano e/o porzione di copertura non maggiore di ml 1.30. Sono ammesse finestrate di aerazione-illuminazione di superficie non superiore a  $\frac{1}{30}$  della superficie complessiva del sottotetto. Tale rapporto può essere incrementato fino a  $\frac{1}{20}$  solo nel caso di edifici con più di due unità abitative laddove sia necessaria maggiore illuminazione per garantire un numero di aperture sufficienti per unità immobiliare. Non sono ammesse terrazze. L'inclinazione delle falde, non potrà essere superiore al 35%. Sono consentite inclinazioni superiori solo nel caso di interventi che prevedono il rifacimento parziale di coperture esistenti.

Sia per i sottotetti abitabili che per quelli non abitabili, possono essere consentite anche più aperture a filo tegola nella stessa falda per garantire almeno una apertura per unità immobiliare, nel rispetto dei rapporti aero-illuminanti previsti.

L'altezza max del piano sottotetto, sia esso abitabile che non abitabile, non potrà superare la misura di ml. 1,80, intercorrente fra 2 piani orizzontali così individuati :

- il primo, dall'intersezione tra il filo interno della muratura in elevazione che definisce il perimetro dell'edificio e l'estradosso del solaio di sottotetto;
- il secondo, dall'intersezione il filo interno della muratura in elevazione e l'intradosso della falda di copertura ad esclusione delle porzioni definite dal timpano (nel caso di copertura a capanna) e di altri elementi di finitura o aggetti di gronda e delimitati della falda di copertura quali terrazzi a tasca, nonché abbaini, ecc.

- **Piano/vani interrati:** si intendono i volumi posti all'interno del terreno naturale ovvero che presentano una superficie perimetrale verticale di delimitazione esterna, a diretto contatto con il terreno naturale, non inferiore al 75% della superficie perimetrale verticale totale.

**- Distanze:**

a) distanza tra fabbricati si misurano su un piano orizzontale congiungente i punti più vicini tra i perimetri della superficie coperta dei fabbricati, ad esclusione delle parti interrate, dei manufatti pertinenziali e degli interventi previsti all'art. 16 di tipo d1,d2, e e1 limitatamente alla sopraelevazione, per i quali la distanza viene misurata su un piano orizzontale avendo a riferimento la proiezione ortogonale dei fronti degli edifici antistanti;

b) distanza dai confini si misurano su un piano orizzontale congiungente i punti più vicini tra il perimetro della superficie coperta del manufatto ad esclusione delle parti interrate, e la linea di confine dei lotti contigui di proprietà di terzi;

c) distanza dalle strade si misurano su un piano orizzontale congiungente i punti più vicini tra il perimetro della superficie coperta del manufatto e il ciglio della strada di uso pubblico esistente, ovvero il limite della zona destinata alla viabilità nel caso in cui la strada non sia stata ancora realizzata o ne siano previsti interventi di ampliamento;

d) distanza dei fabbricati e di qualunque altro manufatto che determini Sc, dai confini di proprietà di terzi, escluso quindi i confini di ambito e sottoambito di proprietà e le fasce di rispetto dai cigli stradali e da altri edifici, sono stabilite nelle norme di disciplina degli interventi per ogni ambito e sottoambito; Ove non espressamente previsto, fatto salvo quanto indicato al punto f) e a quanto diversamente definibile in sede di P.U.O, valgono i seguenti limiti:

- distanze dai confini  $\geq$  ml 5.00;
- distanze dalle strade  $\geq$  ml 5.00;
- distanze tra fabbricati: come previsto all'art. 9 del D.M 1444/68;

e) non è ammesso costruire scale, tettoie e pensiline alla distanza, inferiore a mt.3,00 e balconi alla distanza inferiore a 1.50m da confini di proprietà di terzi, sono ammesse distanze inferiori dai cigli stradali qualora non riducano la distanza attuale del fabbricato esistente. Tale distanza è misurata su un piano orizzontale congiungente i punti più vicini tra la proiezione sul piano orizzontale della struttura e la linea di confine dei lotti di terzi o dei cigli stradali;

f) la disciplina sulle distanze (che comunque non potranno essere inferiori ai minimi dettati dal Codice Civile) non si applica:

- alle strutture da realizzare all'interno delle aree destinate a spazi per attrezzature e servizi di interesse comunale e sovracomunale e quelle per attrezzature e servizi pubblici di quartiere come definite all'art. 12 delle presenti norme;
- ai manufatti per impianti tecnologici al servizio del territorio di modesta entità (cabine elettriche, impianti telefonici, cabine di decompressione della rete del gas, nicchie per contatori, ecc.);
- ai manufatti per la rete dei percorsi pedonali e ciclabili (sovrappassi e relative rampe, scale mobili, ecc.);
- alle strutture di arredo urbano (chioschi, tukul/gazebo, pensiline di attesa, cabine, opere artistiche, ecc.);
- ai volumi tecnici;
- pensiline e box a blocco al servizio di strutture stradali;
- alle strutture di sostegno di pergolati.

g) le precedenti disposizioni non si applicano per le ricostruzioni e o ampliamenti da effettuare nei centri storici (zone omogenee A).

**TITOLO III**  
**NORME DI CONFORMITA' DEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE**

**Art. 4 - Emergenze storiche, architettoniche, testimoniali e complessi archeologici**

1. Sulle emergenze di interesse storico, architettonico, storico-testimoniale, i complessi archeologici e quelle naturalistiche puntuali, è prevista la conservazione, ovvero il ripristino delle condizioni per l'identificazione del manufatto attraverso una corretta lettura dei suoi rapporti con il contesto sia sotto il profilo percettivo, quanto quello storico-documentale. Sono state suddivise nelle seguenti sottocategorie e individuate come:

**a) edifici e/o complessi speciali**

- comprende gli edifici e/o complessi speciali di architettura militare, civile e religiosa che non hanno funzione residenziale:
  - ⇒ n. 0 - Castello Vescovile, mura di cinta, porte di accesso e torrioni di difesa (Vincolo Ministeriale anno 1936); corrispondente al Manufatto Emergente F1 ai sensi dell'art. 57 del P.T.C.P.;
  - ⇒ n. 1 - Chiesa Parrocchiale di Santa Maria Maddalena, Oratorio dei Rossi e Oratorio dei Bianchi (L. 1089 del 1939);
  - ⇒ n. 6 - Chiesa di Santa Rosa; corrispondente al Manufatto Emergente F2 ai sensi dell'art. 57 del P.T.C.P.;
- gli edifici, ME 0 e ME 1 sono classificati A1 ai sensi del successivo Art. 5 al quale si rimanda per la disciplina degli interventi edilizi e destinazioni d'uso ammesse;
- per il ME 6 sono ammessi: la manutenzione ordinaria, il recupero e il risanamento conservativo di tipo A nel rispetto dell'attuale destinazione d'uso;

**b) edifici e/o complessi monumentali**

- comprende gli edifici e/o complessi di valore architettonico monumentale che contribuiscono in modo determinante alla caratterizzazione del Centro Storico e del territorio comunale. Si identificano con il linguaggio ordinato perché utilizzano l'ordine architettonico come regola di composizione dell'organismo edilizio:
  - ⇒ n. 2 - Palazzo Amati (ora sede comunale, schede S.B.A.A.L. n° 1187);
  - ⇒ n. 3 - Palazzo Fazi-Tonarelli (schede S.B.A.A.L n° 1133,1134,1135);
  - ⇒ n. 4 - Palazzo Natalini-Ferrari (schede S.B.A.A.L n° 1136,1138);
  - ⇒ n. 5 - Palazzo Du Jardin (schede S.B.A.A.L n° 1186);
  - ⇒ n. 7 - Villa Baracchini;
  - ⇒ n. 8 - Villa Cucchiari;
- gli edifici ME 2,3,4,5 sono classificati A2 ai sensi del successivo Art. 5 al quale si rimanda per la disciplina degli interventi edilizi e destinazioni d'uso ammesse;
- interventi edilizi e destinazioni d'uso ammessi per gli ME 7,8 sono disciplinati come indicato al punto specifico delle presenti norme;

**c) edifici e/o complessi isolati di interesse storico, architettonico e/o documentario**

- comprende gli edifici ed i complessi di valore architettonico monumentale esterni al Centro Storico:
  - ⇒ n. 9 - Casa Ferrari detta "Villino di Boboli";
  - ⇒ n. 10 - Casa Lazzoni;
  - ⇒ n. 11 - Edificio conventuale dell'Olmarello;
  - ⇒ n. 12 - Villa Remedi a Sarticola;
  - ⇒ n. 13 - Villa Remedi e corte Agricola a Man di Ferro;
- interventi edilizi e destinazioni d'uso ammessi sono disciplinati come indicato al punto specifico delle presenti norme;

**d) manufatti archeologici**

- fanno parte di tale sottocategoria i manufatti emergenti intesi come aree di

interesse storico archeologico. Gli interventi ammessi sono volti a garantire la tutela ed a preservarne le specifiche caratteristiche morfologiche nei loro rapporti con il circostante territorio:

- ⇒ n. 14 - Termo (tracce di insediamento rurale romano); corrispondente al Manufatto Emergente R1 ai sensi dell'art. 57 del P.T.C.P;
- ⇒ n. 15 - Montefrancio (tracce di insediamento rurale romano); corrispondente al Manufatto Emergente R2 ai sensi dell'art. 57 del P.T.C.P;
- ⇒ n. 16 - Cafaggio (morfologia tipica di insediamento rurale altomedievale); corrispondente al Manufatto Emergente R3 ai sensi dell'art. 57 del P.T.C.P;
- ⇒ n. 17 - Costa del sole (scavo archeologico di insediamento rurale tra il I° sec. a.C. ed il I° sec. d.C.); corrispondente al Manufatto Emergente R4 ai sensi dell'art. 57 del P.T.C.P. Sui fabbricati esistenti del complesso turistico denominato Ippotour sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia d3 con esclusione della sottocategoria d1 di cui al successivo Art. 16;
- ⇒ n. 18 - Santa Rosa (tracce archeologiche di insediamento rurale romano); corrispondente al Manufatto Emergente R5 ai sensi dell'art. 57 del P.T.C.P;
- ⇒ n. 19 - Monte dei frati (tracce archeologiche di insediamento rurale romano); corrispondente al Manufatto Emergente R6 ai sensi dell'art. 57 del P.T.C.P;
- ⇒ n. 20 - Borgo - Tracce di insediamento rurale romano; corrispondente al Manufatto Emergente R7 ai sensi dell'art. 57 del P.T.C.P;
- è vietato costruire manufatti e/o costruzioni di qualsiasi genere e natura;
- è vietato costruire nuove strade e canalizzazioni non superficiali, nonché la esecuzione di opere di scavo e perforazione che non siano inseriti all'interno di operazioni di ricerca archeologica;
- sono ammesse: le recinzioni costituite da paletti metallici, semplicemente infissi al suolo e rete metallica per una altezza massima pari a ml 1,50;
- ogni intervento è comunque subordinato al parere dell'Autorità competente.

#### **e) emergenze naturalistiche puntuali**

- comprende le emergenze naturalistiche puntuali per le quali è previsto un regime di conservazione. Non sono consentiti interventi di nuova edificazione nonché ogni altra incisiva alterazione dello stato dei luoghi, ad eccezione delle usuali attività agricole e salvo quanto espressamente previsto:

⇒ n. 21 - Vigneto recintato di Castelnuovo;

- interventi ammessi: il restauro ed il ripristino statico del muro di recinzione in pietra, del cancello, delle scalinate e di tutte le opere murarie comprese al suo interno, mantenendo i materiali preesistenti. Non si possono modificare gli attuali dislivelli terrazzati. Si prescrive il mantenimento della piantumazione a vite. Si potranno realizzare modesti interventi di sistemazione a giardino che utilizzino comunque la vite come essenza dominante per formare spalliere, pergolati, etc. E' consentito l'inserimento di cipressi e lecci nei punti singolari.

- per il manufatto esistente è ammesso un incremento massimo del 20% della SU al fine di pervenire ad una ricomposizione tipologica dell'edificio senza alterare in misura apprezzabile la sagoma del muro di recinzione. Le destinazioni d'uso ammesse sono: Ua/1, Ub/1, Ub/2, Uf/2;

⇒ n. 22 - Bosco di cipressi di Vallecchia;

- è vietato costruire manufatti e/o costruzioni di qualsiasi genere e natura;

- è vietato costruire nuove strade e canalizzazioni non superficiali, nonché qualsiasi opera di recinzione;

- sono ammessi interventi connessi al mantenimento dello stato arboreo e morfologico con eventuali ripristino da individuare nelle tecniche dell'ingegneria naturalistica.

⇒ n. 23 - Terreno recintato in località Marciano;

- è vietato costruire manufatti e/o costruzioni di qualsiasi genere e natura;

- è vietato costruire nuove strade e canalizzazioni non superficiali;

- è vietato modificare le quote attuali della piana;
  - sono ammesse opere di recinzione in legno di altezza massima di ml 1,20.
- Eventuali interventi sul muro in pietra dovranno utilizzare lo stesso materiale.
- 2. Sui Manufatti emergenti n.o 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13** sono ammessi i seguenti interventi:
- a) *Villa Baracchini ME 7*. Nell'areale della villa ,così come cartografato nelle tavole del P.U.C, dovranno essere osservate le seguenti indicazioni anche di carattere paesistico:
- fino al risanamento conservativo di tipo A, con esclusione della manutenzione straordinaria, per l'edificio principale.
  - restauro del giardino e degli arredi: ninfeo, vasche, fontane, cancellate.
  - fino al risanamento conservativo di tipo B, sugli edifici pertinenziali esistenti (case coloniche, stalle, altro)
  - destinazioni ammesse: Ua/1,Ub/2,Uf/2; Uf/3;
  - non sono consentite modifiche della conformazione del tessuto poderale a terrazze cartografato come areale della villa, a meno del ripristino di singole condizioni di degrado, in quanto verrebbe alterato il rapporto, ancora leggibile fra edificio e territorio
- b) *Villa Cucchiari ME 8*. Nell'areale della villa, così come cartografato nelle tavole del P.U.C, dovranno essere osservate le seguenti indicazioni anche di carattere paesistico:
- fino al risanamento conservativo di tipo A, con esclusione della manutenzione straordinaria, per l'edificio principale.
  - restauro del giardino ottocentesco ,degli arredi e cancellate.
  - fino al risanamento conservativo di tipo B, sugli edifici pertinenziali esistenti (case coloniche, stalle, altro);
  - per l'edificio individuato con apposito simbolo, sono previsti incrementi del 20% della SU esistente per interventi di adeguamento igienico-funzionale finalizzati all'uso agrituristico del manufatto;
  - destinazioni ammesse: Ua/1,Ub/2,Uf/2; Uf/3;
  - non sono consentite modifiche al tessuto poderale che caratterizza la morfologia del colle come areale della villa, a meno del ripristino di singole condizioni di degrado, in quanto verrebbe alterato il rapporto, ancora leggibile fra edificio e territorio;
- c) *Casa Ferrari detta "Villino Boboli " ME 9*. Nell'areale della villa, così come cartografato nelle tavole del P.U.C, dovranno essere osservate le seguenti indicazioni anche di carattere paesistico:
- fino al risanamento conservativo di tipo B, con esclusione della manutenzione straordinaria, per l'edificio principale.
  - restauro del giardino, degli arredi e cancellate.
  - risanamento conservativo di tipo B, sugli edifici pertinenziali esistenti
  - destinazioni ammesse: Ua/1,Ub/2,Uf/2; Uf/3;
- d) *Casa Lazzoni ME 10*. Nell'areale della villa, così come cartografato nelle tavole del P.U.C, dovranno essere osservate le seguenti indicazioni anche di carattere paesistico:
- fino al risanamento conservativo di tipo B dell'edificio principale. La ristrutturazione edilizia è ammessa limitatamente all'incremento del numero delle unità immobiliari nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali degli edifici;
  - restauro del giardino, degli arredi e cancellate;
  - demolizione delle superfetazioni;
  - destinazioni ammesse: Ua/1,Ub/2,Uf/2; Uf/3;
- e) *Edificio conventuale dell'Olmarello ME 11*. Nell'areale dell'edificio, così come cartografato nelle tavole del P.U.C, dovranno essere osservate le seguenti indicazioni anche di carattere paesistico:
- fino al risanamento conservativo di tipo B dell'edificio principale;
  - ripristino del giardino antistante;

- destinazioni ammesse: Ub/5; Ub/7;
  - f) *Villa Remedi a Sarticola ME 12.* Nell'areale della villa, così come cartografato nelle tavole del P.U.C, dovranno essere osservate le seguenti indicazioni di carattere paesistico:
    - fino al risanamento conservativo di tipo A per l'edificio principale; fino al risanamento conservativo di tipo B sugli altri manufatti;
    - restauro del giardino, degli arredi e dei muri di pertinenza;
    - demolizione delle superfetazioni;
    - destinazioni ammesse: Ua/1,Ub/1,Ub/2,Uf/2; Uf3;
  - g) *Villa Remedi e corte agricola di Man di Ferro ME 13.* Nell'areale della villa, così come cartografato nelle tavole del P.U.C, dovranno essere osservate le seguenti indicazioni anche di carattere paesistico:
    - fino al risanamento conservativo di tipo A per l'edificio principale;
    - demolizione delle superfetazioni;
    - destinazioni ammesse: Ua/1,Ub/1,Ub/2,Uf/2; Uf3;
  - Nell'areale della corte agricola, così come cartografato nelle tavole del P.U.C, dovranno essere osservate le seguenti indicazioni di carattere paesistico:
    - fino al risanamento conservativo di tipo B per tutti gli edifici;
    - demolizione delle superfetazioni;
    - sono ammessi manufatti completamente interrati per impianti tecnologici e/o finalizzati all'attività agricola per una superficie non superiore a 80 mq. La copertura del manufatto dovrà essere opportunamente sistemata e inerbita;
    - destinazioni ammesse: Ua/1,Ub/1,Ub/2,Ub/4,Ub/5,Uc/1,Ue/1,Ue/2,Uf/2,Uf/3;
    - devono essere mantenuti gli elementi dell'arredo agricolo: aie, muri di cinta, pozzi ecc.
3. Sugli immobili elencati ai precedenti commi primo e secondo, qualora vengano messe in evidenza carenze di conoscenza o di giudizio imputabili agli studi del Puc, sono previsti margini di flessibilità ai sensi dell'art. 27 della L.R 36/97 come indicato al successivo comma sette dell'art. 5.

## **Art. 5 - Ambiti di conservazione in area urbanizzata**

[Rif. PTCP: NI-CE e NI-MA]

[Rif. S.G: Cat. A, classe A2 - Cat. C, classe C1]

1. Comprende gli insediamenti storici collinari di Castelnuovo e di Vallecchia costituiti da insediamenti edilizi stabili disposti su tessuti regolari collegati da una rete infrastrutturale continua per poli o percorsi gerarchizzati, prevalentemente costituiti da edifici di importanza storico-artistica e documentaria.
2. In tali ambiti il PUC classifica ogni edificio in funzione del valore culturale dominante avvalendosi dei giudizi di valore espresso in fase di indagine e nel rispetto delle prescrizioni dettate nell'allegato N. 1.
3. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso compatibilmente con i caratteri tipologici e storico-artistici degli edifici: Ua/1, Ub/1, Ub/2, Ub/4, Ub/7, Ub/10, Uc/1, Uf/1, Uf/2, Uf/3;
4. Per quanto concerne le azioni di recupero il PUC classifica ogni edificio in funzione del valore culturale dominante:
  - **A1** - edifici e/o complessi speciali;
    - sono ammessi: la manutenzione ordinaria, il restauro e il risanamento conservativo di tipo A;
  - **A2** - edifici e/o complessi monumentali;
    - sono ammessi: la manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro e il risanamento conservativo di tipo A e B. La ristrutturazione edilizia è ammessa limitatamente alla modifica del numero e dimensione delle unità immobiliari alla data di approvazione del PUC nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali degli edifici;
  - **A3** - edifici di valore storico, architettonico e/o documentario;
    - sono ammessi: la manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro e risanamento conservativo di tipo A e B; la ristrutturazione edilizia d2 nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali degli edifici;
  - **A4** - edifici di valore storico-documentario con parti manomesse o alterate;
    - sono ammessi: la manutenzione ordinaria, straordinaria, il recupero e il risanamento conservativo di tipo A e B; la ristrutturazione edilizia d2, è ammessa nel rispetto degli elementi tipologici degli edifici;
  - **B1** - edifici di recente edificazione compatibili;
    - sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia, ad esclusione della sottocategoria d1 e d3;
  - **B2** - edifici di recente edificazione non compatibili;
    - sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia d3, ad esclusione della sottocategoria d1.
5. Sono ammessi gli interventi di ripristino tipologico c3.
6. E' previsto il recupero dei ruderi individuati nella tav.14 attraverso P.U.O.
7. Su tutti gli edifici, qualora vengano messe in evidenza carenze di conoscenza o di giudizio imputabili agli studi del Puc, sono previsti margini di flessibilità ai sensi dell'art. 27 della L.R 36/97 per reconsiderarne la classificazione operativa assegnata. In tal caso se da suddette analisi dovesse risultare un valore diverso da quello attribuito dal Puc, sull'intero edificio o su parti di esso, il funzionario dirigente responsabile può proporre alla Commissione Edilizia Integrata l'applicazione di una diversa classificazione dell'immobile tra quelle previste. La proposta di diversa classificazione avviene su richiesta del proprietario il quale deve allegare:
  - a) rilievo storico-critico completo dell'immobile in scala non inferiore a 1:100, comprendente piante, prospetti e sezioni;
  - b) individuazione, con apposita colorazione, della parte di edificio per la quale viene richiesta una diversa classificazione operativa;
  - c) documentazione fotografica dei prospetti dell'edificio e degli ambienti interni

principali (vano scala, parti comuni dell'edificio), nonché di dettaglio in riferimento a particolari decorativi e materiali costruttivi;  
d) relazione descrittiva.

8. Nella Tav. 14 del P.U.C sono individuati “interventi di progetto” allo scopo di realizzare l'arredo e il restauro di spazi pubblici, l'acquisizione e l'utilizzazione di aree libere, la realizzazione di parcheggi isole e percorsi pedonali.

## **Art. 6 - Ambiti di riqualificazione in area urbanizzata**

[Rif. PTCP: ID-MO-A e ID-MA]

[Rif. S.G: Cat. B, classe B1a e B2]

1. Ambito che comprende l'area pedemontana e sottoferrovia sviluppatasi in modo occasionale e con sostanziale continuità nel secondo dopoguerra la quale, per consistenza insediativa, gamma di funzioni e assetto morfologico, non presenta né i tipici caratteri urbani, né quelli dell'edificazione sparsa.
2. Sugli edifici isolati classificati di valore storico documentario si applicano interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; il risanamento conservativo di tipo A e B; la ristrutturazione edilizia d2, di cui al successivo Art. 16. Al fine di adeguare le altezze interne dei fabbricati già destinati all'uso abitativo ai requisiti di abitabilità è ammesso l'incremento in altezza dell'edificio di una quantità pari alla sommatoria dei singoli aumenti delle quote elevate per ogni singolo solaio traslato e, comunque, non superiore a ml. 0,60;
  - sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: Ua/1, Ub/1, Ub/2, Ub/4, Ub/5, Uc/1, Uf/2, Uf/3;
  - nelle aree di pertinenza degli edifici si applicano le disposizioni di cui al successivo Art. 16 lettera g);
  - qualora vengano messe in evidenza carenze di conoscenza o di giudizio imputabili agli studi del PUC, possono essere previsti i margini di flessibilità ai sensi dell'art. 27 della L.R 36/97 come indicato al precedente comma 7, dell'art. 5; l'edificio o la parte di esso declassata, assumerà la classificazione del sottoambito in cui risulta inserito e le relative categorie di intervento di cui al successivo art. 16.
3. In relazione ai caratteri tipo-morfologici degli insediamenti sono stati individuati sei sottoambiti per ognuno dei quali sono previsti differenti categorie di intervento ed usi:
  - A) sottoambito omogeneo o autonomo** caratterizzato da agglomerati edilizi pianificati con criteri lottizzativi e/o regolari:
    - sugli edifici sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia d3 di cui al successivo Art. 16 ad esclusione della ristrutturazione edilizia d1;
    - sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: Ua/1, Ub/1, Ub/2, Ub/4, Ub/5, Ub/6, Ub/10, Uc/1, Ug/1, Ug/2;
    - nelle aree di pertinenza degli edifici si applicano le disposizioni di cui al successivo Art. 16 lettera g);
  - B) sottoambito casuale con prevalenza di costruzioni residenziali** con tipologia a villa a bassa densità edilizia, privo di impianto a tessuto, che ancora non ha raggiunto una forma insediativa compiuta dei lotti basata su criteri regolari ed omogenei:
    - sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica e3 di cui al successivo Art. 16;
    - nei lotti liberi sono individuati con apposita simbologia nella tavola del PUC gli interventi di completamento di cui al successivo Art. 16 lettera f);
    - sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: Ua/1, Ub/1, Ub/2, Ub/4, Ub/5, Ub/6, Uc/1, Uf/2, Uf/3, Ug/1, Ug/2;
    - nelle aree di pertinenza degli edifici si applicano le disposizioni di cui al successivo Art. 16 lettera g);
  - C) sottoambito casuale in area marginale o intercluso saturo con prevalenza di costruzioni residenziali** con tipologia a villa a bassa densità edilizia caratterizzato da una edificazione episodica privo di impianto a tessuto:
    - sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica e2 di cui al successivo Art. 16. La ristrutturazione urbanistica e2 è ammessa nel rispetto della SU esistente, con possibilità di aumento della stessa fino ai limiti previsti per la ristrutturazione urbanistica e1;
    - sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: Ua/1, Ub/1, Ub/2, Ub/4, Ub/5, Ub/6, Uc/1, Uf/2, Uf/3, Ug/1, Ug/2;

- nelle aree di pertinenza degli edifici si applicano le disposizioni di cui al successivo Art. 16 lettera g);
- D) sottoambito eterogeneo della Via Aurelia** caratterizzato da una conformazione urbana con una prevalenza di diversità tipologiche e d'uso che si è formato attraverso accrescimenti casuali, con tipologie edilizie e funzioni residenziali a bassa densità frammiste ad attività produttive artigianali e commerciali-direzionali:
- sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica e3 di cui al successivo Art. 16;
  - sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica e2 di cui al successivo Art. 16. La ristrutturazione urbanistica e2 è ammessa nel rispetto della esistente SU, con possibilità di aumento della stessa fino ai limiti previsti per la ristrutturazione urbanistica e1;
  - nei lotti liberi sono individuati con apposita simbologia nella tavola del PUC gli interventi di completamento convenzionato di cui al successivo Art. 16 lettera f);
  - sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso: Ua/1, Ub/1, Ub/2, Ub/3, Ub/4, Ub/5, Ub/6, Ub/8, Ub/10, Ub/11, Uc/1, Ug/1, Ug/2;
  - nelle aree di pertinenza degli edifici si applicano le disposizioni di cui al successivo Art. 16 lettera g);
- E) sottoambito dei nuclei centrali di Moliciara e Colombiera**, assoggettato a progettazione di dettaglio di cui all'Allegato 4 che prevede sistemazioni ambientali, funzionali e di assetto urbanistico ed edilizio sia degli spazi di insieme che delle singole costruzioni, attraverso l'uso più appropriato delle modalità di intervento e delle destinazioni d'uso, al fine di meglio caratterizzare la centralità urbanistica dei luoghi. Sono ammessi interventi urbanistici ed edilizi e destinazioni d'uso come specificate nell'allegato di riferimento;
- F) sottoambito omogeneo specialistico comprende:**
- a) la zona commerciale denominata "la Miniera", per la quale sono previsti: 1) consolidamento
- interventi fino alla ristrutturazione edilizia d3, ad esclusione della d1, di cui al successivo Art. 16, con possibilità di sopraelevazione di un piano degli edifici contrassegnati nella Tav. n. 13 del PUC con le lettere b2, g1, g3;
  - è ammessa la realizzazione di locali interrati in aumento della SU esistente purché all'interno della sagoma dell'edificio;
  - destinazioni d'uso ammesse: Ub/1, Ub/2, Ub/3, Ub/4, Ub/5, Ub/6, Ub/8, Ub/10, Uc/1, Uc/2, Uc/3, Ud/3, Ug/2;
- 2) riqualificazione
- attraverso PUO è previsto un intervento di ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei seguenti parametri e vincoli urbanistici ed edilizi:
    - Ut 0,25 mq/mq; H max ml. 7,50; distanze da strade e confini di proprietà ml. 5,00;
    - destinazioni d'uso ammesse nelle aree private: Ua/1 (max mq. 3.000); Ub/1; Ub/2; Ub/4; Ub/7; Uc/1; Uf/2;
    - la convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita al Comune di aree per realizzare standards urbanistici e viabilità in misura non inferiore al 40% dell'intera superficie territoriale. In tali aree sono ammesse costruzioni per servizi amministrativi e attrezzature pubbliche anche attraverso il recupero di manufatti esistenti;
- b) zone produttive e terziarie sulla quali si applicano i seguenti indici urbanistico edilizi:
- lotto minimo = mq. 1.000;
  - Uf = 0,50 mq/mq;
  - H max = ml. 10,0 escluso volumi tecnici;
  - distanza da strade e confini  $\geq$  ml. 6,0;
  - distanza tra fabbricati  $\geq$  ml. 10,0;
  - destinazioni d'uso ammesse: Ub/1, Ub/2, Ub/3, Ub/4, Ub5, Ub/6, Ub/7, Ub/8,

Ub/9, Uc/1, Ud/1, Ud/3, Ug/1, Ug2;

-per ogni singola unità produttiva sono ammessi: uffici, attività espositive e altri servizi funzionali all'esercizio dell'attività, fino ad un massimo del 30% della SU; l'alloggio per il custode di SU massima mq. 120 a edificio;

- deve inoltre essere garantito: il regime non inquinante degli scarichi di qualsiasi genere ai sensi della L. 319/76 (artt. 28 e 29); l'adeguamento alle condizioni di lavoro e dei servizi alle norme di sicurezza del lavoro e sulla assistenza dei lavoratori;

c) zona turistico-produttiva esistente

c1) Via Aurelia, per la quale è previsto l'ampliamento una tantum del 50% della SU esistente:

- distanza da strade e confini  $\geq$  ml. 6,0;
- distanza tra fabbricati  $\geq$  ml. 10,0;
- destinazioni d'uso ammesse: Ub/1, Uf/1;

c2) Via Borgolo, per la quale è prevista:

- SU max di mq. 300; Np max=2; H Max = ml 7,50;
- distanza da strade e confini  $\geq$  ml. 5,00;
- distanza tra fabbricati  $\geq$  ml. 10,0;
- destinazioni d'uso ammesse: Ub/1, Uf/3;
- l'intervento è assoggettato alla stipula di una convenzione attraverso la quale il proprietario si impegna al mantenimento della destinazione d'uso;

d) zona commerciale-espositiva lungo l'Aurelia

d1) zona commerciale-espositiva zona cimitero

- è ammessa la sistemazione superficiale del terreno, finalizzata alla realizzazione di spazi espositivi e/o pubblicitari;
- è ammessa la sola installazione di manufatti di carattere precario, strettamente funzionali alle attività espositive/pubblicitarie, previo parere dell'Ufficio Tecnico comunale;
- è ammessa la realizzazione di verde pubblico e di parcheggi;
- non è ammessa la realizzazione di nuove costruzioni o ampliamento di quelle esistenti;

d2) zona commerciale-espositiva incrocio via Canaletto - Aurelia

- è ammessa la sistemazione superficiale del terreno, finalizzata alla realizzazione di spazi espositivi e/o pubblicitari;
- è ammessa la realizzazione di manufatti funzionali alle attività espositive/pubblicitarie, per una SU max di 60,00 mq, quali uffici e/o magazzini;

e) zone a servizio di attività di ristorazione, sulle quali si applicano i seguenti indici urbanistico edilizi:

- $U_f = 0,20$  mq/mq;
- H max = ml. 8,0 escluso volumi tecnici;
- distanza da strade e confini  $\geq$  ml. 5,0;
- distanza tra fabbricati  $\geq$  ml. 10,0;
- destinazioni d'uso ammesse: Ub/1, Ub/2, Ub5, Ub9, Ub10;

**G) sottoambito rappresentato da lotti/aree libere intercluse;**

- sugli edifici residenziali esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia d3 e la ristrutturazione urbanistica e2 di cui al successivo Art. 16;
- la ristrutturazione urbanistica e2 è ammessa nel rispetto della SU esistente con possibilità di aumentare la stessa fino ai limiti previsti per la ristrutturazione urbanistica e1.
- destinazioni d'uso ammesse: Ua/1, Uf/2;
- per gli edifici aventi SU > di mq. 150 e destinazione non residenziale sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica con i seguenti indici edilizi e urbanistici:
  - SU max. mq. 120; H max = ml 7,50; Np max = 2;
  - distanza da strade e confini  $\geq$  5,0ml;
  - distanza tra fabbricati  $\geq$  ml 10,0;
  - destinazioni d'uso ammesse: Ua/1, Ub/2, Uf/2;
  - sugli altri edifici la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- per le zone libere non edificate sono previsti gli interventi di cui alla lettera c) del successivo Art. 8.

**4. Costituiscono elementi di flessibilità ai sensi dell'art. 27 della LR 36/97:**

- le limitate variazioni del perimetro dei sottoambiti sopra elencati allo scopo di adeguare la conformazione degli stessi alle proprietà catastali;
- l'aggiornamento della cartografia e il conseguente adeguamento normativo in relazione alla classificazione degli immobili all'interno dell'unità minima di intervento qualora venga messa in evidenza una carenza di conoscenza o di giudizio imputabile agli studi del PUC o conseguenti a provvedimenti amministrativi definiti successivamente alla data di adozione del PUC;
- una diversa localizzazione all'interno dell'unità minima di intervento degli spazi destinati a standards pubblici;
- modifiche ai perimetri degli ambiti e delle unità minime di intervento, anche più consistenti del semplice adeguamento ai confini catastali, in presenza di edifici regolarmente autorizzati non evidenziati dal PUC o in caso di modifiche nella localizzazione delle infrastrutture o degli standard previsti volti ad una migliore fruizione degli stessi;
- in caso di difficoltà oggettive nella collocazione dei volumi previsti dal PUC o degli ampliamenti consentiti, all'interno delle UMI, anche in funzione di una diversa localizzazione delle aree a standards, è consentito utilizzare una fascia di proprietà per la collocazione dei sedimi di larghezza massima pari a ml. 8 a diretto contatto con il lotto di proprietà, all'interno degli ambiti di riqualificazione in area urbanizzata limitatamente ai sottoambiti B,C,D, G;

Tali modifiche devono rispettare i vincoli sovraordinati, non devono modificare i parametri urbanistici ed edilizi previsti dal PUC alla data di approvazione.

Alla presenza dei suddetti presupposti il funzionario dirigente responsabile può proporre alla Commissione Edilizia Integrata una modifica al perimetro del comparto e/o una diversa collocazione dell'intervento o dello standard. Tale modifica avviene su richiesta del proprietario il quale deve allegare:

- a) rilievo del lotto interessato dall'intervento, con evidenziati i problemi relativi a distanze, edifici non evidenziati dal PUC, situazione planaltimetrica ecc.
- b) stralcio catastale con sovrapposizione dei perimetri di piano
- c) stralcio delle tavole 12 e 13 del PUC attuale e modificato
- d) planimetria in scala non inferiore a 1:500 con indicazione della soluzione alternativa proposta
- e) documentazione fotografica
- f) relazione illustrativa

Nel caso in cui tali modifiche, comportanti la riduzione dei perimetri delle UMI, riguardino lotti di proprietà diversa dal proprietario proponente, è necessario, oltre alla documentazione di cui sopra, il consenso scritto dei confinanti.

5. Gli annessi agricoli e gli impianti di confezionamento/vendita/trasformazione di cui all'art. 8, punto 2.5), lett. b), sono ammessi esclusivamente per le aziende agricole attive esistenti alla data del 31.12.2009, anche nei sottoambiti B), C) e D), sopra specificati, con i limiti quali/quantitativi definiti nella disciplina delle aree di produzione agricola e purchè gli stessi non contrastino con norme volte alla tutela paesistico-ambientale vigenti in quegli ambiti e/o con disposizioni per la riduzione di emissioni sonore e/o liquido/gassose nell'ambiente.

**- Art. 7 - Ambiti di riqualificazione in area non urbanizzata**

*[Rif. PTCP: ANI-MA B]*

*[Rif. S.G: Cat. A, classe A2 – Cat. C, classe C1 e C2]*

1. Ambito che comprende le zone a bosco misto a prevalenza di conifere nel quale deve essere garantita la conversione a bosco misto di angiosperme mediante il graduale diradamento o totale eliminazione delle pinete termofile di pino marittimo per favorire l'incremento della superficie boscata ai sensi dell'Art. 72 del PTCP. Sono ammesse:
  - le attività forestali di cui alle LL.RR. n.° 22/84 e successive integrazioni e dal Regolamento Regionale n. 3/93;
  - le opere di trasformazione in uliveto e/o vigneto secondo le modalità previste dall'Art. 35 della LR 22/84 e successive modifiche. In tal caso si applica il regime normativo di cui alla lettera b) del successivo Art. 8;
  - il recupero del patrimonio edilizio rurale e non rurale esistente è ammesso nei limiti di cui ai punti 2.7. e 2.11. del successivo Art. 8;
  - destinazioni d'uso ammesse: Ua/1, Ub/2, Ue/1, Ue/2, Ub/7, Uf/2.

## **Art. 8 - Disciplina delle aree di produzione agricola**

1. In relazione agli specifici caratteri ambientali e geomorfologici, nonché in funzione dell'attività colturale prevalente in atto, le aree a produzione agricola sono state suddivise nei seguenti sottoambiti di conservazione e riqualificazione:

**A) aree agricole protette e di controllo del paesaggio** [Rif. PTCP: IS – CE D; IS- MA P] [Rif. S.G: Cat. A, classe A2–Cat B, classe B2-Cat. C, classe C1e C3]

- sottoambito agricolo di conservazione appartenente al sistema collinare interno ed esterno costituito da tessuti poderali a conformazione naturale con colture miste e/o caratterizzati dalla presenza dell'oliveto, posto a protezione dei nuclei storici, dei colli pedemontani e dei manufatti emergenti, nel quale sono da conservare e consolidare i caratteri storico culturali del paesaggio;

**B) aree di produzione agricola collinare** [Rif. PTCP: IS-MA C, E, F, G]

[Rif. S.G: Cat. A, classe A2 – Cat. C, classe C1eC3]

- sottoambito agricolo di conservazione appartenente al sistema collinare in cui il paesaggio è ancora riconoscibile nelle sue componenti, caratterizzato da tessuti poderali lineari a conformazione naturale prevalentemente coltivati a uliveto e quello di collina, esteso fino al confine con l'area pedemontana, caratterizzato da tessuti poderali lineari sistematici coltivati a oliveto e vigneto;

**C) area di produzione agricola di filtro** [Rif. PTCP: IS-MA H]

[Rif. S.G: Cat. A, classe A2 - Cat. B, classe B1a - Cat. C, classe C1]

- sottoambito di conservazione caratterizzato da tessuti poderali a struttura mista asciutti, organizzato su pianori delimitati da fossi o da canali che ne modellano il pendio fino ai livelli più bassi. Tale ambito è posto ai due margini estremi del confine comunale ed ha come scopo quello di evitare la cucitura dei tessuti urbanistici ed edilizi della fascia urbanizzata pedemontana con le espansioni dei comuni contermini;

**D) aree suscettibili di coltivazione** [Rif. PTCP: IS-MA L]

[Rif. S.G: Cat. B, classe B1b - Cat. C, classe C3]

- sottoambito al quale appartengono le aree di piano coltivate, caratterizzate da tessuti lineari o superficiali bagnati.

2. Nelle aree di produzione agricola ogni intervento è subordinato alle leggi nazionali e regionali vigenti, e, ove richiesto, dalle norme veterinarie e igienico sanitarie. All'interno dei sottoambiti di cui al precedente primo comma, salvo le specifiche limitazioni previste per categoria di intervento, sono ammessi i seguenti usi:

### 2.1. l'attività di coltivazione

- a) olivicoltura specializzata e promiscua (con osservanza delle norme definite dalla L.R. n. 60/94 e successive modifiche ed integrazioni);
- b) viticoltura specializzata e promiscua (con osservanza dei Reg. CEE relativi all'espianto ed al nuovo impianto);
- c) frutticoltura mista e specializzata;
- d) orticoltura e floricoltura anche mediante l'impiego di strutture di protezione (serre e tunnels nei limiti previsti al successivo punto 1.5);
- e) seminativi, semplici ed arborati, prati ed erbai;

### 2.2. l'attività di allevamento zootecnico

- a) allevamenti di bassa corte specializzati o despecializzati;
- b) allevamenti specializzati di specie protette o finalizzati all'attività venatoria di ripopolamento e/o commercializzazione all'aperto con eventuali recinzioni. Tale tipologia di allevamento è esclusa nel sottoambito agricolo A) di controllo del paesaggio;
- c) allevamenti di equidi che richiedono anche ampie zone di allevamento. Tale tipologia di allevamento è esclusa nel sottoambito agricolo A) di controllo del paesaggio;
- d) allevamenti intensivi di tipo industriale o razionale esclusivo di Azienda agricola attiva. Tale tipologia di allevamento è prevista solo nel sottoambito agricolo D) di produzione agricola;

### 2.3. l'attività di miglioramento fondiario ed adeguamento dei siti a fini produttivi agricoli

comprende le attività finalizzate al miglioramento produttivo e funzionale delle aree agricole, di adeguamento degli impianti e delle colture, e quant'altro contribuisca a rendere possibile un più efficiente processo produttivo agricolo-naturalistico aziendale. Sono sempre ammessi i seguenti interventi, autorizzati dal Comune previa presentazione di specifica richiesta e di relazione tecnico-agronomica circostanziata:

- il cambio di coltura con l'esclusione degli oliveti per i quali si rimanda alle norme previste dalla L.R. n. 60/93 e successive modifiche;
- il rinnovo di coltura arborea con particolare riferimento all'espianto - impianto - sostituzione parziale del vigneto per il quale si rimanda alla vigente legislazione comunitaria;
- la pulizia dei terreni, anche con l'uso di mezzo meccanico, con modesti movimenti di terra e senza pregiudicare la stabilità dei terreni, finalizzata ad ospitare nuove forme di coltivazione o il recupero di coltivazioni in fase di abbandono;
- la riconversione colturale di terreni abbandonati, cespugliati o in fase di colonizzazione da parte di essenze arboree-forestali non pregiate e comunque non consolidate previa dimostrazione documentata dello stato dei luoghi. Per la riconversione di terreni in fase di colonizzazione da parte di essenze arboree-forestali risulta obbligatorio, insieme alla richiesta ed alla relazione tecnico-agronomica, il nullaosta da parte del competente Corpo Forestale dello Stato;

#### 2.4. l'installazione di serre e tunnels

a) le serre sono strutture fisse di protezione così come definite all'art. 1 della L.R. n. 17/76. L'indice di copertura fondiaria (ICF) previsto per sottoambito agricolo è il seguente:

- |                                                   |             |
|---------------------------------------------------|-------------|
| - sottoambito A) di controllo del paesaggio       | NON AMMESSE |
| - sottoambito B) a produzione agricola collinare  | NON AMMESSE |
| - sottoambito C) di produzione agricola di filtro | ICF 50%     |
| - sottoambito D) di produzione agricola           | ICF 75%     |

b) i tunnels sono strutture mobili di protezione generalmente con copertura in materiale plastico flessibile. L'indice di copertura fondiaria (ICF) previsto per sottoambito agricolo è il seguente:

- |                                                   |             |
|---------------------------------------------------|-------------|
| - sottoambito A) di controllo del paesaggio       | NON AMMESSI |
| - sottoambito B) a produzione agricola collinare  | ICF 20%     |
| - sottoambito C) di produzione agricola di filtro | ICF 50%     |
| - sottoambito D) di produzione agricola           | ICF 75%     |

2.5. gli annessi agricoli sono strutture aziendali finalizzate esclusivamente alle attività agricole o connesse a tale attività, realizzati a seguito di relazione tecnico-agronomica che ne definisce e giustifica l'ubicazione, le dimensioni e la tipologia. Sono considerati annessi agricoli: le cantine, i fienili, i locali ad uso ricovero animali, gli olivai, i locali per la trasformazione dei prodotti, il magazzino attrezzi, il magazzino prodotti agricoli, il deposito macchine agricole, i locali per la vendita prodotti agricoli, i locali degustazione, lo spogliatoio e quant'altro risulti attinente all'attività agricola. Il PUC definisce due tipi di azienda agricola per le quali sono previste differenti tipologie di annessi agricoli:

a) AZIENDA AGRICOLA STANDARD, rappresentata da tutte quelle forme di conduzione aziendale caratterizzate da una gestione par-time, i cui titolari non abbiano requisiti agricoli specifici e che da tale attività non traggano la maggior parte del loro reddito globale. Per tali aziende, gli annessi agricoli sono subordinati al recupero dei manufatti esistenti e, nel caso di nuova costruzione, devono rispettare i seguenti parametri urbanistico ed edilizi:

- sup. minima aziendale mq. 4,000;
- lotto minimo di pertinenza di proprietà mq. 2,000;
- distanza tra i lotti  $\leq$  ml. 300 dal confine più prossimo;
- SU max. mq. 14 (anche in locali interrati);
- $N_p$  max = 1; H max = 2,40ml; H media interna  $\leq$  2,60ml;
- distanza da strade e confini  $\geq$  ml 6,0;
- per ogni sottoambito agricolo devono essere rispettate le seguenti limitazioni

insediative:

- sottoambito A) di controllo del paesaggio NON AMMESSI
  - sottoambito B) a produzione agricola collinare AMMESSI
  - sottoambito C) di produzione agricola di filtro AMMESSI
  - sottoambito D) di produzione agricola AMMESSI
- le aree vincolate con atto di asservimento e non, al fine di realizzare i manufatti di cui agli artt. 29,31,33 34 e 36 previsti dalla normativa urbanistica del PRG adottato con D.P.G.R n°1468/81, non possono essere riutilizzate per l'edificazione di nuovi manufatti;

b) AZIENDA AGRICOLA ATTIVA, rappresentata da unità produttive condotte da operatori in possesso dei requisiti di Imprenditore agricolo a titolo principale ai sensi della L. 153/75. Per tale tipologia aziendale la nuova edificazione di annessi agricoli viene concessa sulla base del P.A.M.A (Piano Aziendale di miglioramento agricolo), a seguito del parere preventivo dell'Ufficio competente, il quale dovrà precisare:

- che la nuova costruzione degli annessi è normalmente subordinata al recupero dei fabbricati rurali presenti in azienda. Nell'eventualità che non si intenda procedere in questo senso, il PAMA specificherà dettagliatamente le motivazioni che determinano il non recupero degli edifici esistenti;
- che la nuova costruzione degli annessi sarà sempre subordinata alla demolizione dei fabbricati rurali presenti in azienda qualora questi siano caratterizzati da pessima qualità architettonica e incompatibili con l'ambiente.

La concessione edilizia viene rilasciata previa sottoscrizione di apposita convenzione;

- per ogni sottoambito agricolo devono essere rispettate le seguenti limitazioni insediative:

- sottoambito A) di controllo del paesaggio NON AMMESSI
  - sottoambito B) a produzione agricola collinare AMMESSI
  - sottoambito C) di produzione agricola di filtro AMMESSI
  - sottoambito D) di produzione agricola AMMESSI
- sono ammessi impianti di trasformazione, confezionamento e vendita dei prodotti agricoli, purché promossi direttamente dai produttori agricoli singoli o associati operanti sia a livello aziendale che per conto terzi; nella tipologia di questi impianti fanno parte: i frantoi, le cantine sociali, gli impianti di imbottigliamento e confezionamento con annessi locali per la vendita al pubblico. Non rientrano tra le tipologie degli impianti di trasformazione: i magazzini di raccolta e commercializzazione di frutta, patate, ortaggi freschi e conservati, granaglie, foraggi e carni;

2.6. edifici rurali ad uso abitativo di nuova costruzione , sono destinati ad ospitare in modo permanente l'imprenditore agricolo. Devono rispettare i seguenti parametri urbanistici ed edilizi e vincoli, a seguito del parere preventivo dell'Ufficio competente sul P.A.M.A da realizzarsi nell'arco massimo di tre anni:

- SU max 120mq destinata all'uso abitativo, qualunque sia la superficie aziendale di proprietà;
- lotto minimo di pertinenza mq 8.000 Np = 2; Ui = 1; H max = ml 6,50;
- distanza da strade e confini >= ml 6,00; distanza tra fabbricati >= ml 10,0;
- attraverso atto unilaterale d'obbligo deve essere previsto l'obbligo della coltivazione del fondo;
- la nuova edificazione è subordinata al recupero dei fabbricati presenti nel fondo;
- le aree vincolate con atto di asservimento e non, al fine di realizzare i manufatti previsti dalla normativa urbanistica del P.R.G adottato con D.P.G.R n.o 1468 del 30.10.81, artt. 29,31,33, 34 e 36 non possono essere riutilizzate per l'edificazione di nuovi manufatti;

- la superficie fondiaria minima, per attività monocolturali, depurata delle aree di sedime degli edifici e degli spazi pertinenziali dello stesso (aie, spazi a parcheggio e quanto altro necessario all'uso strettamente residenziale) espressa in HA, che una azienda agricola deve avere in proprietà è stabilita in base alle diverse tipologie colturali in rapporto ai diversi sottoambiti agricoli:

| QUALITÀ DI COLTURA                     | SOTTOAMBITO AGRICOLO |      |      |      |
|----------------------------------------|----------------------|------|------|------|
|                                        | A                    | B    | C    | D    |
| Ortoflorovivaistico, anche con tunnels | 0                    | 1,0  | 1,5  | 1,5  |
| Serre                                  | 0                    | 0,7  | 0,7  | 0,7  |
| Vigneto e frutteto specializzato       | 1,7                  | 1,7  | 1,7  | 2,3  |
| Oliveto specializzato                  | 2,5                  | 2,5  | 2,5  | 2,7  |
| Oliveto - Vigneto                      | 2,0                  | 2,0  | 2,0  | 2,7  |
| Seminativi (anche arborati), erbai     | 3,3                  | 3,3  | 3,3  | 5,4  |
| Prati e pascoli                        | 0                    | 14,0 | 14,0 | 14,0 |

- se nell'azienda in esame i tipi di coltura sono più d'uno la verifica consiste nella somma dei rapporti tra le superfici utili a coltura e la rispettiva superficie di soglia. E' raggiunta la superficie di soglia aziendale se la somma dei rapporti per le singole superfici è uguale o superiore ad 1 (analoga verifica può essere fatta anche in termini %: si individua il valore % della superficie utile effettiva, rispetto a quella in tabella, si esegue la somma delle diverse % e se il valore eguaglia o supera il 100% la superficie del fondo risulta idonea rispetto ai valori fissati.

- il rilascio della concessione edilizia risulta subordinato alla stipula di apposita convenzione ai sensi dell'art. 35 comma sesto della LR 37/97;

- per ogni sottoambito agricolo devono comunque essere rispettate le seguenti limitazioni insediative:

|                                                   |             |
|---------------------------------------------------|-------------|
| - sottoambito A) di controllo del paesaggio       | NON AMMESSI |
| - sottoambito B) a produzione agricola collinare  | AMMESSI     |
| - sottoambito C) di produzione agricola di filtro | AMMESSI     |
| - sottoambito D) di produzione agricola           | AMMESSI     |

2.7. il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente è consentito anche attraverso il cambio di destinazione d'uso di fabbricati o loro parti, purché risulti giustificato dalle mutate esigenze nella conduzione aziendale, da variazioni o innovazioni nel processo produttivo, dalle mutate condizioni del nucleo familiare insediato. Il Puc definisce due destinazioni d'uso principali:

a) USO ABITATIVO, intendendo in tal senso quel fabbricato, o sue parti, destinate ad ospitare in modo permanente il conduttore del fondo e del suo nucleo familiare. Sono ammessi i seguenti interventi urbanistici ed edilizi:

- per ogni complesso aziendale è ammessa una sola unità abitativa;
- è consentita una seconda unità abitativa a seguito di creazione di nuovo nucleo familiare. In tal caso le due UA devono essere ricavate all'interno di un unico fabbricato rurale con vincolo di non frazionamento;
- attraverso atto unilaterale d'obbligo convenzionale deve essere previsto l'obbligo della coltivazione del fondo;
- l'ampliamento fino ad un massimo di mq. 120 di SU per Ui esistente;
- l'ampliamento di mq. 50 di SU ai fini di realizzare una seconda Ui;

b) USO AGRICOLO, intendendo in tal senso le strutture direttamente interessate alla coltivazione del fondo riconducibili alla terminologia di annessi agricoli e annessi agricoli standards. Su tali manufatti sono previsti i seguenti interventi:

- il cambio di destinazione d'uso da agricolo ad abitativo solo ed esclusivamente nei casi di costituzione di una seconda Ui nei modi descritti— alla precedente lettera a);
- il passaggio alla destinazione agrituristica nei limiti consentiti dalle Leggi regionali vigenti in materia;
- demolizione e ricostruzione a parità di SU e volume < = all'esistente ai fini di un miglior inserimento ambientale;

- demolizione, ricostruzione e ampliamento nei limiti indicati dal piano di miglioramento aziendale per manufatti di Aziende Agricole Attive;
- non è previsto il cambio di destinazione d'uso delle volumetrie e delle superfici adibite a serre, tunnels, concimaie, tettoie, baracche, fabbricati in legno, stalle prefabbricate (box);
- gli annessi agricoli possono essere ampliati, senza cambio di destinazione d'uso, previa dimostrata necessità da quantificarsi in sede di Piano di Miglioramento Aziendale. Sugli annessi agricoli standard non sono comunque previsti ampliamenti;

2.8. le infrastrutture di supporto alle attività agricole, fatto salve le imitazioni/prescrizioni previste dalla disciplina paesistica puntuale, sono:

- a) STRADE PODERALI (che rappresentano il collegamento interno all'azienda agricola per il congiungimento dei punti operativi e dei fabbricati utilizzati) e STRADE INTERPODERALI (che garantiscono l'accesso a più fondi contigui al fine di facilitare lo svolgimento delle attività agricole). Per entrambe le tipologie viarie si richiede, al fine della loro realizzazione in concessione, la progettazione, con sezioni del tracciato, comprensive delle opere di consolidamento dei terreni e del tracciato, di raccolta, scolo e regimazione delle acque (tombini, cunette, scoline e rompitratta). E' fatto obbligo ai proprietari l'assunzione degli oneri derivanti dalla manutenzione ordinaria, straordinaria ed eventuale ripristino della stessa viabilità;
- b) la viabilità forestale come definita all'Art. 14 della LR 4/99 e successive modifiche;
- c) percorsi pedonali;
- d) impianti di irrigazione e di accumulo dell'acqua per scopi agricoli, naturalistici ed antincendio, rappresentati da tutte quelle opere, private e pubbliche, miranti alla captazione, raccolta, accumulo e distribuzione delle acque meteoriche e sorgive, con finalità rivolte all'irrigazione delle coltivazioni, al servizio delle attività turistiche, a scopi di riqualificazione e valorizzazione naturalistica e ricreativa di aree delimitate, nonché allo scopo di prevenire e combattere gli incendi sul territorio costituendo anche indirettamente supporto di servizio;
- e) gli impianti di trasformazione, confezionamento e vendita dei prodotti agricoli, sono ammessi purché promossi direttamente dai produttori agricoli singoli o associati operanti sia a livello aziendale che per conto terzi; nella tipologia di questi impianti fanno parte: i frantoi, le cantine sociali, gli impianti di imbottigliamento e confezionamento con annessi locali per la vendita al pubblico; non rientrano tra le tipologie degli impianti di trasformazione: i magazzini di raccolta e commercializzazione di frutta, patate, ortaggi freschi e conservati, granaglie, foraggi e carni, in quanto si configurano come di tipo industriale) opere idrauliche ed idraulico-forestali, intendendo come tali le opere inerenti le sistemazioni idraulico agrarie e idraulico forestali, comprese quelle di bonifica montana che rientrano all'interno delle norme previste al capo II della L.R. n. 22/84 così come modificata dalla L.R. n. 35/85. Per quanto riguarda le opere idrauliche e le sistemazioni idraulico-agrarie in gestione consortile, diretta o indiretta, valgono come obbligatorie le prescrizioni previste dallo Statuto e dai regolamenti del Consorzio Irriguo e di Bonifica "Canale Lunense";
- f) impianti diversi, considerati tali quelli di iniziativa pubblica e privata, interrati ed aerei, che si riferiscono a reti di telecomunicazione, di trasporto energetico, di acque potabili ed irrigue, di acque luride che non sono state previste e localizzate in cartografia del Puc. Gli interventi previsti in zona boscata sono in ogni caso soggetti alla redazione di progettazione specifica che analizzi l'impatto ambientale;

### 2.9. attività agrituristiche

- in tutto il territorio agro - forestale del Comune di Castelnuovo Magra sono ammesse le attività agrituristiche ai sensi della L.R. n° 33/96 e successive modifiche;
- i fabbricati rurali destinati ad attività agriturstica, in quanto soggetti ad interventi di recupero edilizio o di trasformazione, non cambiano destinazione d'uso. Un fabbricato rurale trasformato a scopi agriturstici non può essere destinato ad uso abitativo nel caso venga a cessare l'attività agriturstica, se non nei casi previsti al precedente punto

2.7;

#### 2.10. turismo e attività sportive e ricreative in genere

- per le attività di locanda e di ristorazione esistenti sono ammessi gli interventi di cui all'art. 16 comma secondo;
- sono ammesse attività di maneggio con particolare attenzione alle norme igienico-sanitarie e allo smaltimento dei rifiuti; eventuali recinzioni necessari all'esercizio dell'attività devono essere costruite in legno;

#### 2.11. recupero del patrimonio edilizio residenziale esistente

- sugli edifici residenziali esistenti sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione urbanistica e2 di cui al successivo Art. 16 ad esclusione dell'intervento d1. La ristrutturazione edilizia e1 e e2 è ammessa nel rispetto delle seguenti ulteriori limitazioni:

All'interno delle aree agricole protette e di controllo del paesaggio "A" e le aree di produzione agricola collinare "B"

-Ampliamenti , sopraelevazioni e/o trasformazioni (e1)

-Incremento max del 20% del volume esistente alla data di adozione del P.U.C;

-Demolizione e ricostruzione (e2)

-Incremento max del 10% del volume esistente alla data di adozione del P.U.C.

All'interno delle aree agricole di filtro di produzione agricola "C" e le aree suscettibili di coltivazione "D"

-Ampliamenti , sopraelevazioni e/o trasformazioni (e1)

Max 30% del volume esistente, alla data di adozione del P.U.C;

Demolizione e ricostruzione (e2)

Max 20% del volume esistente alla data di adozione del P.U.C

- per i manufatti pertinenziali esistenti alla data di adozione del PUC, che costituiscono Su, presenti all'interno dell'unità minima di intervento e regolarmente autorizzati, sono ammessi:

- la manutenzione ordinaria, straordinaria e la ristrutturazione edilizia d3;

- la demolizione con accorpamento del volume demolito all'edificio residenziale con eventuale adeguamento della destinazione a quella dell'edificio;

- in ambito paesistico IS-CE D sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia D3 ad esclusione della D1 di cui al successivo Art. 16;

- su tutti gli edifici residenziali è ammessa la sistemazione a giardino privato dell'area di pertinenza;

- destinazioni d'uso ammesse: Ua/1, Ub/1,Ub/2,Ub/4,Ub/7,Uf/2;

- la destinazione d'uso Uf/3 ed i relativi interventi previsti dall'art.16.2 è ammessa soltanto per le attività di ristorazione esistenti alla data di approvazione del PUC;

- gli edifici residenziali realizzati sulla base di concessioni edilizie ai sensi dell'art. 29 delle N.T.A del P.R.G./81 sono assoggettati alla disciplina di cui al punto 2.7 delle presenti norme;

- sugli edifici isolati classificati di valore storico documentario si applicano interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; il restauro e risanamento conservativo di tipo A e B; la ristrutturazione edilizia d2 di cui al successivo Art. 16;

- per l'ex asilo Diocesano di Castelnuovo sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica e2 di cui al successivo Art. 16 con un incremento della SU max del 30%; H max ml. 4,50; n° piani = 1; ai fini dell'adeguamento tipologico dell'edificio ai caratteri propri della zona. Le destinazioni d'uso ammesse, oltre a quella esistente, sono: Ua/1,Ub/7,Uf1, Uf2, Uf3.

- della SU complessiva almeno 80mq devono essere destinati a servizi pubblici o di uso pubblico

#### 2.12. recupero degli edifici turistici esistenti in zona agricola

- all'interno dell'area del complesso turistico denominato Ippotur sugli edifici esistenti

alla data di adozione del PUC sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica con incremento max della SU esistente del 10%. Destinazioni d'uso ammesse: Uf/1, Uf/2,Uf/3,Uf/4, Ua/1 (max 150 mq), Ub/1. L'intervento è soggetto a concessione edilizia convenzionata.

#### 2.13. Nuclei in zona Agricola

- all'interno dei Nuclei di Caprignano, Giorgione, Marciano, Montecchio, così come perimetrali nell'allegato 5 sono consentiti i seguenti interventi:

-sugli edifici residenziali esistenti sono consentiti interventi di cui al punto

2.11 delle presenti norme;

-sui manufatti esistenti alla data di adozione del PUC presenti all'interno dell'unità minima di intervento e regolarmente autorizzati, sono ammessi:

-la manutenzione ordinaria, straordinaria e la ristrutturazione edilizia d3;

-la demolizione con accorpamento della SU demolita all'edificio principale, con adeguamento della destinazione all'edificio principale;

-la demolizione e ricostruzione a parità di SU e volume mantenendo la destinazione di tipo pertinenziale (garages, cantina, magazzino, annesso) non residenziale, con possibilità di spostamento all'interno del lotto;

- per i manufatti di SU>di mq 20 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, d2,d3, e2 a parità di SU o comunque con incremento "una tantum" di mq 20, con le seguenti destinazioni d'uso:

Ua/1,Ub/1,Ub/2,Ub/4,Ub/5,e Uf2.

- per l'edificio denominato ex scuola di Marciano, ubicato all'esterno del nucleo di Marciano sono ammessi gli interventi fino alla ristrutturazione urbanistica e2 di cui al successivo art. 16 con le seguenti destinazioni d'uso.

Ua/1,Ub/1,Ub/2,Ub/4,Ub/5,Ub/7, Uc1, Uf/2 e Uf/3.

Gli interventi devono essere orientati alla riduzione dei manufatti accessori accorpando tali superfici cercando di ottenere degli organismi edilizi che rafforzino l'identità e la struttura del nucleo, cercando di rispettare le relazioni ed i rapporti tra gli edifici e gli spazi esterni.

Dovrà inoltre essere favorito il riutilizzo dei materiali originali, pietra e legno, e il rispetto dei rapporti dimensionali tipici dell'edilizia rurale, cercando di arrivare ad organismi semplici che meglio si armonizzino con il tessuto di appartenenza.

Se gli interventi di cui sopra vengono realizzati in regime di concessione convenzionata, con un progetto organico ed unitario per tutto il nucleo, che preveda il ridisegno e la sistemazione degli spazi esterni per la creazione di spazi pubblici/di uso pubblico quali piazze, aree di sosta ecc. potranno essere concessi incrementi ulteriori delle SU fino ad un massimo del 20% della SU attuale

#### 2.14 Annessi per ricovero dei cavalli per finalità amatoriali

##### a) Condizioni di ammissibilità

Gli annessi per il ricovero dei cavalli, non connessi alle esigenze di aziende agricole che esercitano attività di maneggio o allevamento, sono assimilati a strutture realizzate per finalità amatoriali da parte di soggetti privati aventi titolo e, qualora non configurino attività economiche di tipo escursionistico sono ammesse nelle seguenti aree agricole :

B) aree di produzione agricola collinare

C) area di produzione agricola di filtro

D) area suscettibili di coltivazione

Sono ammessi annessi per il ricovero fino ad un massimo di due capi.

##### b) Requisiti formali e dimensionali

Gli annessi per il ricovero cavalli possono essere composti da un unico box o da massimo due box, atti ad ospitare ognuno un capo equino. Essi dovranno essere posizionati sul lotto in modo da inserirsi armoniosamente nel paesaggio e dovranno mantenere una distanza di almeno 30 metri dai confini di proprietà e una distanza di almeno 40 metri dalle abitazioni, ad esclusione di quella del richiedente, qualora esistente.

Per poter realizzare gli annessi occorrono almeno 5.000 mq di superficie di terreno in

proprietà contigui , indipendentemente dal numero dei capi equini.

L'area destinata al maneggio dovrà essere interamente recintata esclusivamente mediante una staccionata in legno di altezza massima 1.80 m nel rispetto delle eventuali limitazioni derivanti dal codice della strada e dal codice civile e comunque tale recinzione dovrà essere posta ad una distanza minima rispettivamente di 5 metri dai confini e 20 metri dalle abitazioni di altra proprietà. Possono essere utilizzati in aggiunta alla staccionata anche recinti elettrificati in conformità alle disposizioni legislative di settore e dovranno essere opportunamente segnalati .

Nel caso di due capi, i due box devono obbligatoriamente essere assemblati ed aggregati, al fine di creare un unico annesso compatto.

E' obbligatorio prevedere anche una concimaia, realizzata mediante una platea in cemento e relativa raccolta dei liquami tramite pozzetto e smaltimento secondo le disposizioni legislative di settore. Tale concimaia deve essere posta ad una distanza di almeno 30 metri dai confini di proprietà e una distanza di almeno 40 metri dalle abitazioni, ad esclusione di quella del richiedente, qualora esistente , nel qual caso la distanza dall'abitazione può essere ridotta a 20 metri.

Le strutture per il ricovero dei cavalli dovranno essere realizzate in coerenza con i seguenti requisiti formali e dimensionali:

- Ogni box dovrà essere costituito di una parte destinata propriamente al ricovero dell'animale e di una destinata alle attività di pulizia e sellatura del cavallo. La prima dovrà essere chiusa su quattro lati di cui quello frontale apribile, la seconda dovrà configurarsi come semplice tettoia appoggiata su due montanti e posta in continuità con la copertura del vano chiuso.
- L'intero box dovrà essere realizzato in legno e il suo ingombro planimetrico complessivo non potrà superare i 15 mq. dei quali almeno 9 dovranno essere riservati al vano per il ricovero dell'animale.
- La pavimentazione della parte chiusa di 9 mq dovrà essere realizzata in cemento prevedendo anche la canalizzazione per la raccolta dei liquami da far confluire in un pozzetto, mentre la parte della tettoia di 6 mq dovrà essere lasciata in terra battuta.
- Il manufatto non può avere altezza massima maggiore a ml. 2,60 ed inclinazione delle falde superiore a 15%
- Non è consentita la realizzazione di locali semi interrati e/o interrati ancorché non computati ai fini volumetrici o della Su
- 

c) Impegni da sottoscrivere nell'atto d'obbligo

Con la sottoscrizione dell'atto d'obbligo di durata decennale da registrare e trascrivere nelle forme di legge a cura e spese del proponente precedentemente al rilascio del Permesso a costruire, il richiedente dovrà impegnarsi a:

- documentare, secondo le disposizioni vigenti in materia veterinaria, il possesso dei capi equini, requisito senza il quale il titolo abilitativo relativo all'annesso per il ricovero dei cavalli non può essere rilasciato. A tal fine, prima del rilascio, dovrà essere fornita la posizione in riferimento all'anagrafe equina, il libretto di accompagnamento dell'equino e l'identificativo dell'equino presso il servizio veterinario dell'Azienda USL;
- mantenere la destinazione d'uso di tale fabbricato per un periodo di tempo pari a 20 anni dalla comunicazione di fine dei lavori e certificazione di agibilità da redigere ai sensi dell'art. 37 LR 16/08 e successive modifiche ed integrazioni;
- rispettare le norme igienico-sanitarie imposte dai disciplinari nazionali al fine di garantire la salubrità dei luoghi ed il benessere dell'animale;
- impegno a rimuovere il manufatto nel caso in cui non vi siano più le condizioni di cui alla lett. a) per cessione dei capi equini .

d) Procedure autorizzative

La procedura per il rilascio del titolo abilitativo (permesso a costruire oneroso) per gli annessi per il ricovero dei cavalli, sia se previsti con un solo box che con due, può

avvenire solo previo il parere favorevole della competente A.S.L.- Ufficio Sanità Pubblica Veterinaria e Igiene e Sanità Pubblica , il parere della Commissione Comunale Integrata , nel caso di localizzazione in zone vincolate dal punto di vista paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/04 e s.m.i. ed il parere /nulla osta / autorizzazione relativo ad eventuali vincoli sovraordinati..

## **Art. 9 - Territorio di presidio ambientale**

[Rif. PTCP: IS-MA G]

[Rif. S.G: Cat. A, classe A2 - Cat. B, classe B3 - Cat. C, classe C1 e C3]

1. L'area denominata *Le Colline del Sole*, di circa 32,5 ettari, caratterizzata da un insediamento sparso, è una zona nella quale gli interventi di recupero e di nuova costruzione perseguono le finalità di presidio ambientale. A tale scopo le quote di nuova edificazione privata prevedono l'obbligo di vincolo sulle aree boscate e/o a verde agricolo.
2. All'interno della zona di presidio ambientale non è ammessa la costruzione di nuove strade. Il Puc individua, in relazione ai caratteri ambientali e geomorfologici, l'area d'insediamento residenziale all'interno della quale sono ammessi interventi di nuova edificazione secondo i seguenti criteri:
  - ubicazione lotto/i edificabili: a confine con le principali viabilità di uso pubblico esistenti come individuate nella Tav. 12 del PUC;
  - lotto minimo edificabile, costituito anche da più lotti contigui purché non separati da viabilità di uso pubblico:  $\geq$  mq 1.500;
  - numero max nuove costruzioni all'interno dell'area, con tipologia "villa": N. 18;
  - Uf per lotto edificabile = 0,16 mq/mq- Rc max = 20%
  - SU max per lotto edificabile = mq. 240      - H max = ml. 7,50
  - N. max unità immobiliari = 2                      - Np max = 2
  - distanza da strade e confini  $\geq$  ml. 5,0;      - distanza tra fabbricati  $\geq$  ml. 10,0;
  - destinazioni d'uso ammesse: Ua/1, Ub/1, Ub/2, Ub/7, Uf/2, Uf/4, Ub/4;
  - gli interventi edilizi si attuano attraverso concessione edilizia convenzionata ai sensi dell'art. 36 e art. 49 comma 1 punto c) della L.R 36/97. In tal senso il privato stipula con il Comune apposita convenzione, da trascriversi a sue spese nei registri immobiliari, attraverso la quale, al fine di realizzare un intervento avente carattere di presidio ambientale, si impegna a vincolare, per ogni lotto edificabile di mq. 1.500, una zona non inferiore a mq. 3.000 ad inedificabilità assoluta posta all'esterno dell'area di insediamento residenziale, definendo gli interventi atti a sistemare in modo permanente e duraturo sotto l'aspetto morfologico e vegetazionale di tale area, nonché le modalità di attuazione e le garanzie finanziarie per il loro puntuale adempimento;
  - non è ammessa la creazione di nuove unità immobiliari successivamente al rilascio del titolo abilitativo.
  - sugli edifici principali residenziali esistenti compresi all'interno del perimetro del territorio di presidio ambientale sono consentiti interventi fino alla ristrutturazione urbanistica e2 di cui al successivo Art. 16 nel rispetto dei preesistenti rapporti urbanistici, con possibilità di aumentare la SU fino ai limiti previsti per la ristrutturazione urbanistica e1. L'unità minima di intervento può comprendere più lotti catastali purché contigui tra loro;
  - per altri manufatti presenti, regolarmente autorizzati, sono ammessi gli interventi di:
    - manutenzione ordinaria, straordinaria e la ristrutturazione edilizia d3;
    - demolizione con accorpamento della SU demolita all'edificio principale residenziale, con adeguamento della destinazione all'edificio principale residenziale;
    - la demolizione e ricostruzione a parità di SU e Volume mantenendo la destinazione di tipo pertinenziale (garages, cantina, magazzino, annesso, ecc.) non residenziale, con possibilità di spostamento all'interno del lotto.

## **Art. 10 - Territori non insediabili**

1. Il Puc individua le aree per condizioni morfologiche, ecologiche, paesistico-ambientali e archeologiche, sono qualificate territorio non insediabile. Essi sono:

a) i boschi di angiosperme termofile [Rif. PTCP: ANI-CE A]

[Rif. S.G: Cat. A, classe A1e A2 - Cat. C, classe C1]

- ambito di rilevanza ambientale nel quale deve essere garantito l'assoluto rispetto dei dinamismi naturali della vegetazione spontanea. Oltre alle attività forestali di cui alle LL.RR. n° 22/84 e 35/85 e dal Regolamento Regionale n° 3/93 e successive modifiche, è ammesso:

- il recupero del patrimonio edilizio rurale esistente ai sensi del precedente Art. 8 punto 2.7. purché preordinato al miglioramento dell'inserimento nel contesto paesistico-ambientale;
- le infrastrutture di supporto alle attività agricole ai sensi del precedente Art. 8 punto 2.8.;
- compatibilmente con le finalità di tutela naturalistica e paesaggistica possono essere realizzati lungo i bordi della viabilità principale esistenti spazi di sosta e per servizi di modesta entità, attraverso la costruzione di manufatti realizzati con materiali naturali in forme semplici e di modesto ingombro;
- il recupero del patrimonio edilizio residenziale esistente non rurale e degli edifici ad uso pubblico esercizio, fino alla ristrutturazione edilizia d3, purché preordinato al miglioramento dell'inserimento nel contesto paesistico-ambientale;
- destinazioni d'uso ammesse: Ua/1;Ub/1;Ub/2;Ub/7.
- il recupero del patrimonio edilizio non residenziale esistente fino alla ristrutturazione edilizia d3 ad esclusione della d1, purché preordinato al miglioramento dell'inserimento nel contesto paesistico-ambientale;

b) la zona umida [Rif. PTCP: ANI-CE M] [Rif. S.G: Cat. C, classe C3]

- ambito in cui il paesaggio è caratterizzato dal ritmo geometrico dei canali, dall'assenza totale di insediamenti, dalla vegetazione tipica della palude. Al fine di salvaguardare la tutela della qualità delle acque e degli ambienti protetti e per mantenere le caratteristiche attuali;

- sono vietate:

- le nuove costruzioni, le opere di urbanizzazione e reti tecnologiche, nonché l'esecuzione di opere di bonifica, reinterro, colmate, scavo di nuovi canali, che non siano inserite in progetti unitari di recupero e di riqualificazione ambientale di iniziativa privata o pubblica, fatti salvi ordinari interventi manutentivi;
- l'esecuzione di opere per il trasporto di fluidi (acquedotti, oleodotti, metanodotti, ecc.) e di infrastrutture stradali, nonché, qualsiasi attività di escavazione e di perforazione di pozzi;
- le opere che modificano la qualità ecologica nonché le caratteristiche vegetazionali e faunistiche;

- sono consentite:

- le opere di conservazione del suolo, di drenaggio, di sistemazione delle vie di accesso e di sistemazione agraria; l'impianto di siepi arboree a carattere naturale in corrispondenza di confini, di strade e di fossi;
- le attività di tipo agricolo purché realizzate attraverso un unico piano di intervento che interessi l'intera area perimetrata nel Puc prevedendo preliminarmente il ripristino idraulico agrario dell'intero territorio. Al fine di realizzare una corretta ed indispensabile bonifica il P.A.M.A. dovrà definire nel dettaglio tecniche agronomiche a basso impatto ambientale e la definizione dei coltivi secondo una disposizione spaziale intercalata da aree rifugio e corridoi naturalistici;
- le attività ricreative e turistiche compatibili realizzate attraverso un unico piano di intervento che interessi l'intera area perimetrata nel Puc prevedendo, preliminarmente, il ripristino idraulico dell'intero territorio e una progettazione agronomica-naturalistica tendente al potenziamento (attraverso semine e piantumazioni) e valorizzazione delle diverse essenze erbacee, arbustive e arboree

- attraverso l'uso di tecniche a basso impatto ambientale o naturali;
- c) l'area archeologica di Luni [Rif. PTCP: IS-MA I] [Rif. S.G: Cat. B, classe B1b]
- ogni intervento è subordinato al preventivo nulla osta della competente Soprintendenza Archeologica;
  - sono ammesse:
    - le recinzioni;
    - sugli edifici principali esistenti gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia (escluso la d1 in ampliamento) a parità di superficie coperta, senza aumento del numero dei piani;
    - destinazioni d'uso: Ua/1, Uf/2, Ub/2;
    - sugli altri edifici interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
    - non sono ammesse costruzioni interrato;
- d) il complesso dei mulini della valle del Bettigna e sistema naturalistico delle cascate [Rif. PTCP: SME] [Rif. S.G: Cat. B, classe B2 – Cat. C, classe C2]
- nell'areale del complesso, così come cartografato nelle tavole del P.U.C, dovranno essere osservate le seguenti indicazioni di carattere urbanistico e paesistico:
    - fino al risanamento conservativo di tipo B per gli edifici;
    - il ripristino dei sentieri e delle gradonate con mantenimento della massicciata, ove presente, nonché il ripristino e recupero dei muretti a secco che fiancheggiano i percorsi;
    - il recupero dei sistemi di irrigazione con canali e vasche in muratura, dei muri di recinzione e dei ponticelli;
    - il mantenimento e valorizzazione della vegetazione mediterranea, con particolare riguardo agli esemplari di leccio;
    - destinazioni ammesse: Ua/1, Ub/2, Uf/2;
    - attraverso un PUO potranno essere previsti:
      - la realizzazione di manufatti tecnici finalizzati all'uso turistico e didattico della risorsa;
      - aree di sosta in margine all'area, per consentire la fruizione pedonale del complesso;
      - l'integrazione della rete dei sentieri per rendere l'area completamente percorribile;
    - destinazioni d'uso ammesse: Ua/1, Ub/1, Ub/2, Ub/4, Uf/1, Uf/2, Uf/3.

**TITOLO IV**  
**NORME DI CONGRUENZA**  
**DEI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE**

**Art. 11 - Distretti di trasformazione**

1. I distretti di trasformazione individuano le parti di territorio incomplete, irrisolte o in trasformazione ovvero che presentano caratteri di forte eterogeneità, nei quali sono previsti un sistema complesso di interventi destinati ad innovare in modo sostanziale l'assetto fisico e funzionale.
2. Per ogni distretto di trasformazione sono stabiliti gli indici urbanistici edilizi, le destinazioni d'uso ed i vincoli. Tutti gli interventi devono inoltre osservare le seguenti disposizioni:
  - gli edifici dovranno essere progettati unitariamente sia sotto il profilo architettonico che delle urbanizzazioni, avere identiche caratteristiche costruttive ed essere allineati rispetto al fronte stradale principale, salvo specifiche indicazioni normative;
  - la costruzione dei singoli edifici può avvenire anche per fasi successive, ognuna sottoposta a singola concessione e, comunque, subordinatamente alla preliminare realizzazione delle urbanizzazioni;
  - i parcheggi e le zone di confine con le altre proprietà dovranno essere opportunamente piantumati in modo da costituire adeguate barriere di filtro;
  - sugli edifici esistenti, in attesa della realizzazione degli interventi previsti è ammessa esclusivamente la manutenzione ordinaria e straordinaria limitatamente ad opere di messa in sicurezza; Non sono ammesse modifiche o variazioni della destinazione d'uso in atto alla data di adozione del P.U.C;
  - i distretti di trasformazione si attuano per mezzo di Progetti Urbanistici Operativi (PUO) ai sensi degli artt. 50 e 51 della LR 36/97 e successive integrazioni prevedendo, nello schema di convenzione, la cessione gratuita al Comune delle aree relative agli standards urbanistici previsti.
3. Il Puc, in relazione agli specifici caratteri ambientali e geomorfologici, all'assetto tipomorfologico e d'uso degli insediamenti, individua quattro distretti di trasformazione per ognuno dei quali, in rapporto agli obiettivi generali di governo del territorio, sono definiti differenti sviluppi operativi:
4. Per i distretti di trasformazione A e B i soggetti attuatori, singolarmente o riuniti tra loro, dovranno farsi carico, in sede di prima attuazione tramite P.U.O, di uno specifico studio del sistema della mobilità al fine di risolvere l'interconnessione con la Via Aurelia in relazione alle ipotesi di intervento previste nei due distretti dal PUC. L'attuale previsione di viabilità all'interno dei distretti di trasformazione A e B è pertanto indicativa e una diversa soluzione del tracciato costituisce elemento di flessibilità ai sensi dell'art. 27 della LR 36/97;

**A) Via Aurelia** [Rif. PTCP: ID-TR-AI] [Rif. S.G: Cat. B, classe B1a e B1b]

- al fine di favorire la definizione del distretto di trasformazione, esso è stato suddiviso in sub distretti, ognuno dei quali ha valore di unità minima di intervento. Per l'attività artigianale è consentita la realizzazione di una unità residenziale con SU massima di mq. 120 per edificio, per il titolare dell'impresa o per il servizio di custodia;
- gli indici urbanistico edilizi, le destinazioni d'uso, nonché i parametri ecologico-ambientali previsti all'interno dei sub distretti sono:

**A1 - St = mq. 15.450**

- Destinazioni: Residenziale (Ua/1 max 50% della SU); Terziario (Ub/1, Ub/2, Ub/3, Ub/4, Ub/5, Ub/6, Ub/8, Ub/10); Commercio non alimentare (Uc/1, Uc/2, SV max = 550 mq.);
- Indici urbanistici: Ut = 0,36 mq/mq; Np <= 3; Sp >= 25%;
- Vincoli: verde pubblico con valenza ecologica da sistemare con piantumazione di alberi >= mq. 1.500;

**A2 - St = mq. 17.990**

- Destinazioni: Terziario (Ub/1,Ub/2,Ub/3,Ub/4,Ub/5,Ub/8); Produttivo (Ud/1, Ud/3);
  - Indici urbanistici: Ut = 0,5 mq/mq; Np<= 3; H max = ml. 11,0; Sp >= 30%;
  - Vincoli: verde pubblico con valenza ecologica da sistemare con piantumazione di alberi >= mq. 1.500;
- A3- St = mq. 13.300**
- Destinazioni: Terziario (Ub/1,Ub/2,Ub/3,Ub/4,Ub/5,Ub/8); Produttivo (Ud/1, Ud/3);
  - Indici urbanistici: Ut = 0,5 mq/mq; Np<= 3; H max = ml. 11,0; Sp >= 30%;
  - Vincoli: verde pubblico con valenza ecologica da sistemare con piantumazione di alberi >= mq. 1.500;
- A4- St = mq. 13.400**
- Destinazioni: Residenziale (Ua/1 max 50% della SU; Terziario (Ub/1, Ub/2,Ub/3,Ub/4,Ub/5,Ub/6,Ub/8,Ub/10); Commercio non alimentare (Uc/1,Uc/2, SV max = 550mq.);
  - Indici urbanistici: Ut = 0,4 mq/mq; Np<= 3; H max = ml. 11,0; Sp >= 30%;
  - Vincoli: verde pubblico con valenza ecologica da sistemare con piantumazione di alberi >= mq. 1.500;
- A5- St = mq. 33.650**
- Destinazioni: Residenziale (Ua/1 max 10% della SU; Terziario (Ub/1, Ub/2,Ub/3,Ub/4,Ub/5,Ub/8); Produttivo (Ud/1,Ud/3) ;
  - Indici urbanistici: Ut = 0,5 mq/mq; Np<= 3; H max = ml. 11,0; Sp >= 30%;
  - Vincoli: verde pubblico con valenza ecologica da sistemare con piantumazione di alberi >= mq. 2.500;

**B) ex cava Filippi** [Rif. PTCP: ID-TR-AI] [Rif. S.G: Cat. B, classe B1a]

- comprende la zona della ex Cava Filippi di circa mq. 133.000 di St per la quale è previsto un intervento di ristrutturazione urbanistica da attuarsi con i seguenti limiti e prescrizioni:

- Ut = 0,20 mq/mq;
- la realizzazione di un parco pubblico urbano di superficie non inferiore a mq. 71.000 per il quale si applicano gli interventi di cui al successivo Art. 12 per la sottozona F1;
- la realizzazione di un parcheggio pubblico/ad uso pubblico a servizio del parco della superficie minima di mq. 5.000;
- le destinazioni d'uso ammesse prevedono i seguenti Mix funzionali: Ub/1,Ub/2,Ub/3,Ub/6,Ub/8 almeno 20%; Ub/5,Ub/9,Ub/10,Ug/2 almeno il 10%; Uf/1 almeno il 20%; Ub/4 max il 10%; Uc/1,Uc/2 e Uc/3 almeno il 4%;residenza per costruzione alloggi di servizio e di custodia max il 2%. L'attribuzione del residuo 34% è lasciata alla flessibilità del progetto che potrà modellarsi secondo esigenze di mercato, incrementando una o più funzioni tra quelle previste;
- la realizzazione di viabilità pubblica di raccordo tra la Via Aurelia e Via della Pace;
- costituisce inoltre elemento di flessibilità, ai sensi dell'art. 27 della LR 36/97, una diversa perimetrazione dell'area di insediamento conseguente all'approfondimento progettuale in sede di PUO, nel rispetto delle superfici minime indicate come standard pubblico.

**C) area industriale di Via Tavolara** [Rif. PTCP: ID-TR- AI]

[Rif. S.G: Cat. B, classe B1b]

- comprende la nuova zona industriale di Via Tavolara a confine con il Comune di Sarzana di circa mq. 108.000 di St destinata alla rilocalizzazione delle attività industriali poste lungo la via Aurelia per la quale è previsto:

- destinazioni d'uso: produttivo: Ud/1,Ud/2;Ud/3, Ub/1 max 100mq;
- per ogni singola unità produttiva sono ammessi uffici, attività espositive ed altri servizi funzionali all'esercizio dell'attività, fino ad un massimo del 30% della SU. E' inoltre consentita la realizzazione di una unità residenziale per edificio con SU massima di mq. 120 per il titolare dell'impresa o per la custodia della stessa;
- deve inoltre essere garantito: il regime non inquinante degli scarichi di qualsiasi genere ai sensi della L. 319/76 (artt. 28 e 29), in particolare per le unità produttive del settore del marmo devono essere predisposti gli impianti per il riciclaggio delle

acque di lavorazione e gli impianti per la rimozione dei detriti; l'adeguamento alle condizioni di lavoro e dei servizi alle norme di sicurezza del lavoro e sulla assistenza dei lavoratori;

- il distretto di trasformazione è diviso in tre zone funzionali:

- zona edificabile nella quale è prevista la localizzazione degli usi e delle funzioni ammesse, pari al 50% della superficie di distretto. L'indice di Ut previsto è di 3.000 mq/ha; l'altezza massima dei fabbricati = ml. 10,0 ad esclusione dei volumi tecnici; deve essere garantito una superficie permeabile (Sp)  $\geq$  del 30%; i prospetti dei fabbricati di maggiore visibilità dall'autostrada e dal centro storico dovranno essere adeguatamente schermati con cortine arboree;
- zona destinata a verde privato con valenza ecologica nella quale oltre alle sistemazioni a verde è possibile realizzare attrezzature sportive con i relativi servizi, pari al 25% della superficie di distretto;
- zona destinata a verde pubblico di compensazione, da cedere al Comune, destinata a verde pubblico e parcheggi, pari al 25% della superficie del distretto (comprensiva delle aree di cui all'art. 5 del DM 1444/68). In tale zona si dovrà prevedere una adeguata fascia alberata di filtro rispetto alle strutture produttive;
- lungo la strada principale e lungo i confini verso la zona agricola dovranno essere piantumate idonee fasce di verde alberato al fine di mitigare gli effetti dell'inquinamento acustico e atmosferico;
- le aree a parcheggio dovranno prevedere opportune alberature;

**D) area Paduletti** [Rif. PTCP: IS-MO-B] [Rif. S.G: Cat. C, classe C3]

- interessa un'area di circa mq. 70.000 di St utilizzata a scopi industriali per la quale è prevista la trasformazione dei volumi esistenti attraverso un progetto di ristrutturazione urbanistica, a parità di SU;
- l'area deve essere opportunamente bonificata e risistemata migliorando le condizioni ambientali. Sono ammesse parziali sistemazioni per creare zone attrezzate per il gioco che non incidano per più del 20% sulla superficie dell'intero distretto;
- le aree a parcheggio dovranno prevedere opportune alberature;
- dovrà essere prevista una barriera verde lato Autostrada;
- Indici urbanistici:  $Np \leq 3$ ;  $H \max = \text{ml. } 10,50$ ;  $Sp \geq 50\%$ ;
- destinazioni d'uso ammesse: Uf/1, Ub/5, Ub/8, Ub/10 e Ub/1 max 100 mq.
- in assenza della presentazione di una progettazione unitaria sono ammessi interventi singoli sui lotti produttivi esistenti a condizione che sia prevista la riqualificazione, attraverso la ristrutturazione edilizia dei manufatti esistenti. I progetti dovranno prevedere l'efficientamento energetico dei fabbricati, la permeabilizzazione dei piazzali, la piantumazione con alberi di alto fusto dei bordi della proprietà e la realizzazione di spazi ed aree verdi per almeno il 10 % della superficie del lotto.

## **TITOLO V**

### **SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI PUBBLICI**

#### **Art. 12 Infrastrutture e servizi pubblici**

[Rif. PTCP: ID-MO-A] [Rif. S.G: Cat. B, classe B1a – Cat. C, classe C2]

1. Comprende tutte le aree destinate a spazi per attrezzature e servizi pubblici di interesse comunale e sovracomunale e quelle per attrezzature e servizi pubblici di quartiere. Tali aree sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione, anche mediante esproprio, da parte del Comune o degli Enti competenti.
2. Le attrezzature di cui al comma primo possono essere attuate da privati purché in regime di convenzione con il Comune che garantisca la fruizione pubblica.
3. Nell'attuazione degli interventi dovrà essere salvaguardata la esistente dotazione di alberature. Dovrà essere prevista la piantumazione di alberi e cespugli, di essenze compatibili con l'ambiente locale.
4. Costituisce elemento di flessibilità ai sensi art. 27 L.R 36/97, il passaggio tra le diverse tipologie di standard come pure modeste modifiche/completamenti di tracciati viari secondari.
5. Le destinazioni d'uso previste per le attrezzature di tipo F urbano territoriale sono:
  - a) SOTTOZONA F1
    - tali aree, individuate con apposito simbolo nella tavola del Puc, comprendono le attrezzature pubbliche di interesse urbano – territoriale. Gli interventi edilizi previsti saranno commisurati alle effettive esigenze, tenendo conto delle Leggi Statali e Regionali in materia, fatte salve le prescrizioni previste per le specifiche destinazioni d'uso, come di seguito elencate:
      - ⇒ *PARCO URBANO*
        - deve essere garantito: l'incremento delle parti arborate attraverso opere di rimboschimento; la sistemazione all'interno di sentieri pedonali e ciclabili con annessi di servizio quali chioschi per ristoro e deposito attrezzi; la realizzazione di parcheggi alberati nel rispetto delle prescrizioni previste per la successiva sottozona G2;
      - ⇒ *IMPIANTI SPORTIVI*
        - indici urbanistici ed edilizi per gli impianti coperti: Ut = 0,5 mq/mq, con almeno il 30% dell'intera superficie sistemata a verde (a prato e con alberature);
        - indici urbanistico edilizi per gli impianti scoperti: Ut = 0,1 mq/mq, prevedendo la sistemazione delle aree libere con verde e alberi;
      - ⇒ *SPETTACOLI VIAGGIANTI, ESPOSIZIONI, MANIFESTAZIONI, PROTEZIONE CIVILE E TRANSITO NOMADI*
        - tale area dovrà essere dotata di adeguati spazi per parcheggio nonché dei necessari allacci alle reti dei pubblici servizi. E' ammessa la realizzazione di manufatti destinati a biglietterie, servizi igienici, uffici e locali di servizio nella misura minima indispensabile. La gestione delle attività espositive all'aperto può essere concessa dal Comune a privati con apposita convenzione. Con lo stesso atto può essere regolata l'eventuale realizzazione delle opere;
      - ⇒ *SERVIZI AMMINISTRATIVI, SOCIOSANITARI, CENTRI CIVICI E CULTURALI, DI RICOVERO E CUSTODIA CANI*
        - Ut max di 1,0 mq/mq; H max = 7,50 ml;
        - per l'attrezzatura esistente ad uso ricovero e custodia cani si prevede:  
Ut max = 0,5 mq/mq; H max = 3,50 ml. distanza dai confini 5,0 ml, distanza dagli edifici residenziali ml 20,0;
      - ⇒ *IMPIANTI TECNICI E TECNOLOGICI*
        - comprendono anche le aree circostanti l'attrezzatura dei magazzini comunali definite come "oasi ecologica" utilizzate per lo stoccaggio temporaneo dei rifiuti provenienti dalla raccolta differenziata
        - sono realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia, in funzione delle

- esigenze tecniche;
- ⇒ *CASERME, ATTREZZATURE MILITARI*
  - sono realizzati nel rispetto delle norme vigenti in materia, in funzione delle esigenze tecniche;
- b) SOTTOZONA F2
  - comprende le aree destinate a viabilità per le quali sono previsti i seguenti tipi di intervento:
  - ⇒ *STRADE*
    - le indicazioni progettuali del Puc relative alla viabilità potranno essere ulteriormente precisate e specificate dall'Amministrazione Comunale, dagli Enti competenti e/o dai privati, in sede di progettazione esecutiva delle singole opere, e/o in sede di Piano operativo. Le sezioni stradali, nell'ambito delle zone di nuovo impianto e/o di ristrutturazione urbanistica, dovranno essere dimensionate tenendo conto delle effettive necessità di traffico e delle seguenti caratteristiche:
      - strade interne a solo servizio locale, di quartiere e/o a fondo cieco
        - corsie di transito - larghezza  $\geq$  m. 3,00;
        - sezione stradale - larghezza  $\geq$  m. 6,00, ml 4.00 se a senso unico;
        - per brevi tratti di strada in prolungamento di strade esistenti o per collegamenti di due tronchi stradali può essere mantenuta la sezione preesistente;
      - altro tipo di strade
        - corsie di transito - larghezza  $\geq$  m. 3,00;
        - sezione stradale - larghezza  $\geq$  m. 9,00;
  - ⇒ *PISTE CICLABILI*
    - i percorsi ciclabili rappresentano forme di viabilità finalizzate ad una migliore e diffusa fruizione dell'ambiente da realizzare nel rispetto del DMLP 30/11/99 n° 557;
  - ⇒ *SERVIZI ALLA VIABILITÀ*
    - riguardano i servizi alla viabilità e gli impianti di distribuzione del carburante da prevedere lungo la Via Aurelia a seguito della rilocalizzazione di impianti esistenti nel territorio comunale da prevedere esclusivamente nel sottoambito eterogeneo, specialistico e nei distretti di trasformazione. Per questi ultimi dovranno essere rispettate le norme di legge vigenti con indice di utilizzazione fondiaria max = 0,10 mq/mq, escluso le pensiline;
- c) SOTTOZONA F3
  - comprende la zona cimiteriale nella quale sono ammessi esclusivamente interventi in conformità alla legislazione vigente in materia e allo specifico regolamento comunale di polizia mortuaria;
- d) SOTTOZONA F4
  - comprende le case di cura e riposo e i servizi assistenziali privati. Sono ammessi:
    - gli interventi previsti per la precedente sottozona F1;
    - per la struttura esistente in località Olmarello in considerazione della presenza del ME 11 e ME 19, l'intervento dovrà seguire le seguenti prescrizioni:
      - la costruzione, in area libera da alberature, di un nuovo edificio con i seguenti limiti: SU max = Mq. 1.200; Np max = 2; H max = ml. 7,50; distanza da strade e confini = ml. 5,00;
      - l'altezza dei volumi non potrà superare il livello del giardino dell' ME 11 utilizzando l'avvallamento che fiancheggia l'edificio sul lato sud-est;
      - i volumi dovranno essere caratterizzati da elementi linguistici tradizionali con copertura a capanna o padiglione, pareti esterne finite con intonaco tradizionale;
      - dovrà essere prevista una sistemazione unitaria di volumi, aree di pertinenza e parcheggi mediante la realizzazione di giardini e parco in continuità con la pineta del Monte dei Frati.

6. Le destinazioni d'uso previste per le attrezzature di tipo G destinate a spazi per

attrezzature e servizi pubblici di quartiere sono:

a) SOTTOZONA G1

- comprende le aree destinate ad attrezzature pubbliche e a verde di quartiere. Gli interventi edilizi previsti per la realizzazione di tali attrezzature saranno commisurati alle effettive esigenze, tenendo conto delle Leggi Statali e Regionali in materia, fatte salve le prescrizioni previste per le specifiche destinazioni d'uso, come di seguito elencate:

⇒ *AREE A VERDE ATTREZZATO*

- nella sistemazione di tali aree si dovrà tenere conto degli elementi di arredo urbano quali: pavimentazioni, alberature, illuminazione, panchine, aiuole, recinzione e ogni altro elemento che possa contribuire alla caratterizzazione dello spazio urbano;
- all'interno delle aree è ammessa la costruzione di un padiglione/chiosco (1 piano fuori terra H. ml. 3,50; Sc max = mq. 50) in legno o muratura con tetto a falde con copertura in cotto, per ristoro e servizi igienici;

⇒ *VERDE SPORTIVO*

- indici urbanistico edilizi per gli impianti coperti:  $U_t = 0,2$  mq/mq, con almeno il 20% dell'intera superficie sistemata a verde (a prato e con alberature);
- indici urbanistico edilizi per gli impianti scoperti:  $U_t = 0,05$  mq/mq, prevedendo la sistemazione delle aree libere con verde e alberi;

⇒ *ISTRUZIONE*

- comprende gli asili e le scuole dell'obbligo per le quali si applicano le norme nazionali in materia di edilizia scolastica;
- nelle aree libere sono ammessi sistemazioni a verde attrezzato e parcheggi pertinenziali

⇒ *UFFICI PUBBLICI*

- comprende gli uffici e servizi pubblici. Le nuove costruzioni devono rispettare i seguenti indici urbanistico edilizi:  $U_t = 1.0$  mq/mq; H max = ml. 8,00;
- l'attrezzatura esistente presso il Centro Commerciale la Minierà può essere sopraelevata di un piano;
- nel caso in cui le attrezzature siano riunite a formare centri civici sociali e polivalenti unitari, è ammessa la realizzazione di attività commerciali di vicinato per una superficie utile non superiore al 25% di quella complessiva da dare in gestione ai privati attraverso la stipula di apposita convenzione. La realizzazione di tali attrezzature può essere realizzata anche da soggetti privati per la realizzazione di negozi di vicinato purché stipulino una convenzione con il Comune attraverso la quale si impegnano a cedere il 50% della struttura al Comune per formare centri civici sociali;

⇒ *ATTREZZATURE RELIGIOSE*

- sono comprese anche le attività integrative di carattere ricreativo, sportivo, didattico, culturale e sociale, realizzate nel rispetto delle norme vigenti in materia in relazione alle specifiche esigenze.

b) SOTTOZONA G2

- comprende le aree destinate a parcheggi pubblici i quali dovranno essere realizzati ponendo particolare attenzione alla sistemazione vegetazionale e alle superfici calpestabili. Ove possibile le superfici destinate alla manovra e alla sosta dei veicoli dovranno avere la superficie filtrante del terreno non inferiore al 50%;

c) SOTTOZONA G3

- comprende le aree destinate ad impianti sportivi o ricreativi di carattere privato, coi relativi servizi per gli utenti e per il pubblico. Sono esclusi impianti per l'esercizio di sport ed ogni altro tipo di attività che possa produrre inquinamento acustico ed atmosferico. In tali zone il piano si attua per intervento edilizio diretto salvo diversa prescrizione grafica con i seguenti indici:

- $U_f = 0,2$  mq/mq calcolato sull'area dell'insediamento;
- distanza minima dai confini = ml.5,00;
- ai fini del calcolo della SU non sono computate coperture di impianti sportivi aventi caratteristiche di mobilità e facile rimozione quali palloni pressostatici e strutture geodetiche e similari, soggette a concessione onerosa;
- nei parcheggi le superfici destinate alla manovra e alla sosta dei veicoli dovranno avere una superficie filtrante del terreno non inferiore al 50%;
- il progetto dovrà prevedere la sistemazione a verde alberato di tutte le aree libere da impianti fissi con un minimo pari al 20% dell'area di intervento;
- sono consentiti pubblici esercizi, attività ricreative con superficie utile non superiore a mq. 50.

## **TITOLO VI**

### **VINCOLI E TUTELA DEL VERDE**

#### **Art. 13 - Vincoli**

1. Le zone di vincolo sono quelle derivanti da specifiche leggi nazionali e quelle previste dal PUC per le quali sono ammessi, per tipologia di vincolo, i seguenti tipi di intervento:
  - a) fascia di rispetto dalla linea ferroviaria e dalla sede autostradale
    - nelle zone ferroviarie e nelle relative fasce di rispetto sono ammessi gli interventi delle Ferrovie dello Stato, relativamente ai servizi e agli impianti ferroviari, con esclusione degli insediamenti residenziali;
    - le fasce di rispetto ferroviarie sono dimensionate nel rispetto del D.P.R. n.753 dell'11.7.1980 entro e fuori i centri edificati;
    - nelle fasce di rispetto ferroviarie qualsiasi intervento è subordinato ad autorizzazione dell'azienda FF.SS. ai sensi dell'art.60 del D.P.R. 753/80;
    - le zone di rispetto della sede autostradale, sono inedificabili. In tali zone si applica la vigente normativa a tutela delle strade;
  - b) fascia di rispetto stradale
    - le fasce di rispetto stradali, indipendentemente dall'individuazione grafica nelle tavole di PUC, sono dimensionate nel rispetto del D.L. n.1404 dell'1.4.1968 al di fuori dei centri edificati e pianificati di PUC e del nuovo Codice della Strada, in relazione alla classificazione delle strade urbane ed extraurbane. Per le strade comunali, precedentemente classificate come vicinali di bonifica e/o private, che hanno funzione di collegamento locale a servizio dei soli residenti, la distanza minima prevista dal citato D.L. (anche in relazione alla circolare del Ministero LL.PP. n.5980/70) può essere ridotta a ml.10,0, previo parere dell'Ufficio Comunale competente;
    - le fasce di rispetto stradali sono espropriabili al fine di permettere la costruzione e/o ristrutturazione delle sedi stradali, previa redazione di progetto dell'opera e/o di P.U.E. pubblico; se ricadenti all'interno di P.U.E. privati sono disciplinate dalle norme di convenzione;
    - le fasce di rispetto sono un vincolo di tutela e di distanza, pertanto non costituiscono specifica destinazione di zona omogenea;
    - le fasce di rispetto confinanti con zone omogenee F e G sono espropriabili nell'ambito di un progetto di sistemazione di tali aree pubbliche e destinabili ai medesimi usi. Per tali fasce fino ad avvenuto esproprio e per quelle confinanti con zone omogenee B, D, H, sono consentiti gli usi agricoli, verde e parcheggio privato e/o di uso pubblico. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. In particolare tali fasce potranno essere destinate a verde di filtro pubblico e privato;
    - nelle fasce di rispetto stradale potrà essere consentita soltanto l'edificazione precaria di recinzioni, parcheggi, di strutture ed impianti a servizio della viabilità;
    - nelle fasce di rispetto sono altresì ammessi impianti tecnologici purché aventi finalità pubbliche o di interesse generale ed in quanto non al servizio di singoli edifici e comunque rispettando una distanza minima dal ciglio stradale di ml.6,0;
  - c) fasce di rispetto di elettrodotti
    - nelle planimetrie di PUC sono indicate con apposita simbologia i tracciati degli elettrodotti da 132, 280, kV, per i quali è applicata una fascia di rispetto ai sensi del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 23/04/92, art.5. Le linee con potenze inferiori a 132 kV risulteranno assoggettate alle disposizioni del D.M.LL.PP. del 19/01/91;
    - per tali fasce di rispetto valgono le prescrizioni di cui alla terza alinea e seguenti della precedente lettera a). Per gli edifici esistenti ricadenti in tali fasce sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. E' inoltre consentita per le abitazioni civili esistenti al 31.12.93 ricadenti in tali fasce di rispetto, purché non soggette a vincoli di conservazione ai sensi delle presenti norme, la ricostruzione con preventiva demolizione, nei limiti della superficie utile preesistente, purché a distanza

non inferiore a quelle prescritte dalla precedente prima alinea, anche in deroga alle specifiche norme di zona;

- la presenza degli elettrodotti impone altresì il rispetto dei valori limite di induzione magnetica fissati dalla legislazione vigente;

d) la tutela dei corpi idrici

- ai sensi delle disposizioni regionali e nazionali in materia, sino all'approvazione dei Piani di bacino, non possono essere autorizzate, nei corsi d'acqua pubblici, le opere od attività contemplate all'art.26 della L.R 9/93 e art. 96 del R.D 523/1904. Nella tav.15 del P.U.C risultano individuati i corsi d'acqua pubblici ricompresi nei centri urbani e al di fuori degli stessi con indicazione grafica della distanza (rispettivamente di ml 20.00 e 40.00), da rispettare per la nuova edificazione. Eventuali deroghe possono essere autorizzate dall'Autorità competente in materia di polizia idraulica;

e) fascia di rispetto cimiteriale

- nell'ambito delle fasce di rispetto cimiteriali, così come individuate dalle leggi vigenti in materia, è vietato qualsiasi tipo di costruzione salvo parcheggi, verde e servizi di carattere precario e di facile rimozione. Per gli edifici esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;

f) canali e corsi d'acqua

- comprendono elementi territoriali interessati dalle dinamiche dei corpi idrici;
- sono ammessi interventi previsti dalle vigenti leggi in materia previo parere favorevole dell'Ente o ufficio preposto alla tutela idrica;
- nella zona pedecollinare e di pianura il PUC individua una fascia di protezione con funzione ecologica dei canali e dei corsi d'acqua all'interno della quale sono ammessi interventi di sistemazione ambientale, recinzioni, percorsi pedonali, ciclabili e per la mobilità equestre, allargamenti della viabilità pubblica, parcheggi pubblici e privati purché sia garantita la fruibilità del percorso;

g) fascia di rispetto archeologica

- sono ammessi gli interventi previsti per i relativi sottoambiti di appartenenza, da realizzare previo nullaosta della competente Soprintendenza Archeologica.

#### **Art. 14 - Salvaguardia e potenziamento del verde e delle alberature**

1. Nell'attuazione del PUC, in particolare per le aree F e G, pubbliche e di uso pubblico, dovrà essere salvaguardata la esistente dotazione di alberature attraverso interventi di recupero e manutenzione straordinaria dell'esistente nonché nuove piantumazioni. Nei piani e nei progetti relativi alla realizzazione dei servizi di quartiere e delle attrezzature urbano-territoriali dovrà essere prevista la piantumazione di alberi di essenze compatibili con l'ambiente locale e con le caratteristiche climatiche e pedologiche.
2. Ogni progetto edilizio di ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione deve contenere la previsione delle sistemazioni degli spazi scoperti con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino e a coltivo; i progetti dovranno essere corredati dalle indicazioni delle specie arboree e delle opere di sistemazione esterna. Nei lotti privi di alberature, dovranno essere poste a dimora, all'atto della costruzione nuove alberature ad alto fusto nella misura minima di almeno 1 pianta ogni 80 mq. di superficie scoperta. La scelta delle essenze per le alberature di alto fusto deve avvenire al minimo dell'80% nella gamma delle essenze appartenenti alle associazioni vegetali locali. E' ammessa la realizzazione di strutture pertinenziali smontabili, aperte perimetralmente, utilizzabili per parcheggio, e/o arredo da giardino, nella misura max di mq. 1,0 ogni 5,0 mq. di SU residenziale.
3. Nelle zone artigianali e industriali finitime a zone residenziali, ricettive, commerciali e direzionali, esistenti o di nuovo impianto, dovranno essere realizzate fasce alberate di isolamento e filtro.
4. E' vietato rendere impermeabili, con pavimentazioni o altre opere edilizie, le aree di pertinenza delle alberature. Qualora le essenze arboree siano inglobate in un conglomerato nella fase di sistemazione di un marciapiede o di un'area cortilizia, la superficie scoperta attorno alla pianta non può essere inferiore ad un metro quadro.
5. I terreni destinati a verde devono essere bonificati al fine di creare le condizioni più idonee per la vita delle piante. Particolare cura dovrà essere riservata per le aree destinate a giardino di pertinenza a complessi di nuova urbanizzazione, per le quali si dovrà evitare la formazione di strati di terreno particolarmente duri ed impermeabili derivati spesso dall'accumulo di materiali di cantiere negli strati immediatamente sottostanti la superficie del terreno.
6. E' vietato utilizzare aree a bosco, a parco, nonché le aree di pertinenza delle alberature, per depositi di materiali di qualsiasi genere, nonché per l'impianto di attrezzature di cantiere e tecnologie in genere, e per qualsiasi altra attività che sia in contrasto con il decoro dell'ambiente e con la conservazione delle piante esistenti.
7. Il rispetto delle presenti prescrizioni è condizione necessaria per il rilascio dell'abitabilità e/o agibilità.

**TITOLO VII**  
**DISCIPLINA GENERALE DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

**Art. 15 – Principi generali**

1. Le previsioni del PUC sono subordinate alla legislazione statale e regionale. Ogni modifica della legislazione Statale o Regionale in materia determina l'automatica e conseguente variazione della presente disciplina. In caso di contrasto tra norme di Legge e le presenti norme si applicheranno esclusivamente le prime.
2. Le presenti norme si intendono integrate dal Regolamento edilizio comunale. In caso di contrasto, o anche di semplice difformità definitoria, prevalgono comunque le norme del PUC con i relativi grafici.
3. In caso di non corrispondenza tra tavole a scale diverse fa sempre testo quella a scala maggiore.
4. Le previsioni del PUC sono conformi alle indicazioni contenute nel piano di classificazione acustica, in ottemperanza alla L.R 12/98 e relativi regolamenti, approvato con Delibera C.C. n° 4 dell'1/6/2000.
5. La realizzazione degli interventi previsti dal P.U.C è subordinato alle indicazioni e prescrizioni contenute nel piano stralcio "Assetto idrogeologico del Bacino del Fiume Magra e del Torrente Parmignola"
6. Ogni intervento edilizio e/o modificazione del suolo è assoggettato alle disposizioni contenute nelle norme di attuazione di argomento geologico dello studio geologico del territorio comunale adottate con Delibera C.C n° 44 del 19.12.95 e approvate con D.P.G.R n° 178 del 25.03.97, ai sensi L.R 29/83, che costituiscono parte integrante delle presenti norme.
7. L'utilizzazione totale dell'indice territoriale o fondiario corrispondente ad una determinata superficie esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni ad edificare sulle superfici stesse tese ad utilizzare nuovamente detto indice, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
8. Il Puc si attua:
  - attraverso i Progetti Urbanistici Operativi (PUO) come individuati nel progetto di PUC di cui agli art.li 50, 51, 52, 53 e 54 della LR 36/97;
  - attraverso concessione edilizia convenzionata. In tal caso il concessionario dovrà stipulare con il Comune apposito atto convenzionale ai sensi dell'art. 49 della LR 36/97, da trascriversi a sua cura e spese, per la cessione gratuita al Comune delle aree interessate dall'esecuzione delle opere di urbanizzazione previste;
  - direttamente, sulla base del titolo abilitativo prescritto dalla vigente legislazione urbanistica ed edilizia in tutti gli altri casi;
9. Qualora l'avente titolo non procede alla realizzazione degli interventi in regime di convenzione, il Comune può procedere all'acquisizione delle aree ad uso pubblico ai sensi di legge o dare corso alla convenzione. In questo caso nessun indennizzo è previsto per il proprietario per la mancata realizzazione delle opere private, che possono essere realizzate anche successivamente.
10. Per gli interventi soggetti a concessione edilizia convenzionata di cui al successivo allegato 3, è consentito procedere alla realizzazione dei manufatti privati con singole concessioni edilizie, purchè la cessione delle aree pubbliche avvenga integralmente previa convenzione al rilascio della prima concessione edilizia.
11. E' ammesso il ricorso all'intervento edilizio convenzionato ai sensi della legislazione vigente anche nei casi non espressamente previsti, su proposta avanzata dai soggetti aventi titolo. L'Amministrazione Comunale si riserva di accogliere l'intervento sulla base di una valutazione di interesse pubblico.
12. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione di cui al successivo Art. 16 si attuano avendo come riferimento l'unità minima di intervento come definita dalle presenti norme di attuazione.
13. Per gli interventi di nuova costruzione di cui al successivo Art.16, le indicazioni grafiche

contenute nella tavola di dettaglio n° 13 del PUC sono indicative per quanto attiene la posizione degli edifici all'interno dei lotti. Risultano vincolanti per quanto attiene la tipologia edilizia di villino/villa. Non è ammesso l'incremento del numero degli edifici indicati, né la realizzazione in aderenza o collegamento di più edifici tra loro. E' ammessa, solo per i lotti di sup. maggiore di 1000 mq, la possibilità di realizzare max 2 edifici di superficie complessiva pari a quella prevista, previa stipula di convenzione per la cessione gratuita di aree per opere di urbanizzazione, minimo 200mq, da destinarsi a parcheggi pubblici o verde pubblico, ove tale regime non sia già previsto dal PUC. E' ammessa una riduzione del numero degli edifici individuati, interessanti più lotti, nel rispetto degli indici e parametri fissati all'art.16 punto f) comma 2;

14. Gli edifici esistenti, in contrasto con le destinazioni e/o previsioni del PUC sono ammessi interventi di sola manutenzione ordinaria e straordinaria.
15. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione possono essere realizzati anche in tempi successivi (attraverso più titoli abilitativi) nella logica di accrescimento della specifica tipologia, fino alla formazione di un organismo architettonico omogeneo. Raggiunto il limite massimo di SU prevista dal PUC, si applicano gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia d3 escluso la d1.
16. Parametri e indici edilizi dei manufatti esistenti vengono determinati sulla base delle indicazioni contenute nelle presenti norme. I valori di superficie utile massima ammessi risultano comprensivi di eventuali manufatti esistenti, ad esclusione dei casi in cui l'incremento di superficie risulta "una tantum". Eventuali edifici e/o manufatti non individuati cartograficamente sono comunque assoggettati alle normative d'ambito in cui risultano ricompresi, in relazione alla specifica consistenza e destinazione d'uso.
17. Tutti gli interventi dovranno essere rispondenti alle normative sovraordinate in materia di rendimento energetico in edilizia e alle prescrizioni del vigente Regolamento.

## **Art. 16 - Categorie degli interventi edilizi**

1. Le categorie degli interventi sono definite e disciplinate dalle vigenti norme di Legge Statale e Regionale. Al fine di meglio precisarne le differenti modalità operative il PUC, in relazione al valore degli edifici e alla morfologia dei luoghi disciplina gli interventi sugli immobili attraverso le seguenti categorie:

**a) manutenzione ordinaria**

- ai sensi dell'art. 31 lettera a della L.457/78 comprende tra l'altro interventi e opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

**b) manutenzione straordinaria**

- ai sensi dell'art. 31 lettera b) della L.457/78 comprende, tra l'altro, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici senza alterare i volumi e le superfici esistenti;

**c) restauro e risanamento conservativo**

- ai sensi dell'art. 31 lettera c) della L.457/78 riguarda gli interventi volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Gli interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento di elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Il restauro e risanamento conservativo è stato suddiviso in due sottocategorie:

**c1) risanamento conservativo di tipo A**

- il restauro degli aspetti architettonici e/o il ripristino dei fronti;
- il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione, le caratteristiche e la quota dei seguenti elementi strutturali:
  - murature portanti sia interne sia esterne;
  - solai e volte;
  - scale;
  - la conservazione e il ripristino degli sporti di gronda;
  - i cornicioni di copertura;
  - tetto, con ripristino del manto di copertura originale o simile all'originale;
- la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari nel rispetto delle norme di cui ai precedenti punti;

**c2) risanamento conservativo di tipo B**

- il restauro e/o il ripristino dei fronti con la possibilità di eseguire parziali modifiche;
- il consolidamento, con sostituzione delle parti non recuperabili, senza modificare la posizione, le caratteristiche e la quota dei seguenti elementi strutturali:
  - murature portanti esterne;
  - volte;
  - i cornicioni di copertura;
- il limitato spostamento dei solai;
- la eliminazione delle superfetazioni come parti incongrue all'impianto originario;
- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari nel rispetto delle norme di cui ai precedenti punti;
- è ammessa la manutenzione straordinaria limitatamente agli interventi di consolidamento di parti dell'edificio finalizzata comunque al recupero.

**d) ristrutturazione edilizia**

- comprende gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Il PUC individua tre sottocategorie di intervento:

**d1) adeguamento**

- comprende interventi di ampliamento e/o rialzamento dell'eventuale sottotetto dell'edificio principale residenziale. E' consentito il rispetto delle distanze esistenti da strade e confini, fatte comunque salve le norme del Codice Civile e il rispetto della distanza tra pareti finestrate ai sensi del DM 1444/68. L'intervento è realizzato con i seguenti limiti e prescrizioni:

- l'ampliamento prevede un incremento massimo "una tantum" della SU max di mq. 20 per unità immobiliare residenziale esistente alla data di approvazione del PUC ai fini dell'adeguamento igienico-funzionale. Può essere realizzato solo ed esclusivamente per unità immobiliari/edificio per i quali non sia possibile realizzare gli incrementi di Su previsti per la ristrutturazione urbanistica. Esso non incide sul conteggio della SU e deve essere realizzato attraverso la formazione di un organismo architettonico omogeneo, nella logica di accrescimento della specifica tipologia. L'ampliamento quando è eseguito sul prolungamento del fronte prospiciente la viabilità pubblica può mantenere le preesistenti distanze e, comunque, una distanza non inferiore a ml. 2,50; negli altri casi deve rispettare una distanza minima di ml. 5,00. Le distanze dai confini sono come da Codice Civile, fatto salvo il rispetto del DM 1444/68 per quanto riguarda il rispetto della distanza tra pareti finestrate; non è possibile frazionare U.I che hanno avuto incrementi per adeguamenti igienico-funzionali;
- il rialzamento dell'eventuale sottotetto esistente attraverso l'estensione in senso verticale di tutta la costruzione esistente o di parte di essa, nella logica di accrescimento della specifica tipologia non oltre il limite di altezza massima di ml. 7,50 per edifici o porzioni di edificio a due piani e di ml. 4,80 per edifici o porzioni di edifici ad un piano; è consentito il rispetto dei distacchi minimi esistenti da strade e confini, fatte comunque salve le norme del Codice Civile e il rispetto della distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti ai sensi del DM 1444/68. E' prevista una altezza massima superiore a quella prevista e, comunque, di una misura non superiore a ml. 1,50, nel caso si renda necessario, su una porzione di fabbricato, adeguarla a quella del restante edificio esistente;

#### **d2) trasformazione**

- comprende gli interventi di riorganizzazione con variazione delle caratteristiche distributive e, limitatamente agli edifici principali, del numero e dimensione delle unità immobiliari esistenti alla data di approvazione del PUC, compreso quelli di modifica degli elementi strutturali, fino allo svuotamento dell'involucro edilizio. Sugli edifici che non rivestono valore storico, architettonico e/o documentario sono ammessi anche interventi relativi al disegno delle facciate;

#### **d3) demolizione e fedele ricostruzione;**

- comprende l'intervento di demolizione e ricostruzione fedele dell'edificio preesistente;

### **e) la ristrutturazione urbanistica**

#### **e1) ampliamento, sopraelevazione e/o variazione**

- comprende le addizioni volumetriche ai fini ampliare, rialzare e/o variare l'edificio principale esistente, con possibilità di scostamento entro un massimo di ml 1.00 di tutta l'area di sedime del manufatto preesistente nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi per l'edificio residenziale:

- SU max mq. 220 per edificio costituito da unica unità immobiliare;
- SU max mq. 260 per edifici costituiti da più unità immobiliari;
- H max = ml. 7,50; Np max = 2;
- l'incremento di SU non potrà comunque essere superiore al 100% della S.U e/o del volume esistente dell'edificio/edifici all'interno dell' U.m.i e fatte salve comunque eventuali limitazioni previste dalla disciplina dei vari sottoambiti
- l'ampliamento e la sopraelevazione devono prevedere la formazione di un organismo architettonico omogeneo mediante la lettura del processo costitutivo

dell'edificio nella logica di accrescimento della specifica tipologia con le seguenti prescrizioni

- la sopraelevazione avviene attraverso l'estensione verticale di tutto o di parte del corpo di fabbrica principale. In tal caso è consentito il rispetto dei distacchi minimi esistenti da strade e confini, fatte comunque salve le norme del Codice Civile e il rispetto della distanza tra pareti finestrate ai sensi del DM 1444/68;
- l'ampliamento avviene nel rispetto della distanza da strade e confini  $\geq$  ml. 5,00 e una distanza tra fabbricati  $\geq$  ml 10,0;

**e2) demolizione e ricostruzione**

- la demolizione e ricostruzione di tutto o di parte significativa dell'edificio principale esistente con possibilità di scostamento dell'area di sedime del manufatto stesso all'interno dell'ambito o sottoambito di appartenenza, al fine definire un nuovo unico edificio nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi previsti per la ristrutturazione urbanistica e1. Nel caso in cui la SU esistente sia superiore a quella prevista la ristrutturazione urbanistica e1 la demolizione e ricostruzione avviene nel rispetto della SU preesistente all'interno della unità minima di intervento;
- l'intervento avviene nel rispetto di distanza da strade e confini  $\geq$  ml. 5,00 e distanza tra fabbricati  $\geq$  ml 10,0;

**e3) sostituzione**

- interessa aree eterogenee (per tipologia, usi, ecc.) poste all'interno di tessuti edilizi urbanizzati che per dimensioni e caratteristiche non si configurano come veri e propri distretti di trasformazione ma che richiedono, in ogni caso, una progettazione urbanistica unitaria;
- il Puc individua le unità minime di intervento stabilendo, per ognuna di esse, i nuovi parametri urbanistici, edilizi, d'uso ed i vincoli;
- l'intervento è soggetto a concessione edilizia diretta, o convenzionata qualora sia prevista la realizzazione di opere di urbanizzazione.
- le indicazioni grafiche del PUC sono indicative mentre sono vincolanti le prescrizioni contenute nell'allegato N. 2 delle presenti norme;
- in attesa dell'attuazione del progetto previsto sugli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione edilizia;

**f) nuova costruzione**

- riguarda l'edificazione ex novo di costruzioni destinate al soddisfacimento di esigenze perduranti nel tempo, specificamente individuate sulla tavola del PUC, con vincolo tipologico a "villino/villa", nel rispetto, salvo quanto diversamente disposto all'allegato 3, dei seguenti limiti urbanistici ed edilizi:
  - per lotti fino a mq. 900:  $U_f = 0,40$  mq/mq con SU max di mq. 250; Rc max 35%; Sp  $\geq 30\%$ ;
  - per lotti  $>$  di mq. 900:  $U_f = 0,35$  mq/mq con SU max di mq. 320; Rc max 30%; Sp  $\geq 30\%$ ;
  - H max = ml. 7,50; Np max = 2; distanza da strade e confini  $\geq$  ml. 5,00; distanza tra fabbricati  $\geq$  ml 10,0.
  - gli interventi prospicienti la viabilità pubblica prevedono la cessione gratuita al Comune di terreno ai fini dell'allargamento stradale, ove previsto;
- sulla Tav. n°13 il PUC individua, con numerazione progressiva, le unità minime di intervento in cui l'edificazione è soggetta a concessione edilizia convenzionata. In questi casi l'avente titolo stipula con il Comune apposito atto convenzionale ai sensi dell'art. 49 della LR 36/97, da trasciversi a sua cura e spese, per la cessione gratuita al Comune delle aree relative all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria previste. Nell'allegato 3 delle presenti norme sono elencati gli interventi di completamento convenzionato;

**g) aree a giardino, gli orti, le corti e i parchi privati**

- nella sistemazione ambientale delle aree di pertinenza degli edifici si applicano le disposizioni previste al precedente Art. 14. Tali aree non possono essere

frazionate e/o asservite ad altri immobili ai fini del calcolo degli indici edilizi;  
- è ammessa la realizzazione di parcheggi pubblici o privati pertinenziali  
- sui manufatti presenti all'interno dell'unità minima di intervento regolarmente autorizzati sono ammessi:

- la manutenzione ordinaria, straordinaria e la ristrutturazione edilizia d3;
- la demolizione con accorpamento della SU demolita all'edificio principale, con adeguamento della destinazione all'edificio principale;
- la demolizione e ricostruzione a parità di SU e Volume mantenendo la destinazione di tipo pertinenziale (garages, cantina, magazzino, annesso) non residenziale, con possibilità di spostamento all'interno del lotto;
- per i manufatti di SU > di mq. 65 sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, d2, d3, e2 a parità di SU o comunque fino a 80mq per manufatti di minore consistenza, con le seguenti destinazioni d'uso: Ua/1, Ub/1, Ub/2, Ub/3, Ub/5, Ub/10, Uf/2, con possibilità di accorpamento della SU degli altri manufatti eventualmente presenti all'interno dell'UMI, previa demolizione degli stessi.

2. Sugli edifici esistenti, alla data di adozione del P.U.C, destinati a locanda e/o ad attività di ristorazione sono ammessi interventi fino alla ristrutturazione urbanistica, con i seguenti limiti:

- incremento una tantum max della SU = 200 mq;
- H max <= ml. 7,50; - Np max. = 2; - numero camere max. = < a 6;
- devono essere rispettate le distanze di ml. 5,00 da strade e confini e ml 10.00 tra fabbricati;
- il proprietario dell'immobile dovrà stipulare con il Comune apposita convenzione con la quale si impegna a mantenere il vincolo di destinazione.

### **Art. 16 bis – Dimensionamento e numero delle unità immobiliari**

1. Le nuove unità immobiliari residenziali derivanti da interventi sul patrimonio edilizio esistente e/o relative ad interventi realizzati ex novo, dovranno rispettare i seguenti parametri dimensionali:

- edifici con SU max fino a 50,00 mq, si potrà ricavare un'unica unità immobiliare;
- edifici con SU max compresa tra 50,00 e 120,00 mq, si potranno ricavare due unità immobiliari;
- edifici con SU max compresa tra 120,00 mq e 220,00 mq, si potranno ricavare tre unità immobiliari;
- edifici con SU max compresa tra 220,00 mq e 320,00 mq, si potranno ricavare quattro unità immobiliari;
- edifici con SU max oltre i 320,00 mq, si potranno ricavare unità immobiliari di SU min. 60,00 mq/cad.

2. La presente norma è valida per tutto il territorio comunale ad eccezione per i centri storici.

3. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente è possibile mantenere il numero delle unità immobiliari esistenti alla data di approvazione del P.U.C.

**TITOLO VIII**  
**DISCIPLINA DELLE DESTINAZIONI D'USO**

**Art. 17 - Disciplina delle destinazioni d'uso**

1. Le destinazioni d'uso previste per gli interventi negli ambiti di conservazione e di riqualificazione e nei distretti di trasformazione sono articolate nei cinque raggruppamenti di categorie funzionali di seguito specificate; ad ogni destinazione d'uso viene attribuito il relativo Carico urbanistico Cu, in relazione al fabbisogno di parcheggi pubblici e privati evidenziato nel successivo art. 19; il Carico urbanistico Cu è articolato nelle tre categorie B (Basso Carico urbanistico), M (Medio Carico urbanistico) e A (Alto Carico urbanistico):

**a) funzione abitativa**

|                           |             |
|---------------------------|-------------|
| - abitazioni residenziali | Ua/1 (Cu B) |
|---------------------------|-------------|

**b) funzioni terziarie**

|                                                                     |              |
|---------------------------------------------------------------------|--------------|
| - pubblici esercizi, (bar, ristoranti ecc)                          | Ub/1 (Cu M)  |
| - uffici e studi professionali,                                     | Ub/2 (Cu B)  |
| - attività di servizio per l'industria, la ricerca e il terziario   | Ub/3 (Cu B)  |
| - artigianato di servizio, attività di servizio alla persona        | Ub/4 (Cu B)  |
| - attrezzature culturali, associative e rappresentative             | Ub/5 (Cu M)  |
| - istituti di credito, sportelli bancari, assicurazioni ecc         | Ub/6 (Cu M)  |
| - case di cura e di riposo, servizi assistenziali privati in genere | Ub/7 (Cu M)  |
| - direzionale e congressuali                                        | Ub/8 (Cu A)  |
| - locali per spettacoli, cinema, teatri ecc                         | Ub/9 (Cu A)  |
| - attrezzature e attività sportive e per il tempo libero            | Ub/10 (Cu A) |
| - servizi per l'autotrasporto                                       | (Ub/11)      |

**c) funzioni commerciali**

|                                                           |             |
|-----------------------------------------------------------|-------------|
| - esercizi di vicinato alimentari e non alimentari        | Uc/1 (Cu M) |
| - medie strutture di vendita alimentari e non alimentari  | Uc/2 (Cu A) |
| - grandi strutture di vendita alimentari e non alimentari | Uc/3 (Cu A) |

**d) funzioni produttive e manifatturiere**

|                                   |             |
|-----------------------------------|-------------|
| - attività produttive artigianali | Ud/1 (Cu M) |
| - attività produttive industriali | Ud/2 (Cu M) |
| - depositi e magazzini            | Ud/3 (Cu M) |

**e) funzioni produttive agricole**

|                                                      |             |
|------------------------------------------------------|-------------|
| - abitazioni agricole                                | Ue/1 (Cu B) |
| - Impianti e attrezzature per la produzione agricola | Ue/2 (Cu B) |

**f) funzioni turistico-ricettive**

|                                                              |             |
|--------------------------------------------------------------|-------------|
| - strutture alberghiere (alberghi, villaggi-alberghi ecc.)   | Uf/1 (Cu M) |
| - strutture extralberghiere                                  | Uf/2 (Cu M) |
| - locande                                                    | Uf/3 (Cu M) |
| - aziende ricettive all'aria aperta (villaggi, campeggi ecc) | Uf/4 (Cu M) |

**g) servizi pubblici**

|                                    |             |
|------------------------------------|-------------|
| - attrezzature e impianti          | Ug/1 (Cu A) |
| - servizi amministrativi in genere | Ug/2 (Cu A) |

2. Il PUC indica nelle discipline di zona le eventuali quantità minime e massime di specifici usi da non superare in caso di intervento edilizio diretto per ciascun edificio interessato totalmente o parzialmente dall'intervento stesso.
3. Eventuali diverse destinazioni/funzioni proposte e non espressamente elencate dovranno essere classificate per analogia secondo i criteri stabiliti dall'Ufficio Tecnico Comunale.

## **Art. 18 - Cambio della destinazione d'uso**

1. La destinazione d'uso in atto sull'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza o concessione edilizia, ovvero dall'autorizzazione, rilasciata ai sensi di Legge. In assenza o indeterminazione di tali atti essa è desunta dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento. Solo in caso di assenza documentata degli elementi di cui sopra può essere desunta da altri documenti probanti o da atto notorio.
2. Il mutamento di destinazione d'uso, relativamente agli usi appartenenti alla stessa categoria di carico urbanistico, sempre che gli stessi siano previsti dalla normativa di zona, sono consentiti, secondo modalità previste dalla legislazione vigente.
4. Mutamenti di destinazione d'uso per categorie di carico urbanistico maggiore sono consentite solo con la dotazione minima differenziale di aree a parcheggio secondo le indicazioni di cui al successivo art. 19.
5. Per gli interventi ove sono previste diverse destinazioni d'uso, la dotazione minima di parcheggi dovrà essere prevista proporzionalmente alle varie destinazioni.

## **Art. 19 - Dotazione minima di parcheggi privati**

1. In tutti gli interventi di ristrutturazione edilizia, ristrutturazione urbanistica, sostituzione e di nuova costruzione, vanno previsti spazi di parcheggio privato pertinenti nelle quantità non inferiori a quanto indicato per le diverse destinazioni delle aree e degli edifici nella tabella successiva e comunque in misura non inferiore a quanto previsto dalle vigenti disposizioni di legge.
2. Nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia (frazionamento, ampliamento ecc. di unità immobiliari, la verifica degli spazi di parcheggio deve essere estesa a tutto l'edificio o Umi con riferimento alle destinazioni d'uso presenti e previste.
3. Le dotazioni di parcheggio per servizi pubblici, ove previsti, devono rispettare i minimi di legge.

| <i>Destinazioni d'uso</i>                                                     | <i>Superficie Posti Auto</i>  | <i>Posti auto ( *)</i>                        |
|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------|-----------------------------------------------|
| Residenziale <b>(Ua/1)</b>                                                    | 20 mq/100 mq SU               | = > a 2 per alloggio                          |
| Pubblici esercizi <b>(Ub/1)</b>                                               | 60 mq/100 mq SU               | = > a 4 per esercizio                         |
| Uffici e studi professionali <b>(Ub/2)</b>                                    | 25 mq/100 mq SU               | non inf. a 2 per attività                     |
| Attività di servizio per l'industria, la ricerca e il terziario <b>(Ub/3)</b> | 30 mq/100 mq SU               | non inf. a 2 per attività                     |
| Artigianato di servizio, attività di servizio alla persona <b>(Ub/4)</b>      | 30 mq/100 mq SU               | non inf. a 2 per attività                     |
| Attrezzature culturali, associative e Rappresentative <b>(Ub/5)</b>           | 60 mq/100 mq SU               |                                               |
| Istituti di credito, sportelli bancari assicurazioni <b>(Ub/6)</b>            | 60 mq/100 mq SU               |                                               |
| Case di cura, di riposo e assistenziali private in genere <b>(Ub/7)</b>       | 60 mq/100 mq SU               |                                               |
| Direzionali e congressuale <b>(Ub/8)</b>                                      | 120 mq/100 mq SU              |                                               |
| Locali per spettacolo <b>(Ub/9)</b>                                           | 120 mq/100 mq SU              | = > a 1 per 4 posti di capacità dell'impianto |
| Attrezzature e attività sportive e per il tempo libero <b>(Ub/10)</b>         | 60 mq/100 mq SU               | = > a 1 per 4 posti di capacità dell'impianto |
| Esercizi commerciali di vicinato alimentari e non alimentari <b>(Uc/1)</b>    | 60 mq/100 mq SV               | = > a 4 per esercizio                         |
| Medie strutture di vendita alimentari e non alimentari <b>(Uc/2)</b>          | vedi tabella successiva (**)  |                                               |
| Grandi strutture di vendita alimentari e non alimentari <b>(Uc/3)</b>         | vedi tabella successiva (***) |                                               |
| Attività produttive artigianali <b>(Ud/1)</b>                                 | 30 mq/100 mq SU               | non inf. a 2 per attività                     |
| Attività produttive industriali <b>(Ud/2)</b>                                 | 30 mq/100 mq SU               | non inf. a 2 per attività                     |
| Depositi e magazzini <b>(Ud/3)</b>                                            | 30 mq/100 mq SU               | non inf. a 2 per attività                     |
| Abitazioni agricole <b>(Ue/1)</b>                                             | 30 mq/100 mq SU               | non inf. a 2 ad alloggio                      |
| Impianti e attrezzature per la produzione agricola <b>(Ue/2)</b>              | 25 mq/100 mq SU               |                                               |
| Strutture alberghiere <b>(Uf/1)</b>                                           | 60 mq/100 mq SU               | = > a 1 ogni 3 posto letto                    |
| Strutture extralberghiere <b>(Uf/2)</b>                                       | 60 mq/100 mq SU               | = > a 1 ogni 3 posto letto                    |
| Locande <b>(Uf/3)</b>                                                         | 60 mq/100 mq SU               | = > a 1 ogni 3 posto letto                    |
| Aziende ricettive all'aria aperta <b>(Uf/4)</b>                               |                               | = > a 1 ad allestimento                       |

(\*) La superficie di ogni posto auto non deve essere, di norma, inferiore a 12.50mq (2.50x5.00ml)

4. I parcheggi privati possono essere ricavati nelle costruzioni stesse ovvero in aree di pertinenza dell'edificio oppure promiscuamente, o anche su aree limitrofe che non facciano parte del lotto purché siano asservite all'edificio con vincolo di destinazione a parcheggio a mezzo di atto trascritto.
5. Nei casi di impianti sportivi e di impianti scoperti (cinema all'aperto, piste da ballo, campi da gioco e simili) i parcheggi non devono essere inferiori ad un posto macchina per ogni quattro posti di capacità dell'impianto.

6. Per gli edifici esistenti, per gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia di cui al precedente Art. 16 e, limitatamente agli ambiti di conservazione in area urbanizzata nei casi di cambio della destinazione d'uso, non sussiste l'obbligo per il reperimento di aree per parcheggi.

7. Tabella parcheggi medie e grandi strutture di vendita:

(\*\*) Medie strutture di vendita *alimentari* SV < 600mq

inserite in ambiti di conservazione e riqualificazione (escluso zone storiche A)

$$PA = 0.04 \times SV + 2 \quad e \quad SP = 0.80 \times SV + 50mq$$

(\*\*) Medie strutture di vendita *non alimentari* SV < 600mq

inserite in ambiti di conservazione e riqualificazione (escluso zone storiche A)

$$PA = 0.04 \times SV + 2 \quad e \quad SP = 0.80 \times SV + 50mq$$

(\*\*) Medie strutture di vendita *non alimentari* SV < 600mq

inserite in distretti di trasformazione

$$PA = 0.04 \times SV + 2 \quad e \quad SP = 0.80 \times SV + 50mq$$

(\*\*\*) Grandi strutture di vendita *non alimentari* SV > 1.500mq

inserite in distretti di trasformazione

$$PA = 0.04 \times SV \quad SP = 0.80 \times SV \quad SP_{mov} = 0.18 \times SV + 48mq$$

Dove:

PA = dotazione minima in termini di posti auto

SP = Superficie dell'area destinata a parcheggio comprensiva delle zone di manovra.

Sp<sub>mov</sub> = Superficie dell'area di sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento merci (deve comunque avere una forma tale da inscrivere in essa un rettangolo di ml 5x10).

a) -Le aree di sosta, (parcheggio per la clientela e aree di movimentazione delle merci) della struttura di vendita, devono essere opportunamente raccordate alla viabilità, in modo tale da non determinare, nelle situazioni di massimo utilizzo delle aree di sosta, condizioni di intralcio alla circolazione sulla viabilità.

b) -L'accesso all'area di sosta e movimentazione dei veicoli adibiti al rifornimento delle merci dalla viabilità pubblica deve essere idoneo alla manovra dei veicoli adibiti al trasporto delle merci.

c) -Per esercizi di vendita con SV > 2500mq, è richiesta la separazione degli accessi veicolari al parcheggio riservato alla clientela e all'area di sosta e movimentazione dei veicoli commerciali.

d) -L'autorizzazione per l'apertura, trasferimento di sede o l'ampliamento della superficie di vendita di una struttura di vendita o di modifica del settore merceologico, è subordinata al rispetto degli standards, ossia di entrambe le relazioni riportate ai punti precedenti. Al fine del calcolo degli standards si fa sempre riferimento alla totalità della superficie di vendita.

e) -Per quanto non espressamente previsto si rimanda alle disposizioni Nazionali e Regionali (D.L. 31.03.98 n.o 114, L.R. 15.03.97 n.o 59 e D.C.R. n.o 29 del 27.04.99 e relative istruzioni).

f) -I nuovi insediamenti di carattere commerciale devono inoltre rispettare i limiti di spazi pubblici e destinati ad attività collettive, nonché quelli dell'art.18 della Legge n.o 765 e successive modificazioni, previste dall'art. 5 del D.M. 1444/68).

## **Art. 20 – Aggiornamenti e varianti al PUC**

1. Unitamente a quelle previste per Legge, sono considerate varianti al Puc ai sensi dell' art. 44 della LR 36/97:
  - a) la modifica delle categorie degli interventi edilizi (art.16);
  - b) la modifica delle destinazioni d'uso (art.17);
  - c) la modifica dei perimetri che delimitano gli ambiti di conservazione, i territori di presidio ambientale e i territori non insediabili;
  - d) la modifica della disciplina degli ambiti di conservazione, ad esclusione di quanto previsto all'art.5 comma 7 delle presenti norme, e riqualificazione in area non urbanizzata, dei territori non insediabili, della zona umida e di presidio ambientale;
  - e) la modifica del peso insediativo in termini di nuova superficie utile (SU) edificabile a destinazione residenziale nel limite di mq.45.000 calcolata all'interno degli ambiti di riqualificazione in area insediata e nei distretti di trasformazione. A tale valore è applicato un margine di flessibilità del 15%.

L'intervento nell'area del Centro della Miniera attraverso P.U.O non è calcolato all'interno dei limiti della SU max prevista in quanto esso si realizza nei limiti dell'attuale SU e gli standard urbanistici aggiuntivi previsti soddisfano la nuova destinazione residenziale;
  - f) la modifica della disciplina e del perimetro delle zone individuate dalle emergenze storiche, architettoniche, testimoniali e i complessi archeologici (art.4);
  - g) la modifica degli indici urbanistici ed edilizi, le destinazioni d'uso (nei limiti di flessibilità previsti), i parametri ecologico-ambientali e i vincoli per la cessione delle aree per le opere di urbanizzazione, ad esclusione di quanto previsto all'art. 53 della LR 36/97.
2. Unitamente a quelle previsti per Legge, sono considerati aggiornamenti ai sensi dell'art. 43 della LR 36/97:
  - a) la modifica delle categorie degli interventi edilizi (art.16) per adeguare la normativa del PUC a nuove disposizioni conseguenti l'emanazione di leggi regionali e nazionali in materia.
  - b) il cambio di destinazione d'uso conseguente alle modifiche per adeguare la normativa del PUC a nuove disposizioni conseguenti l'emanazione di leggi regionali e nazionali in materia.
  - c) le variazioni del perimetro dei sottoambiti di riqualificazione in area urbanizzata (art. 6) allo scopo di adeguare la conformazione degli stessi alle proprietà catastali e ai tessuti urbani, secondo i criteri stabiliti nella descrizione fondativa e le variazioni delle categorie degli interventi edilizi (art. 16), purchè questi non comportino modifiche al peso insediativo.

## **ALLEGATO 1**

### **DISPOSIZIONI DA OSSERVARE ALL'INTERNO DEI CENTRI STORICI**

#### **Norma paesistica e di dettaglio degli interventi edilizi**

1. Nella tavola n.o 14 del Puc risultano individuate, con apposita numerazione, le aree di interesse pubblico inerenti il rapporto fra il centro storico di Castelnuovo Magra e la rete infrastrutturale circostante necessarie per una riqualificazione dell'organismo urbano.

| N.O   | AREA                                                             | INTERVENTO PREVISTO                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|-------|------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| - 1 - | <i>Accesso alla porta di Levante</i>                             | - ripristino dell'accesso con manutenzione e restauro conservativo della pavimentazione in ciottolato, rimozione del palo Enel e sostituzione con adeguata illuminazione; sistemazione della zona cassonetti N.U. con diaframmi in opere a verde;                                                                                                                                   |
| - 2 - | <i>Accesso alla porta di Ponente</i>                             | - recupero del collegamento con piazza della Querciola e con l'area verde sul retro delle case popolari con opere di sistemazione a verde e manutenzione delle mura del Castello mediante pulizia dai rovi e demolizione delle superfetazioni addossate. Studio di adeguata illuminazione;                                                                                          |
| - 3 - | <i>Aree verdi tra i bastioni</i>                                 | -studio di sistemazione a verde e manutenzione delle mura del Castello. Opere di contenimento del terreno verso la strada di aggiramento. Eliminazione delle superfetazioni esistenti;                                                                                                                                                                                              |
| - 4 - | <i>Area a piazzale sterrato sul retro del Castello Vescovile</i> | - sistemazione a verde e parcheggio pavimentato con materiali parzialmente permeabili con eventuale possibile inserimento di piccole attrezzature di servizio;                                                                                                                                                                                                                      |
| - 5 - | <i>Piazza Garibaldi e aree sottostanti</i>                       | - ripristino della pavimentazione in arenaria e a ciottolato, sistemazione della piazza con panchine e belvedere. Risistemazione della cabina telefonica. Eliminazione o sfoltimento della vegetazione che impedisce la vista sulla piana. Si prevede la definizione di n.o 2 aree a parcheggio pavimentate con materiali parzialmente permeabili ed adeguata sistemazione a verde; |
| - 6 - | <i>Strada di aggiramento nella parte "sopraelevata"</i>          | - studio di mimetizzazione ambientale con opere a verde e muretti a secco per ricomporre un graduale terrapieno di contenimento per la realizzazione di parcheggio e relativo percorso di accesso con materiali permeabili.                                                                                                                                                         |

2. Ogni intervento che si intende attuare all'interno dei Centri Storici deve considerare la posizione dell'edificio in relazione al percorso (principale o secondario), all'affaccio sugli spazi pubblici o privati e, infine, per gli edifici della fascia più esterna, all'affaccio su aree private ma di grande rilevanza ambientale. I percorsi e gli spazi pubblici e privati vengono così distinti:

| Tipologia di percorso                                       | Per Castelnuovo                                                                                               | Per Vallecchia                                                              |
|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|
| -A- <i>Affacci su piazze o su percorso principale</i>       | - Piazza della Querciola;<br>- Via Dante;<br>- Via Gramsci;<br>- Piazza Garibaldi;<br>- Piazza del Padiglione | - Via Centrale;<br>- Via dei Frantoio;                                      |
| -B- <i>Affacci su percorso secondario e di collegamento</i> | - Piazza C.Battisti;<br>- Via Roma;<br>- Via Sottoportici;<br>- Via Dei Bianchi;<br>- Via Veneto;             | - Via Levante;<br>- Via del Bastione;                                       |
| -C- <i>Affacci su aree di pertinenza chiuse</i>             | - cortili, chiostre, giardini contenuti all'interno degli isolati e vicoli ;                                  | - cortili, chiostre, giardini contenuti all'interno degli isolati e vicoli; |
| -D- <i>Affacci su aree di pertinenza aperte</i>             | - giardini, orti, delimitati da muri di confine;                                                              | - giardini, orti, delimitati da muri di confine;                            |
| -E- <i>Affacci su fasce di interesse ambientale</i>         | - edifici che affacciano sulle strade di aggiramento;                                                         |                                                                             |

3. All'interno del perimetro dei centri storici valgono le seguenti disposizioni:
- a) le superfetazioni edilizie (ad eccezione della manutenzione ordinaria), dovranno essere demolite e il loro volume e la loro superficie non potranno essere recuperati. Si intendono per superfetazioni le parti, in genere di epoca recente, incongrue rispetto all'organismo originario dell'edificio. In particolare rientrano fra queste:
    - le aggiunte ad edifici residenziali quali: tettoie, depositi attrezzi, ricoveri di animali, servizi igienici esterni, baracche e prefabbricati di qualsiasi genere;
    - i capannoni, depositi e magazzini ottenuti mediante la chiusura di tettoie o mediante la copertura di aree cortilizie;
    - le tettoie che ricoprono in totalmente o in parte le corti pertinenziali;
  - b) non è ammessa l'occupazione con costruzioni sia interrata che in elevazione degli spazi liberi esistenti, fatta eccezione per:
    - i servizi e le attrezzature da realizzare sulle aree pubbliche o di uso pubblico;
    - gli interventi di ripristino tipologico e morfologico;
    - gli edifici da realizzare in presenza di ruderi sottoposti a P.U.O;
  - c) non è ammessa la costruzione di logge e porticati;
  - d) è prescritta la conservazione e/o il ripristino dei giardini di valore storico individuati nella Tav. n° 14
  - e) per le aree di pertinenza individuate nella Tav. n° 14 del PUC è ammessa la realizzazione di attrezzature da giardino di modesta entità, non stabilmente infisse al suolo;
  - f) non sono ammesse demolizioni, anche parziali, che modifichino tracciati stradali esistenti o allineamenti edilizi antichi esistenti. Non sono ammessi aperture per negozi e passi carrai nelle mura di recinzione in pietra come individuate nella tav.14 del P.U.C;
5. Negli immobili A1, A2, A3, A4, devono essere rispettate le seguenti regole architettoniche ed edilizie:
- piani interrati: in tutti gli edifici è consentita l'utilizzazione di interrati esistenti, purchè tali spazi siano a servizio delle destinazioni previste e/o esistenti nell'edificio stesso;
  - sottotetti: è ammessa la residenza e/o relativi servizi. Sono ammessi anche gli studi professionali o artistici se connessi alla residenza. L'uso dei locali sottotetto è consentito se le condizioni di abitabilità vengono soddisfatte nel rispetto delle caratteristiche architettoniche o tipologiche dell'edificio;
  - cornicione: non si devono modificare o alterare i cornicioni degli edifici A2, A3. Negli edifici classificati A3 in cui interventi sulla copertura hanno modificato il cornicione tradizionale a "guscio" sostituendolo con lo sporto di gronda in c.a., nei casi di ristrutturazione con modifica del solaio di sottotetto, il rifacimento del cornicione dovrà essere realizzato nelle forme tradizionali con "guscio" di raccordo di raggio non superiore a 30 cm;
  - materiali non consentiti: in tutti gli edifici del Centro Storico nel rifacimento delle facciate non sono ammessi materiali e finiture diversi da quelli tradizionali. In particolare non è consentito l'uso di:
    - intonaci idrorepellenti (plastici o con resine epossidiche) e/o con finitura graffiata, rullata, rigata e granulata;
    - rivestimenti murari di qualsiasi materiale, ad esclusione delle fasce basamentali che possono essere rivestite in pietra arenaria o ardesia di altezza massima non superiore a ml 1.00 e comunque in accordo all'esistente;
    - vetri a specchio, riflettenti o fumé;
    - infissi in alluminio naturale o anodizzato, in P.V.C. e in alluminio preverniciato (quest'ultimo ammesso solo per gli affacci su percorsi o spazi di tipo C e D) per l'elevato; serramenti e vetrine in alluminio

- naturale o anodizzato per i negozi, i locali pubblici e i servizi del piano basamentale;
- chiusure esterne avvolgibili di qualsiasi materiale per l'elevato; serrande "cieche" per i negozi, i locali pubblici e servizi del piano basamentale;
  - manti di copertura tipo "eternit", tegole in cemento colorato, in materiale plastico, in lamiera con esclusione del rame;
- finiture delle facciate: sulle facciate degli edifici in cui sono prescritte le categorie di intervento del restauro e risanamento conservativo occorre ripristinare le tinte originarie, la cui autenticità deve essere documentata e/o dimostrata con saggi diretti. Se l'edificio era originariamente intonacato va eliminato ogni paramento con murature a vista. Sulla base della ricognizione critica il progettista dovrà presentare il disegno della nuova coloritura dei prospetti con le relative diverse gamme di colore probabili;
- in tutti gli edifici del Centro Storico le tinte, stese su intonaci tradizionali alla "genovese" o al "civile", dovranno essere non sintetiche. Di norma dovranno essere utilizzate tonalità chiare pastello per gli edifici A2 con linguaggio "ordinato" e tonalità più calde, nella gamma delle terre, per gli edifici A3 e A4 con linguaggio "funzionale". Le membrature architettoniche (marcapiani, cornici, timpani, ecc.) dovranno essere di colore preferibilmente bianco-cenere o bianco-avorio;
  - le decorazioni pittoriche presenti in alcuni edifici di Castelnuovo dovranno essere adeguatamente analizzate, documentate e ripristinate a regola d'arte. Laddove si riscontri, anche in minima parte, una decorazione pittorica, non si dovrà in alcun modo ricoprire con colore omogeneo la facciata, ma sarà cura del progettista presentare un progetto di ripristino della facciata, nei suoi caratteri originali, con la ricostruzione filologica della parte decorata. Non sono ammesse decorazioni non documentate se non quelle che prevedono, a seguito della presentazione di un progetto di decorazione adeguato, la riproposizione di elementi architettonici dipinti. (es. marcapiani, cornici ecc);
  - gli elementi di arredo (insegne, tende, ecc.) non devono in alcun modo alterare la leggibilità architettonica dell'edificio, in particolare modo per gli edifici lungo le vie di tipo A e B e per la parte basamentale degli edifici di tipo A1 e A2;
  - le grondaie e i pluviali dovranno essere in rame a sezione tonda;
  - i cavi elettrici, telefonici, etc. non dovranno essere posti in opera lungo le facciate su percorsi di tipo A e B. Qualora fosse necessario predisporre le linee su queste facciate, dovranno essere realizzate preferibilmente "sotto traccia" con ripristino della coloritura o interrate con ripristino delle pavimentazioni. I contatori dei servizi dovranno essere collocati in strade secondarie, possibilmente incassati nella muratura con sportello metallico dipinto con lo stesso colore di facciata. Anche i tubi di adduzione dovranno essere dipinti in modo analogo;
- arredi: all'interno del perimetro dei centri storici sono da tutelare e da conservarsi gli arredi esterni di valore artistico e documentario;
- non si dovranno rimuovere le Maestà e le opere scultoree in marmo dai luoghi in cui sono attualmente collocate se non per sistemarle in apposito Museo e riposizionarne un calco ;
  - sono da tutelare e conservare anche tutte le strutture lapidee (pavimenti, cornici, architravi, etc.) e tutti gli arredi o manufatti eseguiti

- prima del 1940 che si trovano nel basamento degli edifici, nei negozi, negli spazi aperti al pubblico, negli androni e nei corpi scale;
- è consentita la messa in opera di:
    - insegne, sia dipinte che intagliate, di modeste dimensioni, in lamiera, ferro, legno o vetro poste all'interno delle vetrine o al di sopra dell'architrave in marmo, la cui collocazione non copra, in alcun modo, gli elementi architettonici;
    - piccole vetrine in legno o ferro e vetro, solo per gli edifici con linguaggio funzionale, con sporgenza massima di cm. 10, per una larghezza di ml. 0,60 e per un'altezza massima compresa tra la zoccolatura e l'architrave;
    - tende da sole a telo lineare, aperte ai lati, collocate al di sopra dell'architrave e che non siano di impedimento al libero transito;
    - targhe inerenti all'attività professionale di dimensioni non superiori a cm. 21x31;
  - solai: è consentito l'uso di solai in cemento armato, ferro e misti, in sostituzione e/o consolidamento di preesistenti strutture in legno, qualora non vi siano elementi di interesse architettonico, pittorico e storico;
  - archi e volte: non è consentita la demolizione di archi e volte e la totale demolizione di muri interni di controvento;
    - è prevista la demolizione delle tramezze in muratura e/o controsoffitti di qualsiasi materiale se alterano o nascondono il profilo delle volte o degli archi;
    - è consentito costruire tramezze e/o controsoffitti a condizione che non alterino il profilo delle volte e/o degli archi;
    - è consentito l'adeguamento igienico-sanitario e impiantistico se non comporta alterazioni dei vani voltati;
    - non è consentito, nel piano basamentale, eliminare l'intonaco da strutture voltate o archi se non nei casi, documentati, in cui l'intonaco stesso risulti un'aggiunta incongrua;
  - coperture: salvo i casi espressamente previsti dalle seguenti norme, le quote relative alla copertura non potranno superare i valori rilevati esistenti: la linea di colmo potrà variare solo per permettere la posa in opera di manti di copertura tradizionali. Per gli edifici delle sottozone A2 e A3 la linea di gronda non potrà essere variata. Sono ammesse le opere di coibentazione per il contenimento dei consumi energetici con lievi modifiche della copertura;
    - gli edifici con copertura piana, non tradizionale, potranno richiedere il ripristino della copertura a falde. E' comunque vietata ogni trasformazione da tetto a falde a copertura piana;
    - per i terrazzi di colmo esistenti alla data di approvazione del piano, è consentita la pavimentazione in cotto e l'installazione di pergolo in ferro, a disegno semplice, arretrati rispetto al filo del muro perimetrale esterno. I camini e comignoli dovranno essere in cotto o muratura intonacata con cappello in mattoni;
  - aperture: -negli edifici delle sottozone A2 le aperture di facciata, (finestre, portefinestre, ingressi, etc.), sia nel piano basamentale che nell'elevato, non si possono modificare se non per ripristinare lo stato originario. Si potrà derogare dai minimi richiesti per l'abitabilità qualora queste non raggiungessero il limite previsto dalle vigenti leggi. Negli edifici delle sottozone A3, A4 sono consentite modifiche delle facciate finalizzate all'eliminazione di una dislocazione esistente incongrua o casuale delle aperture. Nel caso di aperture con parapetto lo stesso dovrà essere realizzato in ferro, a disegno semplice, e non dovrà

sporgere dal filo del fabbricato. Potrà essere predisposto un elenco degli edifici, con affaccio lungo i percorsi di tipo A e B che al momento di richiesta di intervento dovranno obbligatoriamente ripristinare le dimensioni delle bucature di facciata al fine di ristabilire l'equilibrio formale della composizione architettonica dei prospetti;

- balconi: non si possono realizzare nuovi balconi o sbalzi di qualsiasi genere sulle vie di tipo A e B. Nei balconi, esistenti alla data di approvazione del Puc e che affacciano lungo le vie di tipo A e B, dovranno essere eliminate tutte le superfetazioni (tettoie, tende da sole, ecc.) che alterano il prospetto dell'edificio.

6. Nelle opere di manutenzione straordinaria o di restauro e risanamento conservativo della fascia basamentale, degli immobili A1, A2, A3, A4, si dovrà prevedere, obbligatoriamente, alla rimozione di:

- apparecchi illuminanti collocati sul basamento o sugli elementi architettonici quali stipiti, architravi, ecc.;
- insegne lineari su manufatti di materiale plastico;
- insegne lineari luminose;
- insegne al di sopra della linea di marcapiano;
- insegne di larghezza superiore al filo degli stipiti in marmo;
- tende da sole a telo curvo, chiuse ai lati o comunque coprenti gli elementi architettonici e i sopraluce.

## **ALLEGATO 2**

### **ELENCO DEGLI INTERVENTI DI SOSTITUZIONE**

#### **Sostituzione S1**

- devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:
  - demolizione di tutti i manufatti esistenti;
  - realizzazione di nuovo edificio nel rispetto dei seguenti indici e parametri:
    - SU max= 320 mq; Rc<= 25%; Sp >= 30%; Hmax= 7,50 ml;
    - distanza dai fabbricati >= 10.00 ml;
    - distanza dai confini e strade >=5.00 ml;
    - destinazione residenziale (Ua/1);

#### **Sostituzione S2**

- devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:
  - demolizione di tutti i manufatti esistenti non destinati a residenza;
  - destinazione:- residenziale Ua/1; SU max 260mq, oltre alla SU esistente;
    - terziario: Ub/1,Ub/2,Ub/3,Ub/4,Ub/5,Ub/6,Ub/8,Ub/10;
    - commerciale: Uc/1 non alimentare max Sv 150mq;
    - Ut = 0,30; Rc < 16%; Np max 2; H max ml. 8,0; Sp > 30%;
    - distanza dai fabbricati >= 10,00 ml;
    - distanza dai confini e strade >=10,00 ml;
  - aree per la realizzazione di standard, da cedere gratuitamente al Comune attraverso la stipula di convenzione, o atto d'obbligo, da trascrivere nei registri della competente conservatoria a cura e spese del concessionario: nella misura non inferiore a: parcheggio pubblico mq. 850; verde privato di uso pubblico mq. 1.500;
  - è consentita l'attuazione parziale purchè interessante almeno il 30% della Superficie territoriale. A condizione della predisposizione di uno schema complessivo della intera S2 e della previsione di standard proporzionali alla SU in progetto.

#### **Sostituzione S3**

- devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:
  - destinazione:- residenziale: Ua/1 SU max 360 mq;
    - terziario:Ub/1,Ub/2,Ub/3,Ub/4,Ub/5,Ub/6,Ub/8,Ub/10,Ud/1,Ud/3;
    - commerciale: Uc/1 non alimentare max Sv 150mq;
    - Ut = 0,30; Rc < 35%; Np max 2; H max ml. 8,0; Sp > 25%;
    - distanza dai fabbricati >= 10,00 ml;
    - distanza dai confini e strade >=5,00 ml;
  - aree per la realizzazione di standard, da cedere gratuitamente al Comune attraverso la stipula di convenzione, o atto d'obbligo, da trascrivere nei registri della competente conservatoria a cura e spese del concessionario nella misura non inferiore a: parcheggio pubblico mq. 1.000; verde pubblico e verde attrezzato mq. 1.500;

#### **Sostituzione S5**

- devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:
  - destinazione: residenziale: Ua/1;
  - terziario con SU max 240 mq; Ub/1,Ub/2,Ub/3,Ub/4,Ub/5;
  - Ut = 0,18; Np max 2; H max ml. 7,50; Sp > 30%;
  - distanza dai fabbricati >= 10,00ml;
  - distanza da strade, confini ed aree pubbliche = ml. 5,00;
  - n° edifici = 4;
  - non è ammessa la costruzione di fabbricati in aderenza;
  - è prevista la realizzazione di un parcheggio pubblico di mq. 700. L'area dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune mentre le opere realizzate saranno scomputate dagli oneri di urbanizzazione. Ciò avviene previa presentazione da parte del privato di uno

specifico atto unilaterale d'obbligo, o attraverso la stipula di apposita convenzione da trascriversi presso la competente conservatoria a sua cura e spese;

- l'area libera dalla nuova costruzione e dalle pertinenze dovrà essere bonificata e destinata a verde privato.

#### Sostituzione S6

- devono essere rispettati i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- destinazione: residenziale Ua/1;

- terziario: Ub/1, Ub/2, Ub/3, Ub/4, Ub/5;

- commerciale: Uc/1 non alimentare max Sv 150 mq;

- $U_t=0,80$ ;  $N_p$  max 3; H max ml. 10,50;  $S_p > 25\%$ ;

- distanza dai fabbricati  $\geq 10,00$  ml;

- distanza da strade, confini ed aree pubbliche = ml. 5,00

- n° edifici = 1

- non è ammessa la costruzione di un edificio costituito da due o più corpi di fabbrica.

Regole generali di intervento valide per tutti gli interventi di sostituzione:

- costituisce elemento di flessibilità ai sensi dell'art. 27 della L.R. 36/97, una diversa localizzazione all'interno dell'area di intervento degli spazi destinati a standards pubblici.

### **ALLEGATO 3**

#### **ELENCO DEGLI INTERVENTI SOGGETTI A CONCESSIONE EDILIZIA CONVENZIONATA**

| N°          | Superficie da cedere per standard | Tipologia standard servizio                  | Tipologia edilizia                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-------------|-----------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1</b>    | 175                               | PARCHEGGIO<br>ALLARGAMENTO<br>STRADALE       | N° 1 VILLINO/VILLA<br>SU MAX 280 MQ; Rc MAX 30%; SP >=25%                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>2</b>    | 570                               | PARCHEGGIO                                   | N° 2 VILLINO/VILLA                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>3</b>    | 600<br>2300                       | VIABILITÀ<br>VERDE ATTREZZATO                | COSTRUZIONE DI N. 2 EDIFICI CON TIPOLOGIA VILLINO/VILLA NEL RISPETTO DEI SEGUENTI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI: SU MAX COMPLESSIVA 560 MQ; SU MAX PER EDIFICIO 280 MQ; H MAX ML. 7,50; N. PIANI = 2; DISTANZA DA STRADE E CONFINI ML. 5,0; DISTANZA TRA FABBRICATI ML. 10,0; SP NELLE AREE PRIVATE > 30%. |
| <b>4</b>    | 400                               | PARCHEGGIO/VIABILITÀ                         | N° 1 VILLINO/VILLA                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>5</b>    | 500                               | PARCHEGGIO<br>VIABILITÀ                      | N° 1 VILLINO/VILLA                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>6</b>    | 270<br>410                        | PARCHEGGIO<br>VIABILITÀ                      | N° 1 VILLINO/VILLA                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>7</b>    | 160                               | PARCHEGGIO                                   | N° 1 VILLINO/VILLA                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>8</b>    | 280                               | PARCHEGGIO/VIABILITÀ                         | N° 1 VILLINO/VILLA                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>9</b>    | -                                 | VIABILITÀ                                    | N° 1 VILLINO/VILLA                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>10</b>   | 340                               | PARCHEGGIO                                   | N° 1 VILLINO/VILLA                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>11</b>   | 360                               | PARCHEGGIO                                   | N° 1 VILLINO/VILLA                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>12</b>   | 660<br>150                        | PARCHEGGIO<br>VIABILITÀ                      | N° 1 VILLINO/VILLA                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>13</b>   | 1250                              | PARCHEGGIO                                   | N° 2 VILLINO/VILLA                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>14</b>   | 335                               | PARCHEGGIO                                   | N° 1 VILLINO/VILLA                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>15</b>   | 335                               | PARCHEGGIO                                   | N° 1 VILLINO/VILLA                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>16</b>   | 220                               | PARCHEGGIO                                   | N° 1 VILLINO/VILLA                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>17</b>   | 180<br>160                        | PARCHEGGIO<br>VIABILITÀ                      | N° 1 VILLINO/VILLA                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>18</b>   | 1700                              | IMPIANTI TECNICI                             | N° 1 VILLINO/VILLA                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>19 a</b> | 490                               | PARCHEGGIO                                   | N. 2 VILLINO/VILLA SU complessiva MAX 410 MQ; SUMAX PER EDIFICIO 250MQ<br>Rc MAX 30%; SP >= 25%                                                                                                                                                                                                            |
| <b>19 b</b> | 340<br>150                        | PARCHEGGIO<br>STRADA                         | N. 1 VILLINO/VILLA SU MAX 160 MQ; Rc MAX 30%; SP >= 25%                                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>20</b>   | 800<br>400                        | PARCHEGGIO<br>STRADA                         | N° 1 VILLINO/VILLA                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>21</b>   | 570                               | PARCHEGGIO                                   | N° 1 VILLINO/VILLA                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>22</b>   | 800<br>400                        | PARCHEGGIO<br>PERCORSO PUBBLICO              | N° 1 VILLINO/VILLA                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>23</b>   | 130                               | PARCHEGGIO                                   | N° 1 VILLINO/VILLA<br>SU MAX 220 MQ; Rc MAX 30%; SP >=25%                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>24</b>   | 250                               | PARCHEGGIO                                   | N° 1 VILLINO/VILLA                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>25</b>   | 528                               | PARCHEGGIO                                   | N° 1 VILLINO/VILLA<br>Cessione al Comune del mapp. 1730 del F. 9 mq. 72                                                                                                                                                                                                                                    |
| <b>26</b>   | 1600<br>875                       | PARCHEGGIO PUBBLICO<br>AREE PER L'ISTRUZIONE | N° 1 VILLINO/VILLA                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>27</b>   | 1670                              | AREE PER L'ISTRUZIONE                        | N° 1 VILLINO/VILLA                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>28</b>   | 700<br>350<br>230                 | PARCHEGGIO<br>VIABILITÀ<br>VERDE PUBBLICO    | N° 2 VILLINO/VILLA                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>29</b>   | 250                               | PARCHEGGIO                                   | N° 1 VILLINO/VILLA                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|      |              |                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------|--------------|---------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 30   | 1.500        | PARCHEGGIO                            | N° 2 VILLINO/VILLA DI<br>SU MAX 320 MQ (SU COMPLESSIVA MAX<br>640);<br>RC MAX 30%; SP >=25%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 31   | 220          | PARCHEGGIO                            | N° 1 VILLINO/VILLA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 32   | 450          | PARCHEGGIO/VIABILITÀ                  | N° 1 VILLINO/VILLA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 33   | 280          | PARCHEGGIO/VIABILITÀ                  | N° 1 VILLINO/VILLA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 34   | -            | VIABILITÀ                             | N° 2 VILLINO/VILLA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 35   | 300          | PARCHEGGIO                            | N° 2 VILLINO/VILLA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 36   | 590          | PARCHEGGIO<br>VIABILITÀ               | N° 1 VILLINO/VILLA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 37   | 200          | PARCHEGGIO                            | N° 1 VILLINO/VILLA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 38   | 670          | PARCHEGGIO/VIABILITÀ                  | N° 1 VILLINO/VILLA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 39   | 750          | PARCHEGGIO/VIABILITÀ                  | N° 1 VILLINO/VILLA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 40   | 600          | PARCHEGGIO                            | N° 1 VILLINO/VILLA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 41   | 1400         | PARCHEGGIO                            | N° 1 VILLINO/VILLA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 42/A | 1000<br>2150 | PARCHEGGIO/STRADA<br>VERDE ATTREZZATO | N° 1 Villino/villa SU MAX 235 mq;<br>R.C. 30%; S.C. 25%                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 42/B | 750          | VERDE ATTREZZATO                      | N° 1 Villino/villa SU MAX 85 mq;<br>R.C. 30%; S.C. 25%<br>E' ammessa la costruzione a filo stradale                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 43   | 150          | PARCHEGGIO                            | N° 1 VILLINO/VILLA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 44   | 200          | PARCHEGGIO                            | N° 1 VILLINO/VILLA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 45   | 370          | PARCHEGGIO/VIABILITÀ                  | N° 2 VILLINO/VILLA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 46   | -            | VIABILITÀ                             | N° 1 VILLINO/VILLA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 47   | -            | VIABILITÀ                             | N° 1 VILLINO/VILLA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 48   | 620          | PARCHEGGIO                            | N° 1 VILLINO/VILLA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 49   | 440          | PARCHEGGIO                            | N° 1 VILLINO/VILLA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 50   | 990          | PARCHEGGIO                            | N° 1 VILLINO/VILLA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 51   | 600          | PARCHEGGIO                            | N° 1 VILLINO/VILLA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 52   | 370          | PARCHEGGIO                            | N° 1 VILLINO/VILLA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 53   | 440          | PARCHEGGIO                            | N° 1 VILLINO/VILLA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 54   | 200          | PARCHEGGIO                            | N° 1 VILLINO/VILLA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 55   | 140          | PARCHEGGIO                            | N° 1 VILLINO/VILLA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 56   | 230          | PARCHEGGIO                            | N° 1 VILLINO/VILLA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 57   | 270          | PARCHEGGIO                            | N° 1 VILLINO/VILLA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 58   | 100          | PARCHEGGIO                            | N° 1 VILLINO/VILLA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 59   | 660          | PARCHEGGIO                            | N° 1 VILLINO/VILLA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 60   | 250          | PARCHEGGIO                            | N° 1 VILLINO/VILLA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 61   | 430          | PARCHEGGIO                            | N° 1 VILLINO/VILLA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 62   | 1400         | PARCHEGGIO                            | N° 1 VILLINO/VILLA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 63   | 3500         | VERDE PUBBLICO                        | COSTRUZIONE DI EDIFICI CON TIPOLOGIA A<br>VILLINO/VILLA NEL RISPETTO DEI SEGUENTI<br>INDICI URBANISTICI ED EDILIZI: <b>SU MAX<br/>COMPLESSIVA 370 MQ</b> ; SU MAX PER EDIFICIO<br>200 MQ; SU MIN PER EDIFICIO 100 MQ; H MAX<br>ML. 7,50; N. PIANI = 2; DISTANZA DA STRADE E<br>CONFINI ML. 5,0; DISTANZA TRA FABBRICATI ML.<br>10,0; SP NELLE AREE PRIVATE > 30%; N° 4 POSTI<br>AUTO PRIVATI DI USO PUBBLICO ALL'INTERNO<br>DELL'AREA DI INSEDIAMENTO RESIDENZIALE. |
| 65   | 110<br>230   | VIABILITÀ<br>PARCHEGGIO               | N° 1 VILLINO/VILLA<br>SU MAX MQ. 180                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 66   | 450          | PARCHEGGIO                            | N° 1 VILLINO/VILLA                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 67   | 730          | PARCHEGGIO                            | COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO NEL RISPETTO DEI<br>SEGUENTI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI: SU MAX MQ.<br>1000; SC MAX MQ. 500; NP =2; H MAX. ML. 8,0; SP ><br>30%; DESTINAZIONE UA/1 (MAX 240MQ), Ub/2, Ub3,<br>Ub/4, Ub/8, Ud/3, Uc/1 (MAX 150 MQ NON ALIMENTARE)                                                                                                                                                                                                      |
| 68   | 500          | PARCHEGGIO<br>PERCORSO E VERDE        | N° 1 VILLINO/VILLA SU MAX 320 MQ<br>N.O MAX PIANI OLTRE LIVELLO STRADALE: 2 ;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|    |             |                                     |                                                                                                                                                                                                                                                |
|----|-------------|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | 200         | PUBBLICO                            |                                                                                                                                                                                                                                                |
| 69 | 140         | PARCHEGGIO                          | N° 1 VILLINO/VILLA                                                                                                                                                                                                                             |
| 70 | 700         | PARCHEGGIO                          | PER INDICI E PARAMETRI SI FA RIFERIMENTO A QUANTO CONTEMPLATO ALL'ART. 12 PUNTO 6 COMMA C, SOTTOZONA G3                                                                                                                                        |
| 71 | 100         | PARCHEGGIO                          | N° 1 VILLINO/VILLA SU MAX 200; RC MAX 30%; SP >= 25%                                                                                                                                                                                           |
| 72 | 100         | PARCHEGGIO                          | N° 1 VILLINO/VILLA SU MAX 120 MQ; RC MAX 30%; SP >= 25%                                                                                                                                                                                        |
| 73 | 2800<br>500 | VERDE PUBBLICO<br>PARCHEGGIO        | N° 1 VILLINO/VILLA SU MAX 320 MQ; RC MAX 30%; SP >=25%                                                                                                                                                                                         |
| 74 | 2554<br>200 | VERDE PUBBLICO<br>PERCORSO PUBBLICO | N° 1 VILLINO/VILLA SU MAX 250 MQ<br>30%; SP >=25%                                                                                                                                                                                              |
| 75 | 750         | PARCHEGGIO                          | COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO NEL RISPETTO DEI SEGUENTI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI: SU MAX MQ.500 ; SC MAX MQ. 250; NP =2; H MAX. ML. 8,0; SP >30%; DESTINAZIONE UA/1 (MAX 250MQ), UB/2, UB3,UB/4, UB/8, UD/3, UC/1 (MAX 250 MQ NON ALIMENTARE |
| 76 | 750         | PARCHEGGIO                          | COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO NEL RISPETTO DEI SEGUENTI INDICI URBANISTICI ED EDILIZI: SU MAX MQ.500; SC MAX MQ. 250; NP =2; H MAX. ML. 8,0; SP >30%; DESTINAZIONE UA/1 (MAX 250MQ), UB/2, UB3,UB/4, UB/8, UD/3, UC/1 (MAX 250 MQ NON ALIMENTARE  |

(1) nel calcolo della superficie dell'unità minima di intervento fanno fede i valori catastali nel caso in cui l'intervento coincida con una o più particelle catastali;

### Regole generali di intervento

- gli indici urbanistici ed edilizi da applicare nell'area di intervento privato, calcolati sulla superficie fondiaria al netto della quota di area da cedere al Comune, sono quelli stabiliti all'art. 16 lettera f) delle presenti norme, salvo quanto puntualmente riportato nel prospetto allegato 3;
- le indicazioni grafiche contenute nella tavola di dettaglio n° 13 del PUC sono indicative per quanto attiene la posizione degli edifici all'interno dei lotti. Risultano vincolanti per quanto attiene la tipologia edilizia e le superfici a standards pubblici previste. Non è ammesso l'incremento del numero degli edifici indicati, né la realizzazione in aderenza o collegamento di più edifici tra loro. E' ammessa una riduzione degli edifici individuati nel rispetto degli indici e parametri fissati all'art.16 punto f) comma 2;
- ogni intervento è subordinato alla demolizione di tutti i manufatti eventualmente presenti sul lotto;
- la realizzazione degli interventi n° [3], [42a-42b], [19b-20], [4-5], [30-73], [8-9], [32,33,34, 36], [6], [38,39], [45,46,47], sono condizionati alla preventiva approvazione da parte del Comune del progetto di strada frontistante i lotti edificabili, completa delle opere di urbanizzazione. Tale progetto dovrà essere redatto a cura e spese dei soggetti attuatori degli interventi di edificazione privata. Successivamente all'approvazione del progetto della strada i proprietari dei lotti edificabili potranno richiedere concessione edilizia per edificare stipulando con il Comune apposita convenzione ai sensi dell'Art. 49 della LR 36/97, attraverso la quale si dovranno impegnare alla realizzazione della viabilità prevista, cedendo gratuitamente al Comune le aree relative agli interventi di urbanizzazione eseguiti, scomputando dagli oneri concessori dovuti per legge le opere realizzate. Nel caso in cui il costo delle opere realizzate siano maggiori agli oneri concessori dovuti per legge non è previsto alcun conguaglio da parte del Comune nei confronti dei privati.

- e) costituisce elemento di flessibilità ai sensi dell'art. 27 L.R. 36/97, una diversa localizzazione all'interno dell'area di intervento degli spazi a standards pubblici;
- f) Le aree previste in cessione dovranno avere le seguenti caratteristiche:
  - essere fruibili per la funzione alla quale sono destinati e rispondenti alle normative in materia di stabilità dei terreni.
  - garantire un efficace smaltimento delle acque superficiali e il corretto funzionamento degli impianti interrati.



## ALLEGATO 4

### CENTRO di MOLICCIARA

#### Disciplina degli interventi – Indici e parametri urbanistici edilizi

| Utp | Interventi ammessi                                                                                                                         | Dest. d'uso                                             | Distanze                                                                                    | Vincoli                                                                                                                                                                                                    | Tipologia edilizia                                                                                                                  |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1*  | Fino alla demolizione e ricostruzione e2)<br>Su max = 600 mq<br>H max = 10,00 ml (vedi profilo)<br>n. piani = 3                            | Ua/1 ;Ub/1 ;Ub/2 ;<br>Ub/4 ;Ub/5 ;Uc/1 ;<br>Uf/2 ;Ug/2  | Dai confini >= codice civile;<br>Dalle strade >= 5,00 ml<br>Tra i fabbricati : D.M. 1444/68 | Demolizione corpi di fabbrica precari e superfetazioni;<br>Cessione area a park. P1 ed area verde per una superficie di circa mq. 130                                                                      | Copertura a padiglione                                                                                                              |
| 2*  | Fino alla demolizione e ricostruzione e2)<br>Su max = 360 mq<br>H max = 10,00 ml (vedi profilo)<br>n. piani = 3                            | Ua/1 ;Ub/1 ;Ub/2 ;<br>Ub/4 ;Ub/5 ;Uc/1 ;<br>Uf/2 ;Ug/2  | Dai confini >= codice civile;<br>Dalle strade >= 5,00 ml<br>Tra i fabbricati : D.M. 1444/68 | Demolizione parziale manufatto esistente;<br>Cessione area a park. P2 per una superficie di circa mq. 130                                                                                                  | Copertura a padiglione                                                                                                              |
| 3*  | Fino alla ristrutturazione d2 escluso la d1);<br>H max = invariata<br>Ampliamento ammesso , senza incrementi di Sc                         | Ua/1 ;Ub/1 ;Ub/2 ;<br>Ub/4 ;Ub/5 ;Uc/1 ;<br>Uf/2 ; Ug/2 | Dai confini >= codice civile;<br>Dalle strade >= 5,00 ml<br>Tra i fabbricati : D.M. 1444/68 | Demolizione parziale manufatto esistente;<br>Cessione area a park. P3 e piazza pavimentata con alberature di uso pubblico, per una superficie di circa mq. 90.Demolizione tettoia posta sul retro edificio | Copertura a padiglione                                                                                                              |
| 4*  | Fino alla ristrutturazione urbanistica e1) - Ampliamento (in sopraelevazione) max 100 mq<br>H max = 7.50 ml (vedi profilo)<br>n. piani = 2 | Ua/1 ;Ub/1 ;Ub/2 ;<br>Ub/4 ;Ub/5 ;Uc/1 ;<br>Uf/2 ;      | Dai confini >= codice civile;<br>Dalle strade >= 5,00 ml<br>Tra i fabbricati : D.M. 1444/68 | Cessione area verde per una superficie di circa mq. 360                                                                                                                                                    | Copertura a padiglione o capanna;<br>Riordino delle coperture;<br>Ampliamento in sopraelevazione nella parte tergale dell'edificio. |
| 5   | Fino alla ristrutturazione d2 escluso la d1);<br>H max = 7,50 ml                                                                           | Ua/1 ;Ub/1 ;Ub/2 ;<br>Ub/4 ;Ub/5 ;Uc/1 ;<br>Uf/2 ;      | Dai confini >= codice civile;<br>Dalle strade >= 5,00 ml<br>Tra i fabbricati : D.M. 1444/68 |                                                                                                                                                                                                            | Copertura a padiglione o capanna                                                                                                    |
| 6   | Fino alla ristrutturazione d3 ;<br>H max = 7,50 ml                                                                                         | Ua/1 ;Ub/1 ;Ub/2 ;<br>Ub/4 ;Ub/5 ;Uc/1 ;<br>Uf/2 ;      | Dai confini >= codice civile;<br>Dalle strade >= 5,00 ml<br>Tra i fabbricati : D.M. 1444/68 |                                                                                                                                                                                                            | Copertura a padiglione o capanna                                                                                                    |
| 7   | Fino alla ristrutturazione d2 compresa la d1);<br>H max = 7,50 ml o invariata;<br>Ampliamento d1) ammesso , senza incrementi di Sc         | Ua/1 ;Ub/1 ;Ub/2 ;<br>Ub/4 ;Ub/5 ;Uc/1 ;<br>Uf/2 ;      | Dai confini >= codice civile;<br>Dalle strade >= 5,00 ml<br>Tra i fabbricati : D.M. 1444/68 |                                                                                                                                                                                                            | Copertura a padiglione o capanna                                                                                                    |
| 8   | Fino alla ristrutturazione d2 compresa la d1);<br>H max = 7,50 ml o invariata;<br>Ampliamento d1) ammesso , senza incrementi di Sc         | Ua/1 ;Ub/1 ;Ub/2 ;<br>Ub/4 ;Ub/5 ;Uc/1 ;<br>Uf/2 ;      | Dai confini >= codice civile;<br>Dalle strade >= 5,00 ml<br>Tra i fabbricati : D.M. 1444/68 |                                                                                                                                                                                                            | Copertura a padiglione o capanna                                                                                                    |
| 9*  | Fino alla ristrutturazione urbanistica e1)                                                                                                 | Ua/1 ;Ub/1 ;Ub/2 ;<br>Ub/4 ;Ub/5 ;Uc/1 ;                | Dai confini >= codice civile;<br>Dalle strade >= 5,00 ml                                    | Demolizione manufatto accessorio lungo strada;<br>Arretramento muro di recinzione di ml. 1,40 per                                                                                                          | Copertura a padiglione o capanna;                                                                                                   |

|            |                                                                                                                         |                                                        |                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                |
|------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------|
|            | Su max 250 mq<br>H max = 7,50 ml<br>n. piani = 2                                                                        | Uf/2 ;                                                 | Tra i fabbricati : D.M. 1444/68                                                                                          | formazione marciapiede                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Riordino delle coperture;                                      |
| <b>10*</b> | Completamento f)<br>Su max = 250/175 mq<br>H max = 7,50 ml                                                              | Ua/1 ;Ub/1 ;Ub/2 ;<br>Ub/4 ;Ub/5;Uf/2 ;                | Dai confini >= codice civile;<br>Dalle strade >= 5,00 ml<br>Tra i fabbricati : D.M. 1444/68                              | Demolizione manufatto lungo strada id. con lett. A;<br>Cessione area a park. P5 per una superficie di circa mq. 200 (escluso passo carrabile) . L'unico ingresso carrabile e pedonale può subire modifiche rispetto a quanto indicato graficamente in sede di progettazione dell'edificio. Nel caso in cui non venga demolito il manufatto A, la SU prevista pari a 250mq verrà ridotta di mq 75 misura pari alla SU del manufatto non demolito |                                                                |
| <b>11</b>  | Fino alla ristrutturazione d2)<br>compresa la d1);<br>H max = 7,50                                                      | Ua/1 ;Ub/1 ;Ub/2 ;<br>Ub/4 ;Ub/5 ;Uc/1 ;<br>Uf/2 ;     | Dai confini >= codice civile;<br>Dalle strade >= 5,00 ml<br>Tra i fabbricati : D.M. 1444/68                              | Demolizione superfetazioni;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Copertura a padiglione o capanna;<br>Riordino delle coperture; |
| <b>12</b>  | Fino alla ristrutturazione d2)<br>compresa la d1), con incremento di SU a parità di Sc;<br>H max = 7,50<br>n. piani = 2 | Ua/1 ;Ub/1 ;Ub/2 ;<br>Ub/4 ;Ub/5 ;Uc/1 ;<br>Uf/2 ;     | Dai confini >= codice civile;<br>Dalle strade >= 5,00 ml<br>Tra i fabbricati : D.M. 1444/68                              | Demolizione superfetazioni;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Copertura a padiglione o capanna;<br>Riordino delle coperture; |
| <b>13*</b> | Fino alla ristrutturazione urbanistica e2)<br>Su max = 1100 mq<br>H max = 10,50 ml (vedi profilo)<br>n. piani = 3       | Ua/1 ;Ub/1 ;Ub/2 ;<br>Ub/4 ;Ub/5 ;Uc/1 ;<br>Uf/2 ;Ug/2 | Dai confini >= codice civile;<br>Dalle strade = invariata rispetto a distanza attuale<br>Tra i fabbricati : D.M. 1444/68 | Attrezzatura pubblica (biblioteca al P.T. di Su >= 200 mq.<br>Realizzazione di portico a P.T. di uso pubblico o parcheggio pertinenziale/pubblico<br>Demolizione dei corpi retrostanti l'edificio principale                                                                                                                                                                                                                                    | Copertura a padiglione o capanna;                              |
| <b>14</b>  | Fino alla ristrutturazione urbanistica e2) a parità di Sc ;<br>Hmax = 10,50 ml (vedi profilo)<br>n. piani = 3           | Ua/1 ;Ub/1 ;Ub/2 ;<br>Ub/4 ;Ub/5 ;Uc/1 ;<br>Uf/2 ;     | Dai confini >= codice civile;<br>Dalle strade = invariata rispetto a distanza attuale<br>Tra i fabbricati : D.M. 1444/68 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Copertura a padiglione o capanna;                              |
| <b>15</b>  | Fino alla ristrutturazione d2), escluso la d1)<br>H max = invariata                                                     | Ua/1 ;Ub/1 ;Ub/2 ;<br>Ub/4 ;Ub/5 ;Uc/1 ;<br>Uf/2 ;     | Dai confini >= codice civile;<br>Dalle strade >= 5,00 ml<br>Tra i fabbricati : D.M. 1444/68                              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Copertura a padiglione o capanna;                              |

(\*) Interventi soggetti a concessione edilizia convenzionata ai sensi art. 49 L.R. 36/97.

1. Ai manufatti esistenti in demolizione, sono consentiti, in attesa dell'attuazione degli interventi previsti per l'Utp di riferimento , la manutenzione ordinaria e straordinaria volta a garantire l'integrità strutturale.
2. Nelle aree libere sono consentiti interventi di sistemazione a giardino e a parcheggi.
3. Nella parte prospiciente gli edifici 9-11-12-13-14-15 è previsto il completamento e la rettifica del marciapiede di uso pubblico che interessa già in parte la proprietà comunale.
4. I profili di progetto allegati, hanno valore di indirizzo , ma non sono prescrittivi.
5. Per quanto non espressamente previsto ed indicato , nella tabella precedente , si rimanda alle Norme di conformità e congruenza generali.

## CENTRO DI COLOMBIERA

### Disciplina degli interventi – Indici e parametri urbanistici edilizi

| Utp | Interventi ammessi                                                                                               | Dest. d'uso                                            | Distanze                                                                                                                 | Vincoli                                 | Tipologia edilizia                                                                                                                                  |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1   | Fino alla ristrutturazione edilizia d2) escluso d1)<br>H max = altezza gronda più elevata                        | Ua/1 ;Ub/1 ;Ub/2 ;<br>Ub/4 ;Ub/5 ;Uc/1 ;<br>Uf/2 ;     | Dai confini >= codice civile;<br>Dalle strade = invariata rispetto a distanza attuale<br>Tra i fabbricati : D.M. 1444/68 | Individuazione percorso di uso pubblico | Allineamento coperture alla quota della gronda più elevata;<br>Ammessa demolizione dei corpi retrostanti con recupero della Su nella parte tergale; |
| 2   | Fino alla ristrutturazione edilizia d2) escluso d1)<br>H max = altezza gronda più elevata                        | Ua/1 ;Ub/1 ;Ub/2 ;<br>Ub/4 ;Ub/5 ;Uc/1 ;<br>Uf/2 ;     | Dai confini >= codice civile;<br>Dalle strade = invariata rispetto a distanza attuale<br>Tra i fabbricati : D.M. 1444/68 | Individuazione percorso di uso pubblico | Copertura a capanna;<br>Ammessa demolizione dei corpi retrostanti con recupero della Su nella parte tergale;                                        |
| 3   | Fino alla ristrutturazione edilizia d2) escluso d1)<br>H max = altezza gronda più elevata                        | Ua/1 ;Ub/1 ;Ub/2 ;<br>Ub/4 ;Ub/5 ;Uc/1 ;<br>Uf/2 ;     | Dai confini >= codice civile;<br>Dalle strade = invariata rispetto a distanza attuale<br>Tra i fabbricati : D.M. 1444/68 | Individuazione percorso di uso pubblico | Copertura a capanna;<br>Ammessa demolizione dei corpi retrostanti con recupero della Su nella parte tergale;                                        |
| 4   | Fino alla ristrutturazione edilizia d2) escluso d1)<br>H max = altezza gronda più elevata                        | Ua/1 ;Ub/1 ;Ub/2 ;<br>Ub/4 ;Ub/5 ;Uc/1 ;<br>Uf/2 ;     | Dai confini >= codice civile;<br>Dalle strade = invariata rispetto a distanza attuale<br>Tra i fabbricati : D.M. 1444/68 | Individuazione percorso di uso pubblico | Copertura a capanna;<br>Ammessa demolizione dei corpi retrostanti con recupero della Su nella parte tergale;                                        |
| 5   | Fino alla demolizione e ricostruzione e2)<br>Su max = 290 mq a parità di Sc<br>H max = altezza gronda edificio 4 | Ua/1 ;Ub/1 ;Ub/2 ;<br>Ub/4 ;Ub/5 ;Uc/1 ;<br>Uf/2 ;     | Dai confini >= codice civile;<br>Dalle strade = invariata rispetto a distanza attuale<br>Tra i fabbricati : D.M. 1444/68 | Individuazione percorso di uso pubblico | Copertura a capanna;<br>Ammessa demolizione dei corpi retrostanti con recupero della Su nella parte tergale;                                        |
| 6   | Fino alla ristrutturazione edilizia d2) escluso d1)<br>H max = 8,50ml                                            | Ua/1 ;Ub/1 ;Ub/2 ;<br>Ub/4 ;Ub/5 ;Uc/1 ;<br>Uf/2 ;     | Dai confini >= codice civile;<br>Dalle strade = invariata rispetto a distanza attuale<br>Tra i fabbricati : D.M. 1444/68 | Individuazione percorso di uso pubblico | Copertura a capanna;<br>Ammessa demolizione dei corpi retrostanti con recupero della Su nella parte tergale;                                        |
| 7   | Fino alla ristrutturazione edilizia d2) escluso d1)<br>H max = altezza gronda edificio 8                         | Ua/1 ;Ub/1 ;Ub/2 ;<br>Ub/4 ;Ub/5 ;Uc/1 ;<br>Uf/2 ;Uf/3 | Dai confini >= codice civile;<br>Dalle strade = invariata rispetto a distanza attuale<br>Tra i fabbricati : D.M. 1444/68 | Individuazione percorso di uso pubblico | Copertura a capanna;<br>Ammessa demolizione dei corpi retrostanti con recupero della Su nella parte tergale;                                        |
| 8   | Fino alla ristrutturazione edilizia d2) escluso d1)<br>H max = altezza gronda più elevata                        | Ua/1 ;Ub/1 ;Ub/2 ;<br>Ub/4 ;Ub/5 ;Uc/1 ;<br>Uf/2 ;     | Dai confini >= codice civile;<br>Dalle strade = invariata rispetto a distanza attuale<br>Tra i fabbricati : D.M. 1444/68 | Individuazione percorso di uso pubblico | Copertura a capanna;<br>Ammessa demolizione dei corpi retrostanti con recupero della Su nella parte tergale;                                        |
| 9   | Fino alla ristrutturazione edilizia d2) escluso d1)<br>H max = altezza gronda più elevata                        | Ua/1 ;Ub/1 ;Ub/2 ;<br>Ub/4 ;Ub/5 ;Uc/1 ;<br>Uf/2 ;     | Dai confini >= codice civile;<br>Dalle strade = invariata rispetto a distanza attuale<br>Tra i fabbricati : D.M. 1444/68 | Individuazione percorso di uso pubblico | Copertura a capanna o padiglione;<br>Ammessa demolizione dei corpi retrostanti con recupero della Su nella parte tergale;                           |
| 10  | Fino alla ristrutturazione edilizia d2)                                                                          | Ua/1 ;Ub/1 ;Ub/2 ;                                     | Dai confini >= codice civile;                                                                                            | Individuazione percorso di uso pubblico | Copertura a capanna o padiglione;                                                                                                                   |

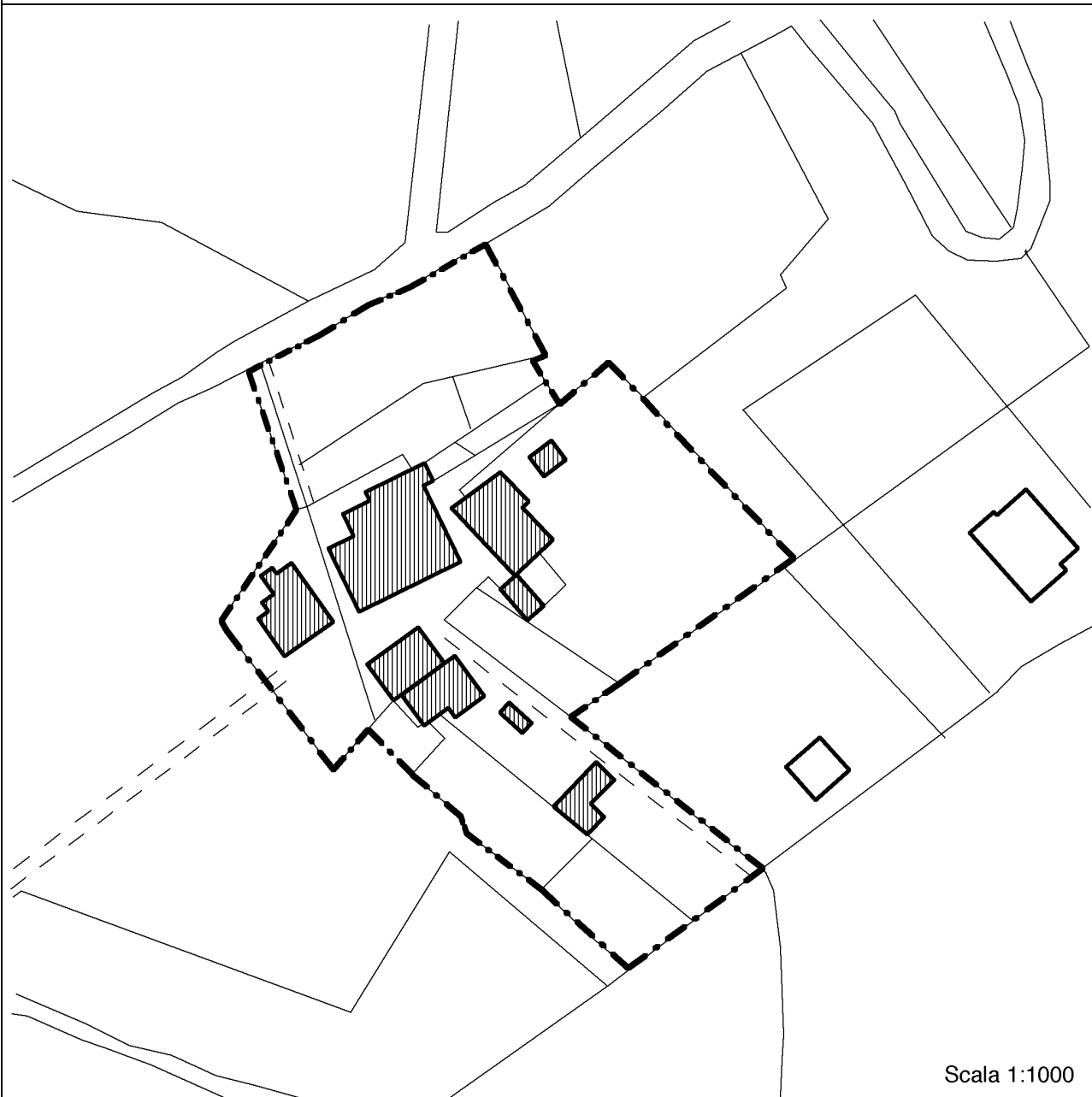
|            |                                                                                              |                                                    |                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                              |                                                                                         |
|------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
|            | escluso d1)<br>H max = altezza gronda più elevata                                            | Ub/4 ;Ub/5 ;Uc/1 ;<br>Uf/2 ;                       | Dalle strade = invariata rispetto<br>a distanza attuale<br>Tra i fabbricati : D.M. 1444/68                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                              | Ammessa demolizione dei corpi retrostanti<br>con recupero della Su nella parte tergale; |
| <b>11</b>  | Fino alla ristrutturazione edilizia d2)<br>escluso d1)<br>H max = altezza gronda più elevata | Ua/1 ;Ub/1 ;Ub/2 ;<br>Ub/4 ;Ub/5 ;Uc/1 ;<br>Uf/2 ; | Dai confini >= codice civile;<br>Dalle strade = invariata rispetto<br>a distanza attuale<br>Tra i fabbricati : D.M. 1444/68                                                                                | Individuazione percorso di uso pubblico                                                                                                                                                                                                      | Ammessa demolizione dei corpi retrostanti<br>con recupero della Su nella parte tergale; |
| <b>12</b>  | Fino alla ristrutturazione edilizia d2)<br>escluso d1)<br>H max = altezza gronda più elevata | Ua/1 ;Ub/1 ;Ub/2 ;<br>Ub/4 ;Ub/5 ;Uc/1 ;<br>Uf/2 ; | Dai confini >= codice civile;<br>Dalle strade = invariata rispetto<br>a distanza attuale<br>Tra i fabbricati : D.M. 1444/68                                                                                | Individuazione percorso di uso pubblico                                                                                                                                                                                                      | Ammessa demolizione dei corpi retrostanti<br>con recupero della Su nella parte tergale; |
| <b>13*</b> | Fino alla ristrutturazione urbanistica<br>e2)<br>Su max = 320 mq<br>Hmax = 7,50 ml           | Ua/1 ;Ub/1 ;Ub/2 ;<br>Ub/4 ;Ub/5 ;Uf/2 ;           | Dai confini >= 5,00 ml nel caso<br>di intervento e1-e2;<br>Dai confini >= codice civile negli<br>altri casi;<br>Dalle strade >= 5,00 ml<br>Tra i fabbricati : D.M. 1444/68                                 | Cessione area > mq. 70 per<br>adeguamento incrocio via Canale – via<br>Provinciale<br>Demolizione edificio A o porzioni di<br>edificio a distanza di ml. 5,00 da via<br>Provinciale .<br>Allargamento di via Provinciale di circa<br>1,50 ml |                                                                                         |
| <b>14*</b> | Completamento f)<br>Su max = 200 mq<br>Hmax = 7,50 ml                                        | Ua/1 ;Ub/1 ;Ub/2 ;<br>Ub/4 ;Ub/5 ;Uf/2 ;           | Dai confini >= 5,0 ml;<br>Dalle strade = 5,0ml;<br>Tra i fabbricati : D.M. 1444/68                                                                                                                         | Demolizione edificio B<br>Allargamento via Provinciale di circa<br>1,50 ml                                                                                                                                                                   |                                                                                         |
| <b>15</b>  | Fino alla ristrutturazione urbanistica<br>e2)<br>H max 7,50 ml                               | Ua/1 ;Ub/1 ;Ub/2 ;<br>Ub/4 ;Ub/5 ;Uc/1 ;<br>Uf/2 ; | Dai confini >= 5,00 ml nel caso<br>di intervento e1-e2;<br>Dai confini >= codice civile negli<br>altri casi;<br>Dalle strade = invariata rispetto<br>a distanza attuale<br>Tra i fabbricati : D.M. 1444/68 | Demolizione manufatti precari                                                                                                                                                                                                                |                                                                                         |
| <b>16</b>  | Fino alla ristrutturazione edilizia d2)<br>H max = 7,50 ml                                   | Ua/1 ;Ub/1 ;Ub/2 ;<br>Ub/4 ;Ub/5 ;Uc/1 ;<br>Uf/2 ; | Dai confini >= codice civile;<br>Dalle strade = invariata rispetto<br>a distanza attuale<br>Tra i fabbricati : D.M. 1444/68                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                              | Ammessa demolizione dei corpi retrostanti<br>con recupero della Su nella parte tergale; |
| <b>17</b>  | Fino alla ristrutturazione edilizia d2)<br>H max = 7,50 ml                                   | Ua/1 ;Ub/1 ;Ub/2 ;<br>Ub/4 ;Ub/5 ;Uc/1 ;<br>Uf/2 ; | Dai confini >= codice civile;<br>Dalle strade = invariata rispetto<br>a distanza attuale<br>Tra i fabbricati : D.M. 1444/68                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                              | Ammessa demolizione dei corpi retrostanti<br>con recupero della Su nella parte tergale; |
| <b>18</b>  | Fino alla ristrutturazione edilizia d2)<br>H max = 7,50 ml                                   | Ua/1 ;Ub/1 ;Ub/2 ;<br>Ub/4 ;Ub/5 ;Uc/1 ;<br>Uf/2 ; | Dai confini >= codice civile;<br>Dalle strade = invariata rispetto<br>a distanza attuale<br>Tra i fabbricati : D.M. 1444/68                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                              | Ammessa demolizione dei corpi retrostanti<br>con recupero della Su nella parte tergale; |
| <b>19</b>  | Fino alla ristrutturazione edilizia d2)<br>escluso d1)                                       | Ua/1 ;Ub/1 ;Ub/2 ;<br>Ub/4 ;Ub/5 ;Uc/1 ;           | Dai confini >= codice civile;<br>Dalle strade = invariata rispetto                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                              | Completamento copertura a padiglione                                                    |

|           |                                                                          |                                                    |                                                                                                                                                                                                   |  |                                  |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|----------------------------------|
|           | H max = invariata                                                        | Uf/2 ;                                             | a distanza attuale<br>Tra i fabbricati : D.M. 1444/68                                                                                                                                             |  |                                  |
| <b>20</b> | Fino alla ristrutturazione urbanistica e2)<br>H max = 7,50 ml            | Ua/1 ;Ub/1 ;Ub/2 ;<br>Ub/4 ;Ub/5 ;Uc/1 ;<br>Uf/2 ; | Dai confini >= 5,00 ml nel caso di intervento e1-e2;<br>Dai confini >= codice civile negli altri casi;<br>Dalle strade = invariata rispetto a distanza attuale<br>Tra i fabbricati : D.M. 1444/68 |  |                                  |
| <b>21</b> | Fino alla ristrutturazione edilizia d2) escluso d1)<br>H max = invariata | Ua/1 ;Ub/1 ;Ub/2 ;<br>Ub/4 ;Ub/5 ;Uc/1 ;<br>Uf/2 ; | Dai confini >= codice civile;<br>Dalle strade = invariata rispetto a distanza attuale<br>Tra i fabbricati : D.M. 1444/68                                                                          |  | Copertura a capanna o padiglione |
| <b>22</b> | Fino alla ristrutturazione edilizia d2)<br>H max = 7,50 ml               | Ua/1 ;Ub/1 ;Ub/2 ;<br>Ub/4 ;Ub/5 ;Uc/1 ;<br>Uf/2 ; | Dai confini >= codice civile;<br>Dalle strade = invariata rispetto a distanza attuale<br>Tra i fabbricati : D.M. 1444/68                                                                          |  | Copertura a capanna o padiglione |
| <b>23</b> | Fino alla ristrutturazione urbanistica e2)<br>H max = 7,50 ml            | Ua/1 ;Ub/1 ;Ub/2 ;<br>Ub/4 ;Ub/5 ;Uc/1 ;<br>Uf/2 ; | Dai confini >= 5,00 ml nel caso di intervento e1-e2;<br>Dai confini >= codice civile negli altri casi;<br>Dalle strade = invariata rispetto a distanza attuale<br>Tra i fabbricati : D.M. 1444/68 |  | Copertura a capanna o padiglione |
| <b>24</b> | Fino alla ristrutturazione urbanistica e2)<br>H max = 7,50 ml            | Ua/1 ;Ub/1 ;Ub/2 ;<br>Ub/4 ;Ub/5 ;Uc/1 ;<br>Uf/2 ; | Dai confini >= 5,00 ml nel caso di intervento e1-e2;<br>Dai confini >= codice civile negli altri casi;<br>Dalle strade = invariata rispetto a distanza attuale<br>Tra i fabbricati : D.M. 1444/68 |  | Copertura a capanna o padiglione |

(\*) Interventi soggetti a concessione edilizia convenzionata ai sensi art. 49 L.R. 36/97. Gli interventi 13-14 devono prevedere un unico regime di convenzione che preveda la demolizione dei manufatti A-B e la cessione delle aree previste contemporaneamente all'attuazione del primo intervento. Conseguentemente il rilascio delle singole concessioni edilizie ad edificare può avvenire in tempi e modi diversi.

1. Ai manufatti esistenti in demolizione, sono consentiti, in attesa dell'attuazione degli interventi previsti per l'Utp di riferimento, la manutenzione ordinaria e straordinaria volta a garantire l'integrità strutturale.
2. Nelle aree libere sono consentiti interventi di sistemazione a giardino e a parcheggi.
3. L'individuazione del percorso pedonale pubblico, può avvenire secondo le modalità previste all'art. 49 della L.R. 36/97;
4. Le aree a parcheggio di progetto ed esistente, dovranno, per quanto possibile essere piantumate. Si dovrà provvedere alla messa a dimora di almeno un albero di medio/alto fusto per ogni 3 posti auto.
5. I profili di progetto allegati, hanno valore di indirizzo, ma non sono prescrittivi.
6. Per quanto non espressamente previsto ed indicato, nella tabella precedente, si rimanda alle Norme di conformità e congruenza generali

**NUCLEO DI GIORGIONE**

**NUCLEO DI MONTECCHIO**

Scala 1:1000

**NUCLEO DI MARCIANO**

**NUCLEO DI CAPRIGNANO**



## **ALLEGATO 6**

### **NORME GEOLOGICHE D'ATTUAZIONE**

#### **Art. 1: Aree con ampia gamma di suscettività d'uso (A)**

Si tratta di aree a cui è attribuito un livello di pericolosità irrilevante o basso, con fattibilità senza particolari limitazioni per quanto riguarda gli interventi di limitata incidenza sull'attuale assetto, con normali vincoli da precisare a livello di progetto; in esse sono assenti limitazioni derivanti da caratteristiche geologico-tecniche e morfologiche e non si ritengono possibili fenomeni di amplificazione o instabilità indotta da sollecitazioni sismiche.

In generale, il progetto dovrà basarsi su una apposita indagine geologica e geognostica mirata alla soluzione degli eventuali problemi evidenziati negli studi condotti a livello di S.U.G. e sarà redatto secondo le indicazioni del D.M. 11/03/1988 e della relativa circolare applicativa.

Si distinguono due classi:

*- Aree senza condizionamenti d'ordine geologico in senso lato, se non per interventi di eccezionale incidenza sull'attuale assetto (A1)*

Corrispondono agli affioramenti di Macigno, laddove esso non risulta affetto da conclamati problemi di instabilità in senso lato.

Si tratta di aree in cui le condizioni riscontrate a livello di S.U.G. non pongono limiti preventivi a qualsiasi forma di utilizzo.

Nell'osservanza del D.M. 11/03/1988, dovrà essere accertato quanto segue:

- a) natura, giacitura, assetto strutturale, stato di tettonizzazione e alterazione del substrato roccioso, al fine di garantire la stabilità del versante, sia in senso statico che dinamico, a seguito degli interventi previsti e di accertare preventivamente se e con quali accorgimenti siano correttamente eseguibili i previsti interventi modificatori dell'assetto geomorfologico, idrologico e idrogeologico, con particolare riferimento agli eventuali scavi a mezza costa (ivi compresi quelli a scopo agricolo);
- b) presenza di particolari caratteristiche puntuali, non avvertibili alla scala del S.U.G. e tuttavia incidenti ai fini dell'intervento progettato.

*- Aree con limitati condizionamenti d'ordine geologico in senso lato, per interventi mediamente o notevolmente incidenti sull'attuale assetto (A2)*

Corrispondono agli affioramenti di Arenarie del M. Gottero e di Flysch ad Elmintoidi, laddove essi non risultano affetti da conclamati problemi di instabilità in senso lato.

Si tratta di aree in cui le condizioni riscontrate a livello di S.U.G. non pongono limiti preventivi a qualsiasi forma di utilizzo.

Tuttavia, nelle zone incluse o prossime ad aree caratterizzate da presunta o accertata problematicità geologica, esiste il ragionevole dubbio, al quale va data adeguata risposta preventiva, che localmente il terreno possa essere coinvolto in fenomeni di dissesto in tempi brevi.

Nell'osservanza del D.M. 11/03/1988, dovrà essere accertata, anche mediante verifiche di stabilità di tipo dinamico, l'eventuale presenza di problemi geologico-geomorfologici, in merito ai quali dovrà esprimersi, in ogni caso e preliminarmente, la relazione geologica allegata alla domanda di concessione o all'equivalente di essa.

#### **Art. 2: Aree con suscettività d'uso condizionata (B)**

Si tratta di aree a cui è attribuito un livello di pericolosità medio o medio-alto. Corrispondono a situazioni geologico-tecniche affette da fenomeni di instabilità superficiale, oppure apparentemente stabili, sulle quali però permangono dubbi che comunque potranno essere chiariti a livello d'indagine geologica di supporto prima alla localizzazione degli interventi all'interno dell'area esaminata e, successivamente, alla progettazione edilizia.

Non sono presenti fenomeni attivi importanti, tuttavia le condizioni geologico-tecniche e morfologiche del sito sono tali da far ritenere che esso si trovi al limite dell'equilibrio e/o possa essere interessato da fenomeni di amplificazione della sollecitazione sismica.

In queste zone ogni intervento edilizio è fortemente vincolato all'esecuzione di indagini di approfondimento, che dovranno essere condotte a livello dell'area nel suo complesso; sono inoltre da prevedersi interventi di bonifica e miglioramento dei terreni e/o l'adozione di tecniche fondazionali di un certo impegno.

In generale, sono richieste indagini di dettaglio condotte a livello di area complessiva sia come supporto alla redazione di strumenti urbanistici attuativi che nel caso sia ipotizzato un intervento diretto. L'esecuzione di quanto previsto dai risultati di tali indagini in termini di interventi di bonifica, miglioramento dei terreni e/o tecniche fondazionali particolari costituisce un vincolo specifico per il rilascio della concessione edilizia.

Si distinguono tre classi:

*- Aree con condizionamenti d'ordine geologico in senso lato, eliminabili con interventi di piccola e media difficoltà ed onerosità (B1)*

Corrispondono essenzialmente alla zona di pianura, ad eccezione dell'area paludosa sita all'estremità della zona meridionale, che ricade nella classe C3; vi appartengono inoltre le alluvioni terrazzate antiche e i detriti disposti su versanti a bassa acclività.

Si tratta di aree in cui le condizioni riscontrate a livello di S.U.G. non pongono in evidenza fenomeni di dissesto in atto, ma solo problemi potenziali, connessi alla particolare risposta sismica.

Sono state ulteriormente suddivise in due sottoclassi, a seconda del tipo di problema.

Nella sottoclasse B1a ricade la parte settentrionale della pianura, costituita in prossimità della superficie da sedimenti alluvionali prevalentemente sabbioso-ghiaiosi, i quali hanno buone caratteristiche geotecniche ma possono subire fenomeni di amplificazione diffusa del moto del suolo a causa della differenza di risposta sismica tra essi ed il substrato; ad essi sono stati accorpati gli antichi depositi alluvionali terrazzati sospesi in quota ed i detriti di bassa acclività, litologicamente analoghi e con la stessa problematica.

Nell'osservanza del D.M. 11/03/1988, dovrà essere accertato quanto segue:

- nella pianura o sui terrazzi in quota: natura, origine, potenza, caratteristiche geotecniche ed idrogeologiche dei sedimenti alluvionali, al fine di valutare con precisione le azioni sismiche di progetto da adottare, tenendo presente che questi sedimenti possono subire fenomeni di amplificazione diffusa del moto del suolo a causa della differenza di risposta sismica tra essi ed il substrato;

- sui detriti in collina:

- a) natura, origine, potenza, caratteristiche geotecniche ed idrogeologiche delle coperture coerenti e semicoerenti superficiali, al fine sia di valutare con precisione le azioni sismiche di progetto da adottare (tenendo presente che questi depositi possono subire fenomeni di amplificazione diffusa del moto del suolo a causa della differenza di risposta sismica tra essi ed il substrato) che le condizioni di equilibrio geomorfologico complessivo e puntuale, sia in senso statico che dinamico, prevedendone il comportamento nel tempo a seguito degli interventi previsti;
- b) natura, giacitura, assetto strutturale, stato di tettonizzazione e alterazione del substrato roccioso, al fine di garantire la stabilità del versante a seguito degli interventi previsti e di accertare preventivamente se o con quali accorgimenti siano correttamente eseguibili i previsti interventi modificatori dell'assetto geomorfologico, idrologico e idrogeologico, con particolare riferimento agli eventuali scavi o riporti a mezza costa (ivi compresi quelli a scopo agricolo).

Nella sottoclasse B1b ricade la parte meridionale della pianura, costituita in prossimità della superficie da sedimenti alluvionali prevalentemente limoso-argillosi, i quali hanno scadenti caratteristiche geotecniche e possono subire cedimenti diffusi in caso di sisma.

Nell'osservanza del D.M. 11/03/1988, dovrà essere accertato quanto segue:

natura, origine, potenza, caratteristiche geotecniche ed idrogeologiche dei sedimenti alluvionali, al fine di valutare con precisione l'eventualità di fenomeni di liquefazione e le azioni sismiche di progetto da adottare, tenendo presente che qui il problema non è tanto il rinforzo delle strutture per sostenere accelerazioni elevate (come nel caso precedente), quanto piuttosto i cedimenti diffusi del terreno di fondazione conseguenti all'onda sismica.

*- Aree con condizionamenti d'ordine geologico in senso lato, eliminabili con interventi di medio-alta difficoltà ed onerosità, previo accertamento preliminare di effettiva generale compatibilità (B2)*

Corrispondono agli affioramenti di formazioni prevalentemente argillitiche e siltitiche (Argille e calcari, Brecce di S. Maria, Arenarie di Casanova, Argilliti a blocchi di Monte Veri, Argille a Palombini, Scisti della Val Lavagna), laddove essi, alla scala di S.G.U., non risultano affetti da conclamati problemi di instabilità in senso lato, ma esiste il sospetto che i versanti siano al limite dell'equilibrio, vuoi per le cattive qualità geotecniche del materiale, vuoi per la presenza di numerose frane e fenomeni di instabilità nei dintorni.

La fruibilità di queste aree è subordinata ad una preliminare verifica di dettaglio dell'effettiva assenza di fenomeni geologici negativi, in atto o quiescenti, di entità tale da inibire o sconsigliare ogni intervento che non sia destinato ovviamente alla difesa del suolo, salvo che non si intenda ricorrere ad interventi speciali molto onerosi.

Nell'osservanza del D.M. 11/03/1988, dovrà essere accertato quanto segue:

- a) effettiva assenza di manifestazioni di dissesto superficiale (soliflussi etc.) o di coperture detritiche potenzialmente instabili;
- b) natura, giacitura, assetto strutturale, stato di tettonizzazione e alterazione del substrato roccioso, al fine di garantire la stabilità del versante (in senso statico e dinamico) a seguito degli interventi previsti e di accertare preventivamente se o con quali accorgimenti siano correttamente eseguibili i previsti interventi modificatori dell'assetto geomorfologico, idrologico e idrogeologico, con particolare riferimento agli eventuali scavi o riporti a mezza costa (ivi compresi quelli a scopo agricolo).

*- Aree con significativi condizionamenti d'ordine geologico in senso lato, eliminabili (non sempre) con interventi di alta difficoltà ed onerosità (B3)*

Si tratta di aree al limite dell'instabilità, che già presentano segni di dissesto superficiale e che potrebbero evolvere in maniera drasticamente negativa in caso di sisma; vi sono comprese le zone caratterizzate da instabilità superficiale quale soliflusso e creep, e i detriti con acclività superiore al 35%. Le condizioni riscontrate alla scala di S.U.G. non lasciano dubbi sull'effettiva presenza di problemi geologico-geomorfologici che comportano oggettive difficoltà nell'utilizzo di queste aree, al punto da raggiungere talvolta il confine tra fruibilità e interdizione.

Nell'osservanza del D.M. 11/03/1988, dovrà essere accertato quanto segue:

- a) delimitazione della zona caratterizzata da condizioni di precarietà geologica all'interno della quale si trova l'area dell'intervento in progetto, zona che pertanto può essere coinvolta nei fenomeni di dissesto innescabili a seguito dell'attuazione del progetto medesimo;
- b) individuazione degli accorgimenti progettuali ed operativi da adottare per evitare ogni conseguenza negativa;
- c) natura, origine, potenza, caratteristiche geotecniche ed idrogeologiche delle coperture coerenti e semicoerenti superficiali, al fine di accertarne le condizioni di equilibrio geomorfologico complessivo e puntuale sia in senso statico che dinamico, prevedendone il comportamento nel tempo a seguito degli interventi previsti;
- d) natura, giacitura, assetto strutturale, stato di tettonizzazione e alterazione del substrato roccioso, al fine di garantire la stabilità del versante, sia in senso statico che dinamico, a seguito degli interventi previsti e di accertare preventivamente se o con quali accorgimenti siano correttamente eseguibili i previsti interventi modificatori dell'assetto geomorfologico, idrologico e idrogeologico, con particolare riferimento agli eventuali scavi o riporti a mezza costa (ivi compresi quelli a scopo agricolo).

### **Art. 3: Aree speciali (C)**

Si tratta in generale di aree a cui è attribuito un livello di pericolosità alto, con fattibilità generalmente limitata ad interventi conservativi o di ripristino.

In questa classe ricadono aree interessate da fenomeni di dissesto conclamati o attesi (frane ed esondazioni) oppure da possibili fenomeni di elevata amplificazione della sollecitazione sismica, liquefazione o cedimento dei terreni di fondazione.

Si distinguono in:

#### **- Aree interessate da frane (C1)**

Corrispondono sia alle frane in atto che a quelle quiescenti, le quali possono riattivarsi in caso di sisma.

I problemi geologici di significativa gravità evidenziati alla scala dei documenti di S.U.G. portano ad escludere tra le previsioni urbanistiche riferite a queste aree ogni intervento modificatorio che non sia finalizzato alla difesa e conservazione del suolo e al riassetto idrogeologico. E' tuttavia da prevedere la necessità di opere di ripristino e consolidamento di strutture ed infrastrutture preesistenti, nonché l'eventualità di opere di integrazione e riorganizzazione di tali strutture ed infrastrutture, non altrimenti localizzabili (strade, ponti, acquedotti, fognature, elettrodotti ecc.).

Pertanto, in caso di utilizzo forzato, nell'osservanza del D.M. 11/03/1988, dovrà essere accertato quanto segue:

- a) in prime istanza, l'effettiva e puntuale presenza di fenomeni di dissesto dannosi o pericolosi, sia in atto che quiescenti, con caratterizzazione grossolana dei fenomeni e valutazione della loro gravità e della fattibilità tecnica ed economica, comprendente l'indicazione, anche di larga massima, degli eventuali interventi preventivi di sistemazione;
- b) successivamente: tipologia dei fenomeni; cause predisponenti e determinati; dimensioni in relazione all'area di intervento in progetto; parametri geometrici delle masse coinvolte; parametri geologici, geomorfologici, idrogeologici, geotecnici e geomeccanici delle masse coinvolte e del substrato 'sano'; interventi di sistemazione eseguibili e loro grado di efficacia;
- c) natura, origine, potenza, caratteristiche geotecniche ed idrogeologiche delle coperture coerenti e semicoerenti superficiali, al fine di accertarne le condizioni di equilibrio geomorfologico complessivo e puntuale sia in senso statico che dinamico, prevedendone il comportamento nel tempo a seguito degli interventi previsti;
- d) natura, giacitura, assetto strutturale, stato di tettonizzazione e alterazione del substrato roccioso, al fine di garantire la stabilità del versante, sia in senso statico che dinamico, a seguito degli interventi previsti e di accertare preventivamente se o con quali accorgimenti siano correttamente eseguibili i previsti interventi modificatori dell'assetto geomorfologico, idrologico e idrogeologico, con particolare riferimento agli eventuali scavi o riporti a mezza costa (ivi compresi quelli a scopo agricolo).

#### **- Aree esondabili non protette (C2)**

Si tratta di aree precauzionalmente vincolate in quanto teoricamente soggette ad esondazione, poiché gli alvei dei torrenti che le attraversano non sono protetti da argini; il vincolo potrà essere tolto (fatto salvo quanto previsto dalla Legge Regionale 28/01/1993 n° 9) solo dopo accurati studi storici sulla piovosità dell'area ed in particolare sulle piene di tali torrenti, che dimostrino la mancanza di tale pericolosità.

#### **- Aree in cui, in caso di scosse sismiche, sono prevedibili effetti consistenti di amplificazione della sollecitazione sismica, liquefazione o cedimento dei terreni di fondazione (C3)**

In questa classe sono comprese:

- 1) l'area in prossimità del ciglio di scarpata dell'ex cava Filippi, che ha altezza  $H > 10$  metri, da considerarsi interdetta secondo una fascia di rispetto ampia 10 metri a partire dal ciglio della scarpata stessa;
- 2) La scarpata medesima, costituita in buona parte da argille sbancate verticalmente;
- 3) le due aree di cresta rocciosa o cocuzzolo individuate nella zona settentrionale della porzione collinare;
- 4) la zona a forte acclività con giacitura sfavorevole degli strati e intensa fratturazione, individuata vicino al confine nord-orientale;
- 5) i contatti fra le formazioni prevalentemente arenacee o calcaree e quelle prevalentemente argillitico-siltitiche. Non si tratta di aree vere e proprie, ma delle linee corrispondenti al contatto, laddove il contrasto di caratteristiche fisico-meccaniche può produrre amplificazioni differenziate del moto del suolo in caso di sisma, con conseguenti fenomeni di interferenza molto pericolosi per gli eventuali edifici costruiti a cavallo dei contatti medesimi;

- 6) l'area sita all'estremità meridionale della pianura ("Padule" e "Paduletti"), a ridosso dell'autostrada, periodicamente allagata e costituita da terreni con caratteristiche geotecniche pessime.

Anche qui, i problemi geologici di significativa gravità evidenziati alla scala dei documenti di S.U.G. portano ad escludere tra le previsioni urbanistiche riferite a queste aree ogni intervento modificatorio che non sia finalizzato alla difesa e conservazione del suolo e al riassetto idrogeologico. Prevedendo tuttavia la necessità di opere di ripristino e consolidamento di strutture ed infrastrutture preesistenti, nonché l'eventualità di opere di integrazione e riorganizzazione di tali strutture ed infrastrutture, non altrimenti localizzabili (strade, ponti, acquedotti, fognature, elettrodotti ecc.), dovrà essere accertato, nell'osservanza del D.M. 11/03/1988, quanto segue:

-per i punti 1 e 2: la natura del materiale costituente la scarpata e i suoi parametri geologici, geomorfologici, idrogeologici, geotecnici e geomeccanici, nonché la concreta possibilità di un intervento di consolidamento di essa;

-per i punti 3 e 4: natura, giacitura, assetto strutturale, stato di tettonizzazione e alterazione del substrato roccioso, al fine di garantire la stabilità del versante sia in senso statico che dinamico, a seguito degli interventi previsti e di accertare preventivamente se o con quali accorgimenti siano correttamente eseguibili i previsti interventi modificatori dell'assetto geomorfologico, idrologico e idrogeologico, con particolare riferimento agli eventuali scavi o riporti a mezza costa (ivi compresi quelli a scopo agricolo);

per il punto 5: localizzazione precisa del contatto mediante rilievo di altissimo dettaglio e verifica dell'entità del contrasto litologico (è opportuno accertare che non si tratti di passaggi gradualità);

per il punto 6: natura del fenomeno mediante studio idrogeologico di dettaglio, che individui con precisione le cause dei periodici allagamenti e gli eventuali interventi di bonifica, di cui sia accertabile la convenienza economica; natura, origine, potenza, caratteristiche geotecniche ed idrogeologiche dei sedimenti alluvionali, al fine di valutare con precisione l'eventualità di fenomeni di liquefazione e le azioni sismiche di progetto da adottare, tenendo presente che qui il problema non è tanto il rinforzo delle strutture per sostenere accelerazioni elevate, quanto piuttosto i cedimenti diffusi del terreno di fondazione conseguenti all'onda sismica.