



**COMUNE DI AURIGO**

**PROVINCIA DI IMPERIA**

**PIANO URBANISTICO COMUNALE  
P.U.C.**

**PROGETTO DEFINITIVO**

**NORME DI CONFORMITÀ E CONGRUENZA DELLA STRUTTURA**  
ai sensi dell'Art.27 della L.R. del 04/09/97, n.36

giugno 2009



## CAPITOLO I

### **ART.1** **LA STRUTTURA DEL PIANO**

Nel presente capitolo vengono esplicitate le caratteristiche strutturali del sistema di pianificazione che attraverso le disposizioni contenute all'Art.27 della L.R. 36/97 è stato adottato.

La finalità è far corrispondere lo sviluppo attuativo del Piano agli obiettivi che la C.A. intende perseguire per il raggiungimento delle prestazioni pianificatorie, nei termini che paiono adeguati e conformi sia al quadro legislativo in materia che alle prassi applicative Regionali e Provinciali.

La Struttura del piano definisce:

- ) l'impianto e il funzionamento del sistema territoriale;
- ) l'impianto e il funzionamento della disciplina paesistico – ambientale;
- ) l'impianto cartografico di supporto.

La Struttura del piano individua:

- ) *gli ambiti di conservazione*, per i quali il piano persegue sostanziali finalità di conservazione;
- ) *gli ambiti di riqualificazione per integrazione edilizia*, per i quali il piano persegue finalità di integrazione e completamento del tessuto edilizio;
- ) *i territori di presidio ambientale*; per i quali si perseguono sostanziali finalità di conservazione attiva;
- ) *le aree di produzione agricola*, per i quali si perseguono sostanziali finalità di conservazione attiva;
- ) *i territori non insediabili*, per i quali si perseguono sostanziali finalità di conservazione;
- ) *i distretti di trasformazione*, per i quali il piano configura scelte di sostanziale e rilevante trasformazione;
- ) il sistema complessivo delle infrastrutture e dei servizi pubblici esistenti e in progetto;
- ) la capacità turistico ricettiva secondo quanto disposto dalla L.R. 04/03/82 N. 11 e dalla L.R. 25/05/92 N. 13 e S.M.I.

La Struttura del Piano definisce inoltre:

- ) lo studio di suscettibilità alle trasformazioni;
- ) i margini di flessibilità;
- ) il peso insediativo.

La Struttura del Piano individua e definisce i rapporti tra le aree di produzione agricola e territori di presidio ambientale.

**ART.2**  
**CRITERI GENERALI PER L'IMPOSTAZIONE DELLA STRUTTURA DEL PUC**

La presente Struttura definisce, in ottemperanza all'Art.27 del L.U.R. n. 36/97, l'impianto ed il funzionamento del sistema territoriale e paesistico ambientale del Comune di Aurigo nel suo complesso.

Ai fini dell'applicazione della disciplina delle norme di conformità e congruenza per quanto riguarda l'assetto catastale e consistenza degli immobili si assume come riferimento la situazione alla data di adozione del progetto definitivo di PUC.

L'impostazione della Struttura normativa del PUC intende porsi come concreto ed efficace strumento per il raggiungimento degli obiettivi del Piano, riconoscendo alla pianificazione il ruolo di disegnare un sistema territoriale organico. L'impostazione della Struttura nasce dalla giustapposizione di diversi equilibri che concorrono alla definizione del progetto urbano, superando con ciò una riduttiva interpretazione che attribuisce all'attività urbanistica dell'Ente Locale solo un ruolo di mero controllo d'iniziativa che nascono e provengono dall'esterno.

L'individuazione di scenari alternativi e la definizione dei margini di flessibilità, sulla base delle norme di conformità proprie degli ambiti di conservazione e riqualificazione e di quelle di congruenza relative ai distretti di trasformazione, renderanno il PUC adattabile ai processi in atto e futuri.

La derivazione immediata da tale impostazione è che "tutto" il sistema delle previsioni assume rilevanza ed interesse collettivo, contribuendo alla costruzione organica ed equilibrata di un modello conforme alle strategie poste alla base degli obiettivi della pianificazione.

In tal senso la presente Struttura e i criteri da essa identificati, tendono verso una schematizzazione e semplificazione delle procedure, volte non solo a superare i consueti problemi interpretativi e l'incertezza attuativa, ma a costituire un quadro il più possibile semplice e leggibile da tutti, onde favorire, nella più ampia trasparenza, tutti i processi attuativi disposti.

L'articolato normativo sarà suddiviso in capitoli ed individuerà, in conformità alla L.R. 36/97, i sottoelencati ambiti:

SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI PUBBLICI	SISP
AMBITI DI CONSERVAZIONE	AC
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE	AR
DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE	DTR
TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE	TPA
AREE DI PRODUZIONE AGRICOLA	APA
TERRITORI NON INSEDIABILI	TNI

## CAPITOLO II

### **ART.3** **TIPOLOGIE DI INTERVENTI URBANISTICO-EDILIZI**

In questa sezione vengono espressi gli obiettivi generali della pianificazione, i riferimenti alle fonti legislative ed i principi che sono posti alla base dell'applicazione del compendio normativo.

Il PUC, in accordo con le pertinenti disposizioni legislative e attese le particolari esigenze del territorio comunale, individua e definisce specifiche categorie di intervento, a rilevanza edilizia e/o urbanistica, con i criteri e modi di seguito descritti.

#### **3.1 (Manutenzione ordinaria)**

1. Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture degli edifici deteriorate per effetto del tempo o dell'uso e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino alterazioni all'aspetto esterno del fabbricato e delle sue pertinenze.
2. Sono considerati di manutenzione ordinaria i seguenti interventi:
  - all'interno degli edifici
    - a) *riparazioni e rifacimenti di pavimentazioni;*
    - b) rifacimenti e riparazioni di intonaci, tinteggiature, rivestimenti interni;
    - c) riparazione e sostituzione di serramenti interni;
    - d) riparazione o sostituzione di impianti idraulici, elettrici, di riscaldamento, di ventilazione, per la fornitura del gas;
    - e) riparazione o sostituzione di canne fumarie;
    - f) riparazione, rinnovamento o sostituzione di servizi igienico-tecnologici (senza alterazione delle caratteristiche distributive, volumetriche e di destinazione) dell'edificio o delle singole unità immobiliari;
    - g) inserimento e sostituzione di elementi di coibentazione termica, di impermeabilizzazione, di isolamento;
    - h) risanamento o costruzione di vespai;
    - i) rifacimento o riparazione della condotta condominiale o della braga all'interno dell'unità immobiliare.
  - all'esterno degli edifici:
    - a) riparazione e ripristino delle facciate in pietra con le stesse caratteristiche e materiali;
    - b) tinteggiatura e ripulitura delle facciate, con gli stessi colori di quelli originari e con eventuale ripresa degli intonaci deteriorati o mancanti senza alterazione dei materiali o delle colorazioni esistenti.
    - c) manutenzione e riparazione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi o loro sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti;
    - d) riparazione, sostituzione, rinnovamento delle decorazioni e finiture esterne (quali ad esempio lesene, frontalini, cornicioni, piattabande, spalline, mostrine), con soluzioni formali e materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti;

- e) riparazione, sostituzione con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti: dei manti di copertura, delle pavimentazioni delle coperture piane, delle pavimentazioni di cortili o di cavedi, delle pavimentazioni di atri condominiali, scale e ballatoi, delle pavimentazioni esterne, degli elementi di arredo esterno;
  - f) riparazione o sostituzione, con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti, di singoli elementi della piccola orditura del tetto;
  - g) riparazione o sostituzione di grondaie, pluviali, camini, canne fumarie e simili con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti;
  - h) riparazione o sostituzione degli infissi con gli stessi colori e tipologie preesistenti;
  - i) riparazione o sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti di recinzioni, parapetti, ringhiere e simili;
  - j) installazione di tende da sole, insegne, targhe, impianti tecnologici o elementi di arredo urbano non comportanti opere edilizie;
  - k) installazione di recinzioni nel terreno non comportanti l'esecuzione di opere edilizie;
  - l) interventi di impermeabilizzazione dei cornicioni;
  - m) nuova installazione o sostituzione di antenne televisive centralizzate o singole;
  - n) inserimento di impianti tecnologici purché collocati entro le murature perimetrali e con ripristino dell'uniformità del fronte dell'edificio.
3. Per gli edifici adibiti ad attività industriali e artigianali sono compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi di seguito indicati volti ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico degli impianti produttivi esistenti, sempre che tali interventi non ne mutino le caratteristiche dimensionali, siano interni al loro perimetro e non incidano sulle loro strutture e sul loro aspetto:
- a) riparazione, sostituzione ed adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici, televisivi e telematici purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.
  - b) riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche esterne dei locali né aumento delle superfici agibili.
  - c) realizzazione di passerelle o strutture in metallo per l'attraversamento aereo delle strade interne con tubazioni.

### 3.2 (Manutenzione straordinaria)

1. *Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, semprechè dette modifiche non alterino i volumi, le superfici e le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari.*
2. Sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:
  - a) le opere necessarie per conservare la stabilità della costruzione mediante il rinnovamento o la sostituzione di alcuni degli elementi strutturali dell'edificio;
  - b) le sistemazioni di spazi aperti anche mediante modifiche alle quote del terreno preesistente e la realizzazione di muri di contenimento di natura pertinenziale o la demolizione di manufatti e costruzioni;
  - c) il rifacimento totale dei manti di copertura;
  - d) la riparazione e il ripristino delle facciate con diverse caratteristiche e materiali, il rinnovo dell'intonaco esterno con demolizione dell'esistente fino al vivo della muratura e rifacimento esteso almeno ad un intero prospetto, nonché la tinteggiatura e ripulitura delle facciate con colori diversi da quelli originari;
  - e) l'adeguamento dei servizi igienico-sanitari e degli impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, ventilazione, aspirazione, impianto di ascensori e di sollevamento in genere, con le opere ad essi funzionalmente complementari ed indispensabili) quando comportano alterazione delle caratteristiche distributive;
  - f) *gli interventi volti al superamento delle barriere architettoniche e al risparmio energetico quando richiedano la creazione di locali tecnici esterni di cui all'articolo 80 o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;*
  - g) l'installazione di recinzioni con opere edilizie;
  - h) la riparazione o sostituzione degli infissi con diverso colore e tipologia;
3. Per gli edifici adibiti ad attività industriali e artigianali sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:
  - a) l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici agibili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi locali tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie agibile destinata all'attività produttiva;
  - b) tutte le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessarie per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento;
  - c) *la realizzazione di basamenti, incasellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti.*

### 3.3 (Restauro)

1. Si definiscono interventi di restauro quelli consistenti in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, quali definite all'articolo 82, ne consentono la conservazione e il recupero valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche; detti interventi riguardano edifici vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e s.m. e i., o dichiarati di valore storico, culturale o architettonico da atti di pianificazione territoriale.
2. Gli interventi di restauro possono interessare l'intero organismo edilizio, parti dell'edificio o singole unità immobiliari.
3. Detti interventi possono comportare le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche nonché quelle per realizzare locali tecnici che si rendono indispensabili per l'installazione degli impianti tecnologici necessari agli usi previsti per gli immobili.
4. Sono considerati di restauro i seguenti interventi:
  - a) il recupero degli elementi storici, architettonici o artistici o il ripristino delle parti alterate dei fronti esterni ed interni e degli ambienti interni;
  - b) la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
  - c) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
  - d) la conservazione o il ripristino degli spazi liberi quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri, i porticati;
  - e) il consolidamento, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, dei seguenti elementi strutturali:
    - muraure portanti sia interne che esterne;
    - solai e volte;
    - scale;
    - tetto con eventuale ripristino della copertura originale;
  - f) la eliminazione delle superfetazioni costituenti parti incongrue dell'impianto originario;
  - g) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari essenziali nel rispetto dei caratteri storici, culturali o architettonici.
5. *Nel caso di immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente il restauro può comprendere interventi di miglioramento strutturale ai sensi della normativa di settore.*

### 3.4 (Risanamento conservativo)

1. Si definiscono interventi di risanamento conservativo quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, quali definite all'articolo 82, ne consentano destinazioni d'uso con esse compatibili.
2. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, sempreché vengano rispettati l'impianto strutturale, tipologico ed architettonico; sono altresì da ricomprendere nel risanamento conservativo gli interventi volti a realizzare nuovi servizi igienico-sanitari nonché locali per impianti tecnologici, anche mediante modeste modifiche della conformazione delle coperture. Tali impianti devono essere realizzati all'interno dell'edificio ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.
3. *Nel caso di immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla disciplina vigente il risanamento conservativo può comprendere interventi di miglioramento strutturale ai sensi della normativa di settore.*

### 3.5 (Ristrutturazione edilizia)

1. Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli volti, anche alternativamente, a:
  - a) trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente sotto il profilo delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio preesistente, nei termini indicati all'articolo 82;
  - b) aumentare il carico urbanistico nei termini indicati all'articolo 36.
2. Sono considerati di ristrutturazione edilizia gli interventi che comportino:
  - a) un aumento della superficie esistente o la realizzazione di nuovi vani abitabili non derivanti dalla semplice divisione di quelli esistenti;
  - b) la suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità immobiliari;
  - c) i mutamenti di destinazione d'uso connessi all'esecuzione di opere edilizie:
    - c1) senza aumento del carico urbanistico nei termini indicati dall'articolo 36, ma accompagnati da un complesso di opere tali da alterare le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui all'articolo 82;
    - c2) con aumento del carico urbanistico nei termini indicati dall'articolo 36, anche non comportanti alterazioni delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui all'articolo 82;
  - d) la trasformazione dei locali costituenti superficie accessoria nell'originario titolo abilitativo in locali costituenti superficie agibile a norma dell'articolo 64;
  - e) la demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato esistente, intendendosi per tale la ricostruzione sullo stesso sedime, con possibilità di scostamento entro un massimo di un metro, che rispetti la sagoma e i volumi originari fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e quelle previste come obbligatorie dalle normative tecniche di settore;
  - f) gli ampliamenti diversi da quelli di nuova costruzione di cui all'articolo 13 e quindi entro soglie percentuali predeterminate dallo strumento urbanistico generale in deroga ai parametri urbanistico-edilizi.

### 3.6 (Mutamento di destinazione d'uso senza opere)

1. Si definiscono mutamenti di destinazione d'uso funzionale gli interventi volti a trasformare, senza esecuzione di opere edilizie, la destinazione d'uso in atto di una unità immobiliare o di un edificio comportanti il passaggio a diverse categorie di funzioni come definite dalla legge regionale 7 aprile 1995, n. 25 (Disposizioni in materia di determinazione del contributo di concessione edilizia) e s.m. e i..
2. Per destinazione d'uso in atto si intende quella risultante dal pertinente titolo abilitativo ovvero, in mancanza di esso, da diverso provvedimento amministrativo rilasciato ai sensi di legge ovvero, in difetto o in caso di indeterminatezza di tali atti, quella in essere alla data di approvazione dello strumento urbanistico generale vigente o, in subordine, quella attribuita in sede di primo accatastamento, quella risultante da altri documenti probanti ovvero quella desumibile dalle caratteristiche strutturali e tipologiche dell'immobile esistente.

### 3.7 (Sostituzione edilizia)

1. Si definiscono interventi di sostituzione edilizia quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di un volume pari o inferiore a quello esistente, non riconducibili alla definizione di cui all'articolo 10, comma 2, lett. e).
2. Tali interventi sono da considerare di nuova costruzione ai fini del rispetto dei parametri urbanistico-edilizi dello strumento urbanistico comunale, fatta eccezione per quello relativo all'indice di edificabilità o di utilizzazione insediativa.

### 3.8 (Nuova costruzione ed interventi di trasformazione territoriale)

1. Si definiscono interventi di nuova costruzione e di trasformazione territoriale ad essa assimilabili:
  - a) la realizzazione di edifici e di manufatti edilizi fuori terra ed interrati con esclusione delle pertinenze se disciplinate dallo strumento urbanistico comunale a norma dell'articolo 15, comma 4;
  - b) gli ampliamenti di edifici esistenti eccedenti quelli ammessi dallo strumento urbanistico generale in deroga ai parametri urbanistico-edilizi;
  - c) l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - d) la realizzazione di impianti che non siano al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
  - e) l'installazione di manufatti leggeri, di strutture di qualsiasi genere, anche prefabbricati e anche non infissi stabilmente al suolo (quali roulotte, campers, case mobili, cabine e attrezzature balneari, chioschi, bungalows), che siano utilizzati come abitazione o altre funzioni che prevedano la permanenza di persone oppure che siano utilizzati come depositi, magazzini e simili, e che siano diretti a soddisfare esigenze non meramente temporanee; non rientrano nelle esigenze meramente temporanee quelle a cadenza stagionale o periodica;
  - f) le occupazioni di suolo mediante deposito di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto finalizzate a soddisfare esigenze non temporalmente circoscritte e comunque di durata superiore a un anno.

### 3.9 (Ristrutturazione urbanistica)

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

### 3.10 (Pertinenze di un fabbricato)

1. Le pertinenze di un fabbricato sono i manufatti non destinabili alla permanenza continuativa di persone, che come tali non rilevano ai fini del calcolo della superficie agibile a norma dell'articolo 64, e destinati al servizio esclusivo del medesimo fabbricato.
2. Detti manufatti sono caratterizzati da:
  - a) mancata incidenza sul carico urbanistico;
  - b) oggettivo rapporto di strumentalità rispetto alle esigenze dell'immobile principale;
  - c) ridotta dimensione sia in senso assoluto, sia in relazione a quella dell'immobile principale, sia in relazione alla superficie su cui insistono;
  - d) individuabilità fisica e strutturale propria;
  - e) non utilizzabilità giuridica ed economica in modo autonomo.
3. Le pertinenze, sia di tipo condominiale che singolo, comprendono i locali o gli spazi adibiti a parcheggio di cui all'articolo 3.12, a cantina, a ripostiglio, gli impianti tecnologici, le cabine idriche, le centrali termiche, i locali adibiti a lavatoi o stenditoi comuni e le opere di sistemazione, arredo e recinzione.
4. Gli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio paesistico-ambientale delle aree, devono disciplinare le condizioni, i parametri e le modalità con cui possono essere realizzate le pertinenze. In ogni caso le dimensioni delle pertinenze non possono eccedere il 20% della del volume vuoto per pieno dell'edificio principale come definito dall'articolo 66 .
5. In assenza della specifica disciplina di cui al comma 4 le pertinenze possono essere realizzate esclusivamente nel rispetto dei parametri urbanistico-edilizi stabiliti per le nuove costruzioni dal vigente strumento urbanistico per la zona di intervento, salvi i casi dei parcheggi pertinenziali di cui all'articolo 9 della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393) e s.m. e i..

### 3.11 (Distanze tra edifici da osservare negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione)

1. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia possono essere realizzati nel rispetto dell'allineamento dell'edificio preesistente.
2. I Piani Urbanistici Comunali (PUC), nella disciplina degli interventi di nuova costruzione, devono prevedere la distanza minima di metri 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, salva la possibilità di fissare distanze inferiori, in relazione agli specifici caratteri dei luoghi e degli immobili esistenti, idonee a garantire un equilibrato assetto urbanistico e paesistico. A tal fine la normativa del PUC deve essere corredata da appositi elaborati idonei a prefigurare l'esito degli interventi previsti.

### 3.12 (Parcheggi pertinenziali)

1. Negli edifici di nuova realizzazione aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile e ad uffici è prescritta la realizzazione di parcheggi pertinenziali alla costruzione medesima, nella misura minima indicata all'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e s.m. e i..
2. I parcheggi realizzati a norma del comma 1 costituiscono pertinenze ai fini urbanistici, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 15 della presente legge. La realizzazione dei parcheggi pertinenziali non comporta la corresponsione del contributo di costruzione nel solo caso in cui il rapporto di pertinenza venga garantito da un atto di asservimento, impegnativo per il richiedente, per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari almeno entro la data di ultimazione dei lavori.
3. In assenza dell'atto di asservimento, la realizzazione dei parcheggi di cui al comma 1 è soggetta al contributo di costruzione determinato ai sensi della l.r. 25/1995 e s.m. e i.. Il Comune con apposito atto deliberativo può fissare valori maggiorati, rispetto a quelli stabiliti in base alla l.r. 25/1995 e s.m. e i..
4. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che richiedano, in base alla normativa dei vigenti strumenti urbanistici comunali, l'obbligo di dotazione di parcheggi pertinenziali, la relativa dotazione deve essere garantita mediante l'atto di asservimento di cui al comma 2; laddove non sia oggettivamente possibile reperire la quantità di parcheggi pertinenziali nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore di mercato relativo alla quota di parcheggio dovuta.
5. La realizzazione di nuove strutture commerciali comporta il reperimento di dotazione di parcheggi per la clientela nei casi e nelle quantità previste dalla vigente strumentazione urbanistica comunale e dalla legislazione in materia.
6. La realizzazione di nuove strutture ricettive alberghiere comporta il reperimento di parcheggi per la clientela nella misura minima di un posto auto per ogni camera ovvero per ogni locale destinato al pernottamento.

Le definizioni di cui ai precedenti punti dal 3.1 al 3.12, prevalgono su quelle del R.E.C. ai fini della corretta attuazione delle previsioni di PUC.

## CAPITOLO III

### **ART.4 DEFINIZIONI**

Il capitolo è interamente dedicato alla elencazione di tutte le definizioni che hanno rilevanza ai fini dell'applicazione delle norme, sia mediante richiami specifici a disposizioni legislative e regolamentari sovraordinate, sia mediante la specificazione, il più possibile esaustiva della casistica in argomento, degli elementi tecnici e parametrici che corrispondono alle diverse definizioni.

#### **4.1. SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)**

Per superficie territoriale si intende un'area, non inferiore alla superficie minima di intervento, comprendente le aree destinate alla urbanizzazione primaria e secondaria nonché alla edificazione sulla quale si applica l'indice di fabbricabilità territoriale, ad eccezione delle aree interessate dalla rete principale della viabilità (strade pubbliche, comunali, provinciali, nazionali).

#### **4.2. SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (SI)**

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

#### **4.3. INDICE DI FABBRICABILITÀ TERRITORIALE (IT)**

L'indice di fabbricabilità territoriale è il rapporto tra il volume complessivo delle costruzioni (non destinate a servizi pubblici) che si conservano e quelle di nuova realizzazione e la relativa superficie territoriale.

#### **4.4. SUPERFICIE FONDIARIA (SF)**

La superficie fondiaria comprende il territorio di riferimento con esclusione delle aree destinate ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in misura non inferiore a quella stabilita dal PUC e nei termini dallo stesso previsti, nonché con esclusione della rete principale della viabilità. Nella SF sono compresi gli spazi e le aree destinati alla viabilità, al verde ed ai parcheggi di esclusivo uso privato.

#### **4.5. VOLUME VUOTO PER PIENO (VVPP)**

Si definisce volume vuoto per pieno (V.V.P.P.) quello dell'involucro esterno che contiene per intero il fabbricato a partire dal perimetro di imposta sul terreno sistemato intendendosi per tale il profilo preesistente con uno scostamento massimo di 1,50 metri.

Nel volume vuoto per pieno sono compresi sia il volume dei locali agibili sia quello dei locali accessori come definiti dall'articolo 64.

Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, le strutture perimetrali portanti e non, nonché i tamponamenti orizzontali ed i solai intermedi che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a 30 centimetri, non sono considerati nei computi per la

determinazione dei volumi e della superficie coperta, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali e di copertura e di centimetri 15 per quelli orizzontali intermedi, in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica.

#### **4.6. RAPPORTO DI INCIDENZA VOLUMETRICA**

Si definisce rapporto di incidenza volumetrica (R.V.) il rapporto tra il Volume vuoto per pieno del fabbricato V.V.P.P. (espresso in metri cubi) e la Superficie agibile (espressa in metri quadrati).

Il valore di tale rapporto, che non è applicabile ai manufatti produttivi (industriali e artigianali) e commerciali è definito dal PUC per ogni ambito e distretto in modo tale da garantire il corretto esito sotto il profilo paesistico.

Tale rapporto, nei regimi di “mantenimento” per costruzioni mono e bi famigliari con coperture a falde non dovrebbe superare il valore di 4,3.

In presenza di regimi di minore tutela (quali il consolidamento) lo stesso valore potrà essere incrementato fino ad un massimo di 4,6. Per la realizzazione di edifici plurifamigliari, tale valore dovrebbe essere fissato a 4,2-4,4.

#### **4.7. VOLUME DI SOTTOTETTO NEGLI EDIFICI DI NUOVA COSTRUZIONE**

Il volume racchiuso nelle falde del tetto negli edifici con copertura a falde inclinate è computato nel volume del fabbricato (VVPP) per la parte compresa tra l'estradosso del solaio orizzontale dell'ultimo piano e l'intradosso del solaio inclinato della copertura per la parte che abbia un'altezza maggiore a metri 1,50.

#### **4.8. SUPERFICIE COPERTA (SC)**

La superficie coperta da una costruzione è l'area delimitata dalla proiezione orizzontale del filo esterno dei muri perimetrali dell'edificio, compresi le logge, i porticati e le chiostrine ed esclusi i poggiali e le cornici.

#### **4.9. RAPPORTO DI COPERTURA (RC)**

Il rapporto di copertura è il rapporto fra la superficie coperta da una costruzione e la superficie contigua asservita alla stessa.

#### **4.10. SUPERFICIE ASSERVITA (SAS)**

La superficie asservita alle nuove costruzioni è quella necessaria a soddisfare i parametri di fabbricabilità stabiliti dal PUC.

Le aree asservite ad un edificio possono restare di proprietà diversa da quella dell'edificio stesso, con l'obbligo della loro assoluta inedificabilità, fatta eccezione per gli ambiti APA e TPA dove la proprietà è d'obbligo.

Per le costruzioni esistenti, non ricadenti in ambiti nei quali gli interventi edilizi sono sottoposti all'obbligo di P.U.O., o negli ambiti AR, la superficie asservita s'intende quella corrispondente ad una fascia di mt. 5.00 attorno al perimetro dell'edificio e comunque non

oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale esistente all'atto dell'adozione del PUC.

Nei P.U.O. la superficie territoriale deve essere asservita sia alle nuove volumetrie sia a quelle esistenti confermate con l'osservanza dei parametri vigenti.

Tutte le superfici asservite, con le eventuali modificazioni, devono risultare in apposito repertorio, costituito da planimetrie e registro, tenuti dal Comune.

Ai fini di determinare le superfici delle aree da asservire a nuovi interventi edilizi si assumono le superfici catastali come risultano agli atti del N.C.T. Qualora venissero riscontrati errori nelle risultanze degli atti del N.C.T., per far valere superfici maggiori, dovranno previamente essere introdotte negli stessi atti del N.C.T. le necessarie rettifiche.

Per le aree non coincidenti con i confini catastali, la superficie da asservire dovrà coincidere con le risultanze delle elaborazioni grafiche ed analitiche sviluppate dagli Uffici Comunali attraverso il sistema informatico.

In caso di discordanza tra la cartografia catastale e quella aerofotogrammetrica, prevale la prima.

#### **4.11. INDICE DI FABBRICABILITÀ FONDIARIO (IF)**

L'indice di fabbricabilità fondiario è il rapporto tra il volume complessivo delle costruzioni esistenti e di nuova realizzazione e la relativa superficie fondiaria. Nelle aree DTR(n) e negli ambiti AR(B/n) la volumetria indicata è da considerarsi aggiuntiva a quella eventualmente esistente.

#### **4.12. RAPPORTO MASSIMO DI COPERTURA (RCM)**

Per rapporto massimo di copertura si intende il rapporto espresso in percentuale tra la superficie coperta e la ST.

#### **4.13. SUPERFICIE UTILE (SU)**

Per superficie utile si intende la somma delle superfici di tutti i piani fuori terra e dentro terra misurati al netto di tutti gli elementi, escluse le parti destinate ad accogliere volumi tecnici (vano ascensore, camini, locale caldaia, serbatoi, parti eccedenti le coperture, ecc.), porticati ad uso pubblico, logge aperte da due lati.

#### **4.14. INDICE TERRITORIALE (IT)**

Per indice territoriale si intende il volume massimo costruibile espresso in mc./mq. di ST e si determina considerando gli edifici di progetto e quelli esistenti.

#### **4.15. ALTEZZA MASSIMA (H)**

L'altezza massima di un fabbricato è misurata tra due piani orizzontali passanti rispettivamente per il punto più basso di tutti i prospetti e per l'estradosso dell'ultimo solaio; se tale solaio è inclinato, il piano orizzontale coincide con la media tra il punto più basso e quello più alto dell'estradosso di tale solaio.

Nel caso di terreno acclive, l'altezza può essere verificata per singoli corpi di fabbrica disaggregati dal complesso per tagli verticali.

Vedi anche Art.4 punto 4.15 ultimo comma.

#### **4.16. CORPO DI FABBRICA (CF)**

Ai fini della misurazione dell'altezza massima di un fabbricato, il corpo di fabbrica di una costruzione è una porzione della stessa, compresa tra la quota di riferimento del fabbricato e la rispettiva copertura; il corpo di fabbrica così individuato dovrà presentare, rispetto alla restante parte, una propria autonomia distributiva e funzionale.

#### **4.17. ALTEZZA LORDA DI PIANO**

Ai fini del calcolo del volume di un fabbricato, l'altezza lorda di piano è la distanza tra gli estradossi del solaio di calpestio e del solaio soprastante. Nel caso in cui il solaio soprastante o una sua porzione non sia orizzontale, per altezza lorda ad essa relativa è da intendersi la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale coincidente con il punto medio della linea retta congiungente il punto più basso e quello più alto dell'estradosso di detto solaio.

Laddove i solai del fabbricato contengano canalizzazioni di impianti tecnologici, il relativo spessore, ai fini del calcolo dell'altezza del fabbricato, viene considerato per una misura convenzionale di m. 0,30, a prescindere dal loro spessore effettivo.

#### **4.18. SUPERFICIE LORDA DI PIANO DI UN FABBRICATO**

Ai fini del calcolo del volume di un fabbricato, la superficie lorda di piano è la somma di tutte le superfici dei solai orizzontali e delle proiezioni orizzontali di quelli inclinati in esso contenuti misurata al lordo di tutti gli elementi verticali.

Sono da escludere dal computo della superficie lorda di piano i terrazzi scoperti, nonché i balconi o loro porzioni sporgenti non più di ml. 1.20 dai muri perimetrali, con la sola eccezione dei terrazzi realizzati ai sensi della L.N. n.13/89 in progetti complessivi di adeguamento alla legge; le parti eccedenti tale limite sono da computare totalmente.

Le logge interne al perimetro dei fabbricati sono escluse dalla S.L.P. quando il loro sviluppo superficiale non sia superiore al 10% della S.L.P..

Sono escluse dalla S.L.P. le composizioni che prevedono logge accoppiate con balconi, nei caso in cui le logge interne al perimetro non superino il 10% della S.L.P. e i balconi non sporgano ml. 1.20 oltre il filo di facciata.

Le superfici dei solai orizzontali e delle proiezioni orizzontali di quelli inclinati, relative a scale esterne (se diverse da quelle necessarie a collegare la quota del terreno sistemato circostante all'edificio stesso) e a corridoi scoperti in aggetto per uso disimpegno o comunicazione, anche non circoscritti su tutti i lati da muri perimetrali qualora eccedano il 15% della superficie lorda di piano, vanno interamente computate, ai fini della determinazione dei volumi fabbricabili, con le stesse modalità di cui al primo capoverso della presente definizione.

La disposizione di cui sopra non si applica nei confronti delle scale antincendio.

#### **4.19. SUPERFICIE AGIBILE E SUPERFICIE ACCESSORIA**

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

Non fanno parte della S.A. ma costituiscono superficie accessoria (S.Acc.):

- i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità, ivi compresi i sottotetti non abitabili;
- le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa, gli ascensori, i montacarichi, i passaggi comuni (con esclusione di quelli a destinazione commerciale);
- i locali per impianti tecnologici quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, di lavanderie e simili;
- i porticati, le tettoie, i piani liberi, i poggiali e le logge;
- I parcheggi privati pertinenziali nei termini indicati dall'articolo 17 purché interrati o ubicati al piano terreno, anche eccedenti la dotazione minima prevista dalla vigente legislazione in materia.

Sono da computare nella superficie agibile degli immobili da destinare a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive i locali che abbiano l'altezza minima prescritta dall'articolo 77.

#### **4.20. QUOTA DI RIFERIMENTO DI UN CORPO DI FABBRICA**

La quota di riferimento di un corpo di fabbrica è il punto più basso della giacitura del terreno sul perimetro della costruzione come risultava prima dell'intervento, ovvero il piano di spicco della costruzione stessa qualora questo sia posto a quota inferiore a detta giacitura.

La quota di riferimento deve essere documentata negli elaborati di progetto con atti aventi efficacia probatoria. Nel caso di realizzazioni di manufatti edilizi con sottostante autorimessa su aree che presentino dislivelli tra la quota stradale e la quota di riferimento dell'autorimessa (cioè quando la quota di riferimento è posta ad una quota inferiore di quella stradale), per quota di riferimento, ai fini del calcolo del volume, si intende la quota della strada.

#### **4.21. PIANO DI SPICCATO DI UN FABBRICATO**

Il piano di spicco di un fabbricato è il piano orizzontale coincidente con il piano di calpestio del più basso solaio, considerando in tal senso anche i locali totalmente interrati, con la sola eccezione dell'apertura di accesso.

I volumi interrati posti tra il piano di spicco e la quota di riferimento non costituiscono volume ai fini urbanistici possono essere collegati funzionalmente ai fabbricati soprastanti. Nella realizzazione di volumi interrati destinati ad autorimesse possono estendersi oltre il sedime del fabbricato a cui sono collegati.

Nei TPA e negli APA, fermo restando i principi contenuti al punto precedente i locali a destinazione d'uso non residenziale posti tra il piano di spicco e la quota di riferimento devono sottostare alle seguenti indicazioni qualunque sia la destinazione d'uso ad essi assegnata:

- ) altezza interna netta non superiore a ml. 2.40;
- ) possono essere realizzati volumi interrati, nelle nuove costruzioni a condizione che questi non si estendano oltre il perimetro del fabbricato a cui sono collegati o, in alternativa, possono essere realizzati volumi interrati, nelle nuove costruzioni al di sotto della quota di riferimento, ma esterni al sedime del fabbricato principale, a condizione che non eccedano i mq. 40 di superficie lorda;

- ) possono essere realizzati volumi interrati, negli insediamenti esistenti al di sotto della quota di riferimento, ma esterni al sedime del fabbricato principale, a condizione che non eccedano i mq. 20 di superficie lorda.

#### 4.22. MISURAZIONE DELLE DISTANZE

La distanza di un edificio da un qualunque elemento esterno è quella misurata dal filo di fabbricazione, intendendosi per esso quello dato dal perimetro esterno delle pareti, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e di altre opere analoghe, aggettanti per non più di 1.50 mt. Sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow-windows", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori e le canne fumarie in muratura.

Non sono soggette alle disposizioni sulle distanze, le costruzioni interrate, se non diversamente disposto dalla normativa di zona.

Salvo diverse disposizione specifiche o quanto disposto dalla legislazione vigente in materia, la distanza da osservarsi nelle costruzioni, anche interrate, è stabilita in ml. 5.00 dal ciglio stradale, riducibile a ml. 3.00 nei Distretti di Trasformazione, salvo i casi in cui è consentito il mantenimento degli allineamenti preesistenti. In ogni caso ovunque possibile è richiesta la messa a dimora di una quinta verde di distacco tra edifici e viabilità.

È ammessa deroga alle disposizioni di cui sopra nel caso di impianti e/o strutture pubbliche.

È sempre consentita l'edificazione in aderenza a costruzioni esistenti.

Per distanza dai confini si intende la distanza minima intercorrente tra il filo di fabbricazione di una costruzione e la linea di confine del lotto o del terreno in disponibilità del proprietario del fabbricato stesso.

Per distanza dalle strade si intende la distanza minima intercorrente tra il filo di fabbricazione di una costruzione ed il ciglio (comprensivo delle cunette) di strade carrabili pubbliche e di uso pubblico. Le strade pubbliche interrompono le distanze urbanistiche tra i fabbricati.

Nelle sopraelevazioni di edifici, ai fini dell'adeguamento delle altezze interne, senza che ciò comporti la realizzazione di vani autonomamente utilizzabili, esclusivamente nei casi in cui tale sopraelevazione è contenuta nel sedime del fabbricato oggetto di intervento, non si applicano le dispositive parametriche in merito alle distanze stabilite dal PUC per i vari ambiti.

Ai fini dell'integrazione delle disposizioni sulle distanze stabilite dall'Art.873 del Codice Civile, queste non sono integrate se non per volumi aventi rilevanza urbanistica, ai sensi delle presenti disposizioni.

#### 4.23. DISCIPLINA DEI MANUFATTI PARTICOLARI

##### BOX PER AUTOPARCHEGGIO IN STRUTTURA FUORI SUOLO

Nella realizzazione di box con volume fuori dalla QUOTA DI RIFERIMENTO andrà **applicato il rispetto del pertinente indice della zona urbanistica impegnata.**

In tale caso l'altezza del fabbricato alla gronda non dovrà superare l'altezza di ml. 2.40 e conformarsi con le tipologie esistenti in zona; maggiori altezze fino ad un massimo di ml. 3.00 sono concesse per il ricovero di automezzi di tipo diverso dalle auto.

Costruzione di autorimesse ai piani terra: nel caso di comprovata impossibilità di realizzare le autorimesse in struttura interrata, queste potranno essere realizzate ai piani terra.

Non costituiranno volume ai fini urbanistici solo nel caso in cui siano rese pertinentziali ai sensi dell'Art.9 della Legge 122/89, nei limiti di un posto auto per ogni unita' immobiliare

#### **BOX INTERRATI PER AUTOPARCHEGGIO**

-) Costruzione di autorimesse interrata:

- 1) è vietata nelle aree inondabili con periodo di ritorno cinquantennale;
- 2) è ammessa in tutte le altre zone del Comune e il manufatto non costituisce volume ai fini urbanistici nei seguenti casi:
  - a) il volume deve essere interamente ricompreso all'interno del profilo naturale del terreno come rappresentato prima dell'intervento. Nel caso di dislivelli tra la quota stradale e la quota di riferimento dell'autorimessa (cioè quando la quota di riferimento è posta ad una quota inferiore di quella stradale), per quota di riferimento ai fini del calcolo del volume si intende la quota della strada;
- 3) fermo restando quanto disposto all'Art. 16 nella realizzazione di autorimesse interrata non pertinentziali isolate, non connesse ad interventi edilizi, e con un numero di posti auto superiore a cinque, la concessione edilizia dovrà essere di tipo convenzionato finalizzata alla cessione al Comune di una porzione d'area in superficie da destinare alla sosta pubblica non inferiore al 50% della SC dell'autorimessa o in subordine a giudizio della C.A. attraverso la monetizzazione del valore dell'area che avrebbe dovuto essere ceduta e della mancata realizzazione dell'opera pubblica oltre all'onere tabellare. In quest'ultimo caso dovrà essere sistemato a verde il 50% dell'intera area in superficie.

Nel caso di P.U.O. o di interventi in ambito AR dove oltre alla realizzazione di box o posti auto privati dovessero realizzarsi in superficie posti auto pubblici ai sensi del D.M. 1444/68, tale percentuale potrà ridursi in funzione dello standard richiesto, fermo restando comunque il minimo inderogabile previsto dallo stesso D.M. per il verde pubblico

Le autorimesse dovranno presentare prospetto libero destinato agli accessi esclusivamente per una superficie non maggiore di mq. 10, se servente una superficie di parcheggio sino a mq. 20 e non maggiore di mq. 20 nel caso di superfici di parcheggio maggiori.

Le altezze interne delle autorimesse non potranno essere superiori a ml. 2.40.

È prescritta la formazione di un distacco libero tra l'apertura di accesso al parcheggio ed il ciglio della viabilità pubblica di profondità non inferiore a ml. 5.00.

Su parere conforme della C.E. si possono ammettere profondità minori se motivate da esigenze geomorfologiche o paesistiche dei siti interessati a condizione che comunque vengano disposti apprestamenti atti a limitare le interferenze tra gli accessi al parcheggio e la viabilità lungo strada, avuto riguardo anche al volume di traffico.

Negli ambiti TPA e APA, fermo restando il minimo richiesto, la superficie del parcheggio non può comunque eccedere i mq. 40 anche se composta da più posti auto separati da tramezzi. Nel caso in cui le autorimesse non vengano costruite sotto i fabbricati, possono essere realizzate solo nelle balze del terreno naturale, ricostruendo il profilo naturale delle stesse nelle condizioni in cui si trovava prima dell'intervento; con un solo lato libero e ricoperte da non meno di cm. 40 di terreno vegetale.

L'autorimessa interrata potrà contenere anche parcheggi privati nelle quantità e con i regimi che verranno stabiliti dalla P.A.. È ammessa la possibilità di realizzare parcheggi privati in struttura interrata nel sottosuolo di aree di proprietà pubblica destinate o da destinarsi a servizi pubblici di qualsiasi tipo, purché sia comunque garantito l'utilizzo pubblico del soprasuolo.

In particolare, qualora si tratti di aree già attrezzate a verde o destinate ad attività sportivo-ricreative dovrà venire preliminarmente verificata la compatibilità dei nuovi volumi interrati con l'assetto dell'area in essere.

La convenzione con il privato dovrà garantire la realizzazione e erogazione del servizio pubblico sia in sottosuolo sia in soprasuolo nonché il rispetto di tutte le prestazioni richieste dalla Disciplina Paesistica dell'ambito di riferimento.

#### **4.24. MANUFATTI PERTINENZIALI DI ARREDO DEI GIARDINI DELLE UNITA' ABITATIVE E DEI FABBRICATI A DESTINAZIONE D'USO ARTIGIANALE INDUSTRIALE E COMMERCIALE**

Si tratta di manufatti fuori terra del tipo gazebo, pergolato o tettoie all'interno delle aree di pertinenza privata di edifici abitativi e di tettoie pertinenziali a fabbricati industriali, artigianali e commerciali.

La loro costruzione è ammessa previo rilascio di permesso di costruire nel rispetto delle seguenti condizioni:

- a) assenza di qualsiasi chiusura perimetrale anche trasparente, su tutti i lati, con possibilità di addossamento per un solo lato a fabbricati esistenti o a muri di contenimento e/o di recinzione;
- b) superficie massima mq. 25;
- c) copertura a una o due falde realizzata su orditura leggera in profili lignei o metallici (escluso alluminio anodizzato o color bronzo) con coppi o tegole marsigliesi, ardesia e con altezza di colmo sino a ml. 3.00. Sono vietate coperture di qualsiasi altro tipo e materiale;
- d) impiego per la parte degli elementi portanti di legno squadrato verniciato a colore naturale o con semplici profili metallici verniciati;
- e) osservanza di una distanza minima di ml. 1,50 dai confini di proprietà e di ml. 3,00 dai fabbricati;
- f) sui terrazzi, anche di copertura, purché di superficie non inferiore a mq. 15 è consentita la realizzazione di gazebi o pergolati con le caratteristiche di cui ai punti precedenti e con superficie non superiore a 3/5 della superficie complessiva del terrazzo e comunque non eccedente mq. 25. Sono ammesse solo coperture con tende o rampicanti. È vietata qualsiasi altro tipo di copertura.

Sentita la C.E., si potranno disporre, per motivi di compatibilità con il contesto edificato, particolari modalità esecutive comprese ulteriori limitazioni rispetto a quanto disposto ai punti precedenti, nonché in immobili non residenziali diverse modalità esecutive e dimensioni rispetto alle minime prescritte.

#### **4.25. RECINZIONI DI TERRENI AGRICOLI**

Sono consentite recinzioni da realizzarsi con paletti di legno o metallo verniciato, raccordati con maglie metalliche, in corrispondenza di edifici, manufatti in genere o fondi; sono inoltre consentite recinzioni formate da siepi vegetali e chiudende in legno naturale.

Nel caso in cui le recinzioni di fondi dovessero estendersi su perimetri superiori a ml. 500 e nel caso in cui queste fossero realizzate con supporti metallici, dovrà essere approntato uno studio che ne giustifichi il loro utilizzo.

Le recinzioni metalliche non potranno realizzarsi con altezze superiori a ml. 2.00.

Le basi dei supporti sia metallici che lignei, qualora dovessero essere realizzate in conglomerato cementizio, dovranno essere completamente interrato.

Eventuali altri materiali dovranno essere valutati di volta in volta dalla C.E.

#### **4.26. RAPPORTO DI IMPERMEABILIZZAZIONE FONDIARIO (RIF)**

È misurato dal rapporto tra la superficie impermeabile, e la superficie fondiaria a cui si riferisce.

L'area impermeabilizzata deve essere al massimo il 25% del lotto asservito, se non diversamente disposto dalla normativa di zona, con l'esclusione del sedime del fabbricato. Nel caso di inapplicabilità del presente parametro, e nel caso di realizzazione di autorimesse interrato, eccedenti tale limite, si dovranno approntare metodologie di intervento tali da ritardare l'immissione in rete delle acque meteoriche o verificare con appositi studi le portate delle condotte pubbliche esistenti.

Sono considerati materiali permeabili adatti alle sistemazioni esterne, che quindi consentano l'infiltrazione delle acque meteoriche, i materiali tipo "ever green" e/o pavimenti autobloccanti, posati su letto di sabbia.

#### **4.27. DEHORS**

Gli esercizi pubblici possono mettere in opera de hors su suolo pubblico o privato, previa specifica concessione di occupazione del medesimo, ove occorrente, per consentire la fruizione stagionale di uno spazio esterno, tale da non costituire in ogni caso volume edilizio, all'uso esclusivo dell'esercizio pubblico cui è connesso. Tale impianto non deve costituire intralcio al pubblico transito sia veicolare che pedonale, né rappresentare compromissione dell'identificazione di manufatti architettonici di particolare pregio, e si deve garantire al contempo una corretta lettura dei rapporti con il contesto d'ambito.

Al fine di fornire i limiti di tali interventi e gli elementi progettuali sarà redatto dal Comune apposito studio e relativo regolamento.

Le domande di concessione di occupazione del suolo devono essere presentate all'ufficio competente almeno 60 (sessanta) giorni prima della data da cui dovrebbe decorrere la concessione, corredate della documentazione necessaria.

Per gli immobili di interesse archeologico o storico o di interesse ambientale, il rilascio dell'autorizzazione è subordinato alle disposizioni normative in materia.

#### **4.28. TERRAZZI E BALCONI SPORGENTI OLTRE IL FILO DI FACCIATA**

Potranno essere ammessi a condizione che non impegnino fronti di edifici prospicienti piazze e strade urbane qualificate. Diversamente in dette zone saranno ammessi solo nel caso di interventi di nuova edificazione o di ristrutturazione edilizia riguardanti l'intero immobile.

#### **4.29. TERRAZZI SULLE COPERTURE**

Le eventuali modifiche delle coperture che prevedano la realizzazione di nuove superfici o l'ampliamento di preesistenze, dovranno essere motivate sotto l'aspetto tipologico, ed in ogni caso valutate di volta in volta dalla Commissione Edilizia, ed eventuali assensi non costituiranno precedente per altri interventi simili.

Nelle restanti parti del territorio la Commissione dovrà pronunciarsi di volta in volta sull'ammissibilità di tale tipologia di intervento.

#### **4.30. DESTINAZIONI D'USO RESIDENZIALE AI PIANI TERRA**

Nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni dei fabbricati esistenti in generale è ammessa su tutte le parti del territorio la destinazione d'uso residenziale ai piani terra.

Non è ammessa nei seguenti casi:

- a) nella ristrutturazione di immobili negli ambiti classificati AC(A-MA) se l'immobile è direttamente prospiciente una strada o piazza pubblica, se uno o più lati sono a contatto con strade e piazze pubbliche, o se non è previsto dalla porzione di immobile che si vuole rendere residenziale un distacco dalle strade pubbliche o dalle piazze, destinato a giardino di profondità non inferiore a ml. 5.00, misurato dal filo della proiezione del fronte;
- b) nelle nuove costruzioni o nelle ristrutturazioni di immobili su tutto il territorio comunale, se uno o più lati sono a contatto con strade e piazze pubbliche, o se non è previsto dalla porzione di immobile che si vuole rendere residenziale un distacco dalle strade pubbliche o dalle piazze, di profondità non inferiore a ml. 5.00, misurato dal filo della proiezione del fronte. Tale distacco, per la parte di pertinenza dell'edificio, dovrà essere destinato a giardino.

#### **4.31. LUCERNARI E ABBAINI SULLE COPERTURE**

I lucernari sono ammessi a condizione che la loro superficie non ecceda 1/8 della superficie del locale abitabile a cui sono collegati.

Se la superficie del locale residenziale producesse superfici superiori a mq. 1.00, o a mq. 0.60 nelle zone sottoposte a vincolo ambientale, nelle AC(A-MA), si dovrà provvedere a realizzare più lucernari fermo restando che la loro superficie complessiva non superi l'ottavo della superficie in pianta del locale.

Se la superficie del locale non abitabile producesse superfici superiori a mq. 0,875 si dovrà provvedere a realizzare più lucernari fermo restando che la loro superficie complessiva non superi il sedicesimo della superficie del locale.

Gli abbaini sono ammessi in numero 1 ogni 50 mq. e con sporgenza massima dal piano della falda di cm. 100 e larghezza massima di cm. 100.

#### **4.32. DOTAZIONE MINIMA DI SPAZI PER PARCHEGGI PRIVATI**

Per i nuovi edifici, per gli ampliamenti di edifici esistenti, diversi da quelli di cui all'Art.3.7, e per la ricostruzione di edifici esistenti (conseguente a demolizione con fedele ricostruzione) dovranno essere reperiti spazi per parcheggi privati nella misura minima stabilita dall'Art.18 della Legge n.765/1967, come sostituito dall'Art.2, secondo comma, della Legge 122/1989 (ovvero 1 mq di parcheggio ogni 10 mc di costruzione). Tali spazi dovranno essere reperiti nell'edificio o nelle aree di pertinenza dell'edificio stesso, anche in sottosuolo.

Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente, gli spazi per parcheggi privati dovranno essere reperiti nella seguente misura, se non diversamente disposto dalla norma di zona:

- a) negli interventi di ristrutturazione edilizia di cui ai punti 3.5 e 3.6 dell'Art.3, riguardanti fabbricati residenziali n. 1 posto auto per ogni unità immobiliare aggiuntiva destinata ad abitazione;

b) negli interventi di ristrutturazione edilizia di cui ai punti 3.5, 3.6 dell'Art.3, riguardanti fabbricati destinati ad attività turistico ricettiva, n.1 posto auto per ogni camera aggiuntiva negli alberghi tradizionali e n.1 posto auto per ogni unità abitativa aggiuntiva nelle residenze turistiche alberghiere;

c) negli interventi di ristrutturazione edilizia di cui ai punti 3.5 e 3.6 dell'Art.3 riguardanti fabbricati destinati ad attività direzionale n.1 posto auto per ogni unità aggiuntiva;

Gli spazi per parcheggio di cui alle lettere a), b), c), d), ove non diversamente disposto, potranno essere reperiti entro un raggio di ml. 500 dall'intervento.

#### **4.33. DESTINAZIONE D'USO DI UN IMMOBILE**

Per destinazione d'uso di un immobile o di una singola unità immobiliare si intende quella stabilita dal pertinente titolo edilizio. In difetto la destinazione d'uso in atto deve desumersi da altra documentazione amministrativa (licenze commerciali e di P.S., risultanze anagrafiche, atti del N.C.T. e del N.C.E.U., ogni altro atto del Comune o di altre Pubbliche Amministrazioni). Ove manchino anche tali riscontri potranno farsi valere le dichiarazioni fiscali dell'interessato ed, in ultimo, prove testimoniali.

La preesistenza e la consistenza abitativa di un immobile o di una singola unità immobiliare al fine del suo recupero funzionale in mancanza del titolo abilitativo, dovrà essere dimostrata a mezzo di idonea documentazione in possesso anche di altra Amministrazione (atti del N.C.T. e del N.C.E.U., risultanze anagrafiche, documentazione fotografica storica). In mancanza potranno essere fatte valere le dichiarazioni fiscali del richiedente ed, in ultimo, prove testimoniali.

**ART.5**  
**AGGIORNAMENTO, VARIAZIONE E REVISIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE**

**5.1 AGGIORNAMENTO PERIODICO DEL P.U.C.**

Nel presente piano non vengono definiti margini di flessibilità pertanto ove se ne renda necessario il Comune potrà effettuare aggiornamenti periodici del P.U.C. per apportare adeguamenti che non costituiscano varianti o che non comportino l'obbligo di formazione di un nuovo piano, nonché l'attuazione dei servizi pubblici nei modi indicati dall'art.32, comma 6, e dell'art.1, comma 4, della Legge 3 gennaio 1978, n.1 (accelerazione delle procedure per la esecuzione di opere pubbliche) e successive modificazioni secondo le modalità previste dall'art. 43 della L.U.R.

**5.2 VARIANTI AL P.U.C.**

Le modificazioni quantitative e localizzative relative al sistema delle infrastrutture e ai servizi pubblici e di uso pubblico di cui all'art.32 della L.U.R., con esclusione delle modificazioni relative a quanto previsto a riguardo dell'art.43, comma 1 della stessa L.U.R., e specificato al punto precedente, le modificazioni dei contenuti degli ambiti di conservazione e di qualificazione aventi incidenza sulle indicazioni della disciplina paesistica di livello puntuale del PUC, nonché la previsione di nuovi distretti di trasformazione o la modificazione della disciplina di quelli già individuati dal PUC, costituiscono varianti al Piano urbanistico comunale e sono regolate dalle disposizioni previste dall'art.44 della L.U.R.

**5.3 VERIFICA DI ADEGUATEZZA DEL P.U.C.**

Decorsi dieci anni dalla sua approvazione o dalla verifica dello stesso, il PUC dovrà essere verificato in ordine alla sua adeguatezza in relazione al proprio stato di attuazione, ai fabbisogni nel frattempo maturati in relazione all'evoluzione delle caratteristiche territoriali e sociali, nonché ai contenuti della programmazione economica e della pianificazione territoriale sovracomunale, secondo quanto disposto dall'art.45 della L.U.R.

**ART.6**  
**DISPOSIZIONI PER AMBITI OMOGENEI ED AMBITI URBANISTICI**

In conformità a quanto disposto dalla L.R. 36/97 il territorio comunale è suddiviso in ambiti di conservazione e riqualificazione, in aree di produzione agricola, territori di presidio ambientale, territori non insediabili, sistema delle infrastrutture e dei servizi pubblici, distretti di trasformazione.

Per ciascuno di essi ai sensi della L.R. n. 36/97 la normativa dispone:

- a) la definizione e le caratteristiche principali, sia della situazione di fatto che della previsione di Piano, con la elencazione delle destinazioni d'uso ammesse;
- b) le modalità di intervento ammesse sul patrimonio edificato e sulle aree scoperte, con specificazione degli eventuali parametri edilizi da adottare;
- c) le modalità di intervento per la nuova edificazione, ove ammessa, con i relativi parametri edilizi ed urbanistici;
- d) gli elementi procedurali ed i titoli abilitativi comunali richiesti per le diverse categorie di intervento ammesse;
- e) le specifiche regolamentazioni relative alla formazione di dotazioni accessorie (parcheggi, ecc.);
- f) l'applicazione dei gradi di flessibilità delle norme, riguardo al loro corretto uso e all'individuazione del soggetto abilitato alla applicazione.

**ART.7**  
**TRASFERIBILITÀ DELL'INDICE FONDIARIO**

Gli ambiti AR(B-nn), TPA(E-n), DTR(n), TNI(E-n), APA sono dotati di indice fondiario variabile in relazione alla tipologia degli ambiti stessi.

Gli ambiti AR(B-1) e AR (B-2) sono dotati di indice fondiario trasferibile a favore degli ambiti AR(B-3).

Gli ambiti TPA(E-n) sono dotati di indice fondiario trasferibile a favore degli stessi fra terreni non contigui e a favore degli ambiti AR(B-3).

L'indice fondiario non è trasferibile né all'interno, né verso le aree classificate dalla Disciplina Paesistica come ANI-MA e NI-MA.

## CAPITOLO IV

### **ART.8** **SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI PUBBLICI** **(SISP)**

I successivi articoli contemplano, con riguardo alla suddivisione operata dal D.M. 2 aprile 1968 ed alla disciplina regionale, le diverse categorie di aree, edificate e non edificate, destinate a soddisfare esigenze collettive e pertanto attribuite o da attribuire al pubblico uso, disciplinandone, anche attraverso la specificazione dei parametri edilizi di intervento, le modalità di nuova formazione o di miglior sistemazione di quelle già esistenti.

#### **ZONE DESTINATE ALLA RETE DELLE VIE DI COMUNICAZIONE**

VV	viabilità veicolare
VP	viabilità pedonale
P	parcheggi pubblici
RS	aree di rispetto stradale

#### **ZONE A SERVIZI PUBBLICI DI INTERESSE GENERALE**

CM	zona a vincolo cimiteriale
IT	zone per impianti tecnologici
VA	zone a verde attrezzato e sport urbano e territoriale
IC	zone per attrezzature di interesse comune urbane e territoriali
IAI	interesse archeologico-industriale

### **ART.9** **VINCOLI E ZONE DI RISPETTO**

In relazione ai regimi di vincolo ambientale e di inedificabilità esistenti, la normativa di cui agli articoli seguenti è integrata dall'elaborato cartografico Tav. DF7.

### **ART.10** **MODALITÀ PER LA CESSIONE DI FABBRICATI E TERRENI PER LA REALIZZAZIONE DI** **OPERE PUBBLICHE**

In caso di cessione alla Pubblica Amministrazione di fabbricati da destinare a servizi pubblici o da demolire per la realizzazione di opere pubbliche previste dal PUC, al proprietario verrà data facoltà di realizzare un intervento di volume pari all'esistente incrementato fino al 30%, anche modificando la destinazione d'uso originaria nel rispetto delle funzioni ammesse nell'ambito oggetto di trasferimento. Tale facoltà è applicabile nei Territori di Presidio Ambientale ritenuti edificabili dal PUC e negli ambiti AR. La volumetria di nuova realizzazione sarà considerata aggiuntiva rispetto a quella predeterminata dal PUC e non comporterà asservimento di suolo. Dovranno essere rispettate le distanze dai confini e dai fabbricati, le altezze, le dotazioni di standards e la disciplina paesistica dell'ambito di nuova localizzazione.

Nel caso che la cessione alla P.A. riguardi un'area di almeno mq. 4.000 è consentito al proprietario realizzare una volumetria di mc. 400 negli ambiti di cui al punto precedente. Per superfici di

minore estensione è facoltà del Consiglio Comunale riconoscere la possibilità di realizzare tale volumetria e solo per manifeste ragione di forte interesse pubblico.

Nelle ipotesi di cui ai punti precedenti gli interventi saranno assentibili con concessione convenzionata, previa approvazione di variante ex Art.44 LUR.

La convenzione, da trasciversi presso i registri immobiliari a cura e spese del soggetto interessato, conterrà le seguenti disposizioni e obblighi:

- ) tempi e modalità di cessione gratuita dell'area o del fabbricato;
- ) il volume di nuova edificazione;
- ) la sua localizzazione e destinazione d'uso;
- ) il soddisfacimento della dotazione di standards richiesta nell'area in cui si trasferisce il volume;
- ) pagamento dei relativi oneri per nuova costruzione.

Su qualsiasi area o fabbricato presente sul territorio comunale, una volta riconosciuti di pubblico interesse, è possibile applicare la procedura sopra descritta.

**ART.11**  
**AREE PER ATTREZZATURE CIVILI DI INTERESSE COMUNE E PER L'ISTRUZIONE**  
**(IC)**

Sono zone ex Art.4 LR 25/1995 destinate all'istruzione (asilo nido, scuola materna e scuola dell'obbligo) e ad attrezzature civili di interesse comune (attività religiose, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative) che ammettono al loro interno spazi a verde naturale, attrezzato e sportivo, parcheggi e quant'altro congruente con la destinazione caratterizzante.

Le attrezzature di cui al presente articolo hanno carattere essenzialmente pubblico.

I parametri per il loro potenziamento sono i seguenti:

- a) incremento sino al 50% del volume esistente a mezzo di concessione diretta;
- b) maggiori incrementi secondo le necessità che dovessero emergere, nel disposto di cui all'Art.43 della L.U.R. n. 36/97.

Negli ampliamenti si dovranno seguire le indicazioni della disciplina paesistica del pertinente ambito evitando comunque discostamenti dalle caratteristiche tipologiche dell'immobile su cui si interviene.

Gli edifici di proprietà pubblica per i quali la C.A. venisse alla determinazione di trasferirne la proprietà a soggetti privati o ad altri enti, potranno modificare la loro destinazione d'uso compatibilmente con quelle ammesse nell'ambito.

**ART.12**  
**ZONE DESTINATE ALLA RETE DELLE VIE DI COMUNICAZIONE**

Tali zone comprendono le vie di comunicazione, i parcheggi e gli spazi pubblici connessi (piazze, spazi di manovra, marciapiedi, ecc.) anche di nuova costruzione.

Benché si tratti di zone a carattere pubblico risultano ad esse assimilate anche gli spazi destinati alla viabilità e per parcheggio privati.

**ART.13**  
**FASCE DI RISPETTO**  
**(RS)**

Sono zone relative alle vie di comunicazione dove è vietata ogni costruzione in soprassuolo o nel sottosuolo fatta eccezione per:

1. le opere pubbliche o eseguite da enti pubblici;
2. le autorimesse interratae realizzate ai sensi della Legge 122/89 Art.9, la cui superficie esterna, se ritenuto opportuno dalla P.A., dovrà essere destinata a spazi pubblici (sistemazioni a verde o parcheggi pubblici);
3. vasche e pozzi ad uso agricolo e per le serre, edificabili ai sensi e nei modi di cui alla L.R. 01/06/1976 n. 17, purché all'esterno dei centri abitati come perimetrati ai sensi della Legge 865/1971.

Salvo quanto disposto successivamente l'esecuzione delle opere di cui al presente articolo è assoggettata a DIA ovvero a permesso di costruire.

**ART.14**  
**PARCHEGGI PUBBLICI**  
**(P-n)**

Sono ammessi a raso e in struttura interrata, garantendo comunque l'uso pubblico della superficie, ove potranno anche essere realizzati manufatti destinati a tale uso pubblico.

**ART.15**  
**VIABILITÀ PUBBLICA ESISTENTE DI PROGETTO**  
**(VV-VP)**

Le strade di nuova previsione e quelle esistenti sono distinte sulle tavole di piano.

È prescritto che ai lati delle strade carrabili pubbliche o di uso pubblico dovrà essere lasciata una fascia libera da qualsiasi costruzione, ivi comprese recinzioni, della larghezza di almeno ml. 1.50.

Ferme restando le disposizioni di cui al D. Lgs. 30/04/1992 Artt.2, 16, 17, 18, nella cartografia di piano sono evidenziate, ancorché dimensionalmente indicative, le sezioni stradali e le fasce di rispetto e di protezione dei nastri stradali.

È consentito l'asservimento delle aree interessate dalle nuove previsioni viarie del PUC, fino all'effettiva realizzazione dell'opera.

Per gli antichi percorsi è prescritta la conservazione del tipo e il mantenimento dello stato dei luoghi in una congrua fascia latitante con interventi che dovranno ripristinare le pavimentazioni originarie e i muri in pietra se esistenti, nonché compiere le opere di regimentazione idraulica.

**SPAZI PRIVATI DESTINATI ALLA VIABILITÀ**

Per la viabilità privata la pendenza longitudinale deve essere inferiore, in tutti i tratti, al 14%. Pendenze maggiori sono ammesse fino ad un massimo del 20% per i soli tratti di accesso ad interrati che non superino la lunghezza di ml 20.

È fatto obbligo per le immissioni, di disporre, all'esterno della recinzione, di uno spazio di manovra con pendenza non superiore al 5% e lunghezza non inferiore a mt 6,00, salvo l'adozione degli specifici accorgimenti previsti dal Codice della Strada.

Per quanto riguarda i passi carrai si rimanda al R.E. (Regolamento Edilizio).

Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti al pertinente titolo abilitativo.

#### **VIABILITÀ DI CARATTERE FORESTALE EX LR 20/1996**

Le viabilità previste dalla C.M. nei piani di propria competenza sono ammissibili alle seguenti condizioni:

- tracciato con andamento aderente alla morfologia del terreno attraversato di pendenza conseguentemente variabile fino ad un massimo del 18%, raggi di curvatura nel limite di ml 10,00 e comunque compatibili con l'accessibilità dei mezzi agricoli cingolati e su gomma;
- larghezza non superiore a ml 3,00 di carreggiata utile escluse le cunette, adatta sia al transito di mezzi agricolo forestali, sia alla movimentazione di materiale agricolo;
- modeste opere di contenimento, rappresentate principalmente da murature in ogni caso rivestite in pietra a spacco con corsi irregolari;
- palificate, a monte dei tracciati ai fini della loro stabilità;
- inerbimenti delle scarpate con essenze compatibili e opere di mitigazione con ricorso all'ingegneria naturalistica;
- fondi delle strade a carattere naturale in ghiaia o materiali compatibili, ad esclusione di materiali provenienti da demolizioni o altro;
- opere per la regimentazione delle acque meteoriche, a evitare fenomeni di dilavamento con tombature, cunette, attraversamento di rivi, ecc.;
- opere di protezione con barriere di sicurezza esclusivamente in materiale ligneo;
- piazzole di interscambio con cadenza non inferiore a ml 150.

**ART.16**  
**ZONA A VINCOLO CIMITERIALE**  
**(CM)**

Gli interventi nelle aree cimiteriali e nelle relative fasce di rispetto sono disciplinate dal T.U. della Legge sanitaria 1265/1934 e S.M.I., dal regolamento di polizia mortuaria approvato con D.P.R. 10 settembre 1990 n. 285 e S.M.I., e da qualsiasi altra disposizione legislativa vigente in materia.

In tutti gli interventi pubblici e privati è comunque prescritto il rispetto dei caratteri tipologici architettonicamente caratterizzanti il complesso cimiteriale nonché di quelli ambientali di pregio. La progettazione dovrà essere corredata da opportuni elaborati, che rapportino l'intervento al contesto dimostrandone la corretta ambientazione.

**ART.17**  
**ZONE PER IMPIANTI TECNOLOGICI**  
**(IT)**

È ammessa esclusivamente la costruzione di edifici e di attrezzature per finalità di servizio pubblico, da parte degli enti istituzionalmente preposti, quali impianti per la produzione e la

distribuzione energetica, depositi e rimesse di mezzi di trasporto pubblico, impianti di depurazione delle acque di fogna, centrali telefoniche, elettriche.

Tali volumi devono essere armonizzati con l'ambiente in cui sorgono e realizzati in forma decorosa e compiuta nel rispetto dei caratteri strutturali e paesistici del sito: orografia, reticoli funzionali e catastali, elementi panoramici o di interesse ambientale.

Il margine delle aree deve essere trattato in modo da contenere elementi di interferenza e di disordine visuale, mettendo a dimora filari di alberi di alto fusto e siepi, realizzando dune, cinte murarie o mettendo in opera altri accorgimenti, in relazione a quanto consentito o reso opportuno dalle caratteristiche tecniche e dimensionali degli impianti.

È raccomandata, anche al fine di contenere l'impatto visuale, una accurata distinzione, anche sotto il profilo delle sistemazioni, delle funzioni principali ed accessorie, attuata sia attraverso l'assetto planimetrico, che attraverso la posa in opera di elementi di delimitazione.

Le stazioni elettriche e le cabine di trasformazione dell'energia elettrica potranno essere ubicate, secondo necessità, anche nel sottosuolo dei distacchi tra edifici.

DC. ML. 5.00	DF. ML. 10.00	DS. ML. 3.00	ALTEZZA ML. 4.50
--------------	---------------	--------------	------------------

I presenti parametri sono indicativi e possono essere variati in funzione di esigenze particolari degli enti.

È ammessa l'attuazione mediante intervento diretto.

È fatto divieto di insediare impianti tecnologici suscettibili di causare inquinamento a qualunque titolo, compreso quello acustico o elettromagnetico, in assenza delle prescritte autorizzazioni da parte degli enti competenti onde evitare danni a cose e/o all'ambiente naturale, senza predisporre idonee protezioni; e, in ogni caso, a distanza tale da comportare rischio per attività insediate al contorno, alle quali sia associata presenza stabile di persone.

### **RIPETITORI TELEVISIVI E TELEFONICI**

Sugli impianti televisivi e telefonici si applica la disciplina di cui al D.L. 04/09/02 n.148 e s.m.i.

Nella loro realizzazione dovranno rispettarsi le seguenti disposizioni paesistiche.

- ) riqualificazione dei siti oggetto di intervento in un raggio di ml 50 attorno all'intervento. Il recinto metallico che contiene gli impianti dovrà avere un'altezza non superiore a ml 2,00, all'esterno di detto recinto dovranno piantumarsi alberature di medio fusto, le quali all'atto del loro impianto abbiano un'altezza non inferiore a quella della recinzione, dovrà compiersi uno studio per individuare le essenze idonee al sito di intervento.
- ) Il manufatto che contiene gli impianti dovrà essere realizzato con murature in pietra a spacco con copertura a due acque in ardesia o tegole in cotto del tipo marsigliese, le eventuali aperture di ventilazione dovranno essere di forma quadrata, sono vietate altre forme.
- ) Le dimensioni dei manufatti sono ml 3,20 di altezza, ml 2,60 di larghezza e ml 3,00 di lunghezza. Deroghe a tali dimensioni sono di competenza della commissione edilizia e applicabili solo alla lunghezza e alla larghezza con un margine di ml 0,50.
- ) Sono ammessi tralicci e pali metallici trattati con colori mimetici, la loro altezza dovrà essere valutata dalla C.E. Integrata in rapporto al contesto paesistico.
- ) Sono ammessi ponti radio della forestale e della protezione civile ecc. e le relative antenne, secondo le vigenti normative di settore.

**ART.18**  
**ZONE A VERDE ATTREZZATO E SPORT**  
**(VA)**

Sono aree naturali ed attrezzate a servizio dei singoli insediamenti, dell'intero comune e dell'utenza turistica.

Pur essendo a carattere essenzialmente pubblico possono, tuttavia, avere gestione privata disciplinata da apposita convenzione che ne garantisca comunque l'uso pubblico.

Nelle zone di cui al presente articolo è ammesso l'intervento diretto.

Esse si distinguono in due sottozone:

a) VAP verde pubblico per parco naturale, gioco e riposo, in cui sono consentite unicamente costruzioni di interesse pubblico e cioè attrezzature per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti, compresi i necessari servizi igienici e chioschi per il ristoro nell'ambito di un progetto di opera pubblica, particolarmente attento alla vegetazione.

I parametri edilizi e le tipologie saranno definiti nel progetto esecutivo.

La disciplina paesistica è quella dell'ambito di appartenenza.

b) VAS verde pubblico per lo svago e lo sport, in cui è consentita la realizzazione di impianti coperti e scoperti per attività di interesse comune, ricreative principalmente connesse allo sport.

I parametri edilizi, ad eccezione dell'altezza massima dei manufatti che non dovrà superare ml. 7.00, e le tipologie saranno definiti nel progetto esecutivo.

La disciplina paesistica è quella dell'ambito di appartenenza.

**ART.19**  
**ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO/INDUSTRIALE**  
**(IAI)**

Si tratta della zona comprendente i "COMBI CARCHERE", gli antichi Molini del '500, situati lungo il corso dell'Impero.

Sono aree destinate alla fruizione turistico-culturale dove è vietata l'edificazione e qualsiasi alterazione dello stato dei luoghi che non risulti strettamente funzionale all'uso pubblico dell'area, da autorizzarsi d'intesa con la competente Soprintendenza e i pertinenti Uffici della Regione Liguria.

Sui fabbricati esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia leggera. Interventi di riqualificazione più ampi sulla zona si attuano attraverso PUO.

Il sito dovrà essere dotato delle attrezzature necessarie per lo sviluppo delle funzioni ricettiva, didattica, scientifica, ricreativa, escursionistica e culturale, con interventi mirati al recupero a fini collettivi dell'intera area mineraria dimessa.

In accordo con l'Università e la Soprintendenza archeologica potranno essere attuati stages di scavo e studio, finalizzati al turismo escursionistico e naturalistico, individuando percorsi di studio.

a) Dovranno esplorarsi le strade per rendere prevalente la funzione di cui al paragrafo precedente anche attraverso convenzione con il privato finalizzata all'utilizzo ed alla gestione delle strutture di sostegno e di accoglienza da prevedersi nell'area.

b) Si dovranno redigere uno studio di risanamento ambientale del sito e un progetto analitico che preveda l'eliminazione delle essenze legnose morte e individui quelle compatibili con l'area,

contribuendo a rendere sicuro l'accesso all'area, anche attraverso il ripristino delle percorrenze esistenti al fine di creare il collegamento pedonale/veicolare con Aurigo capoluogo e Borgomaro.

**ART.20**  
**DISCIPLINA DEL VERDE URBANO**

L'aspetto del Verde nel territorio comunale assume oggi caratteristiche molto variegata. Infatti il territorio è caratterizzato da significative diversità tipologiche di zone e di microclimi (collina, montagna, area urbana, area rurale, ecc.)

Alla luce delle appena citate considerazioni è possibile distinguere l'attuale aspetto del Verde nei seguenti distinti sistemi:

- residenza urbana AC (A-MA), AR (B-n);
- residenza rurale TPA, APA;
- insediamento turistico DTR-1
- aree sportive e ricreative.

È evidente che nei sistemi di cui sopra vengono interessati sia aspetti di natura pubblica che privata.

#### SCelta DELLA SPECIE

Dovrà essere impostata per nuovi impianti sulla base dei seguenti fattori:

- di ordine generale:
  - funzione della pianta;
  - dimensioni e conformazione della pianta a maturità;
  - modalità di sviluppo della chioma e dell'apparato radicale;
  - rusticità o eventuali suscettività a patologie;
  - caratteristiche storico-paesaggistiche;
- di ordine stazionale:
  - esposizione;
  - ventosità;
  - natura e profondità del terreno;
  - distanza da volumi aerei ed interrati (per sviluppo chioma e radici);
  - presenza di fonti di umidità nel terreno (sorgiva o antropica);
  - presenza di impianti e condotte sotterranei (luce, gas, acquedotti, fognature, ecc.);
  - stato vegetativo e fitosanitario di eventuali specie simili.

#### ABBATTIMENTI

Possono essere eseguiti per eliminare situazioni patologiche e fisiopatiche o per sostituire piante a fine vita (soprattutto le specie con valenza storica).

In linea di massima si tratta di situazioni in cui la stabilità fisica della pianta è compromessa e si può prevedere ed evitare eventuali danni legati a caduta di piante o parti di esse.

Sono i casi in cui possiamo avere dominanza di chiome con densità di piante elevata, terreno poco profondo e insufficiente per lo sviluppo radicale, sproporzione e scompenso tra apparato aereo e radicale della pianta, patologie tipo carie del fusto o funghi rizogeni, o altro.

#### POTATURA STRAORDINARIA

È non solo consentita ma obbligatoria quando ricorrono le seguenti condizioni:

- alterazioni parassitarie della chioma;
- malformazioni della chioma.

#### DIFESA FITOSANITARIA

È consentita laddove per ovvi motivi è ritenuta possibile e di sicura efficacia.

Nel caso di fenomeni parassitari ritenuti dalla civica amministrazione di “interesse pubblico e generale”, il Comune può ingiungere determinati interventi sul verde privato a difesa del patrimonio “verde” pubblico.

Sono consentite le ordinarie operazioni colturali del verde. Restano comunque vigenti tutte le disposizioni in materia contenute nel codice civile.

Per quanto riguarda il rilascio di autorizzazioni per “Nuovi impianti” e “Abbattimenti” in zona soggetta a vincolo ambientale, la documentazione necessaria dovrà contenere anche una relazione agronomica redatta da un Dottore Agronomo o Dottore Forestale iscritto all’Albo professionale.

## CAPITOLO V

<p style="text-align: center;"><b>ART.21</b> <b>RAPPORTI TRA LA DISCIPLINA PAESISTICA E LA STRUTTURA DEL PUC</b></p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Gli interventi dovranno progettarsi ed eseguirsi nel rispetto degli indirizzi e delle prescrizioni della disciplina paesistica, sia di fonte regionale che di fonte provinciale e comunale, quest'ultima contenuta negli appositi elaborati rubricati sotto la voce "Disciplina Paesistica".

Gli elaborati di cui al precedente comma disciplinano la localizzazione degli interventi, le loro caratteristiche compositive, architettoniche e formali, nonché la scelta dei particolari architettonici e del tipo di finiture, sia per la nuova edificazione che per gli interventi minori sul patrimonio edilizio esistente e sulle aree scoperte.

Le indicazioni contenute negli elaborati costitutivi della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale rappresentano elemento di riferimento nella valutazione della congruità ed ammissibilità paesistico-ambientale dei singoli interventi.

Onde chiarire il rapporto tra Disciplina Paesistica e Struttura del PUC anche in merito alle consistenze volumetriche indicate negli ambiti paesistici, si precisa che le disposizioni contenute in entrambi i documenti sono da applicarsi contestualmente.

In ogni caso si applicherà la norma più restrittiva.

## CAPITOLO VI

<p style="text-align: center;"><b>ART.22</b> <b>AMBITI DI CONSERVAZIONE</b> <b>(AC)</b></p>
-----------------------------------------------------------------------------------------------------

### **CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI AC**

Costituiscono ambiti di conservazione tutte le parti del territorio comunale edificate e caratterizzate da un assetto morfologico e funzionale compiuto, così come indicate all'Art.28 della L.U.R. 36/97.

Gli ambiti AC sono così classificati:

**AC(A-MA)**    AMBITI DI CONSERVAZIONE RESIDENZIALI DI INTERESSE AMBIENTALE (regime applicabile il MANTENIMENTO)

Sono quegli ambiti, identificabili come nuclei di tipo rurale, a destinazione prevalentemente residenziale che, pur rivestendo un discreto valore ambientale, non hanno carattere di unicità. La finalità della norma è quella di consentire e favorire il recupero anche a fini abitativi, mantenendo inalterate le caratteristiche tipologiche degli edifici e degli spazi d'ambito.

Per gli ambiti di conservazione valgono le norme del P.P. approvato con delibera C.C. n. 2 del 27/02/2001 per Aurigo Capoluogo e le norme del P.P. approvato con delibera C.C. n. 3 del 27/02/2001 per la frazione Poggialto e successive varianti, attualmente vigenti e riportate nella Disciplina Paesistica, ed alle quali si fa espresso riferimento.

Inoltre, per quanto attiene ai fabbricati sottoposti a vincoli (ex Lege 1089/39 e s.m.i.), questi sono individuati nella specifiche tavole di P.P. contraddistinte dalla sigla TAV. 1.8 sia per Aurigo Capoluogo che per la Frazione Poggialto.

Alla luce dei contenuti del PUC, le previsioni inserite nei P.P. di Aurigo Capoluogo e Poggialto, rimangono attuali poiché riconducibili ad interventi di interesse pubblico relativamente al soddisfacimento di standards urbanistici, ovvero al miglioramento delle condizioni peculiari intrinseche ai borghi.

## CAPITOLO VII

<b>ART.23</b> <b>AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PER INTEGRAZIONE</b> <b>(AR)</b>
------------------------------------------------------------------------------------

### CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI AR

Costituiscono ambiti di riqualificazione per integrazione tutte le parti del territorio comunale, edificate e non edificate caratterizzate da un assetto fisico-morfologico e funzionale suscettibili di interventi di modificazione o completamento, non comportanti modificazioni quantitative o qualitative sostanziali del carico insediativo, così come indicate all'Art.28 della L.U.R. 36/97.

Gli ambiti AR sono così classificati:

- |                |                                                                                         |
|----------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>AR(B-1)</b> | AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE PER INTEGRAZIONE EDILIZIA (NUCLEO DI AURIGO)                 |
| <b>AR(B-2)</b> | AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE PER INTEGRAZIONE EDILIZIA (NUCLEO DI AURIGO)                 |
| <b>AR(B-3)</b> | AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE PER INTEGRAZIONE EDILIZIA E COMPLETAMENTO (NUCLEO DI AURIGO) |
| <b>AR(B-4)</b> | AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE PER INTEGRAZIONE EDILIZIA (NUCLEO DI POGGIALTO)              |
| <b>AR(B-5)</b> | AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE PER INTEGRAZIONE EDILIZIA (NUCLEO DI POGGIALTO)              |

Corrispondono agli insediamenti in genere a dominante residenziale, i cui impianti, pur definiti nei loro limiti, ne consentono una integrazione puntuale, un potenziamento o un ampliamento entro settori definiti.

Negli ambiti "AR", sul patrimonio edilizio esistente, si applicano gli interventi di cui alle lettere a), b), c), dell'art. 31 della legge n.457/1978 mediante titolo abilitativo diretto.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia integrale, comportanti aumenti della capacità insediativa, e gli interventi definiti all'art.2 della L.R.25/1993, non assentibili con semplice permesso di costruire, si attuano mediante titolo abilitativo convenzionato (C.E.C.).

Nelle zone AR(B-1-2-3) i terreni liberi da asservimenti sono dotati di indice di fabbricabilità fondiario.

All'atto della richiesta di permesso di costruire dovrà essere verificato che l'indice, di cui sono dotati i terreni con il presente piano, non sia già stato utilizzato in tutto o in parte, per interventi di nuova edificazione realizzati dopo il 1968.

Gli ambiti AR(B-1) e AR(B-2), con l'esclusione dell'intervento previsto dalle indicazioni puntuali, sono dotati di indice  $IF=0,10$  mc/mq trasferibile verso l'ambito AR(B-3).

Nell'ambito AR(B-3) l'indice  $IF=0,30$  mc/mq è trasferibile verso terreni non contigui ricadenti dell'ambito stesso.

Tutti gli interventi di nuova edificazione consentiti negli ambiti "AR" si attuano mediante semplice permesso di costruire.

Per quanto riguarda questi interventi, si prescrive che le aree a standard urbanistico siano, di norma, reperite all'interno dell'area di intervento. Diversamente, quando sia dimostrata l'impossibilità di raggiungere la quantità di aree come previste dalle vigenti leggi, esse vanno ricercate entro i limiti delle disponibilità esistenti nelle immediate adiacenze, ovvero su aree accessibili tenendo conto dei raggi di influenza delle singole attrezzature e della organizzazione dei trasporti pubblici, ovvero si può procedere alla monetizzazione delle stesse.

Negli ambiti "AR" è consentita, mediante titolo abilitativo diretto, la manutenzione straordinaria con adeguamento igienico sanitario, così come definita nell'art. 3.2 della presente normativa.

Possono essere realizzate costruzioni in sottosuolo per autorimessa, al fine di dotare di parcheggi privati gli edifici della zona, quando ne siano carenti.

La realizzazione di tali autorimesse é subordinata all'osservanza delle seguenti norme:

- preferibilmente non siano abbattuti alberi di alto fusto, nel caso si proceda alla loro rimozione, essi dovranno essere spostati e trapiantati o sostituiti con nuovi esemplari tipici del luogo.

L'estradosso del solaio di copertura dei volumi interrati non dovrà avere, in alcun punto, quota superiore rispetto alla quota del terreno naturale preesistente, con la copertura di uno strato di humus dello spessore di 60 cm, per consentire la ricostituzione del manto erboso ed arbustivo. Detta prescrizione non si applica alle superfici adibite a passaggio pedonale.

I locali risultanti siano vincolati con atto trascritto alla destinazione d'uso di parcheggio privato.

Nel caso si proceda alla costruzione di autorimesse interrate nelle fasce di protezione lungo strade carrabili pubbliche vanno seguite anche le seguenti prescrizioni:

- 1) ogni nuovo accesso ai box deve essere distante almeno m 12,00 dalla più vicina intersezione stradale;
- 2) è preferibile l'accorpamento di più autorimesse con accesso diretto dalla strada, affiancandone comunque gli accessi contigui non più di tre alla volta; per un numero maggiore di unità le autorimesse dovranno essere raggruppate in modo da realizzare i relativi accessi da un'area comune di manovra, anche coperta, che ne costituisca il tramite con la strada;
- 3) gli accessi su strada devono essere distanziati fra loro di almeno m 10,00, salvo il caso di contiguità previsto al primo capoverso del punto 2);
- 4) deve essere realizzata un'area laterale idonea per lo stazionamento dei veicoli ottenuta mediante l'arretramento degli ingressi alle autorimesse di almeno m 2,50 dal ciglio della strada esistente;
- 5) deve essere garantita una sufficiente visibilità mediante la realizzazione di idonei triangoli di visibilità;
- 6) gli accessi veicolari devono essere segnalati lungo la strada principale mediante apposito segnale di cui all'art. 120 del Nuovo Codice delle Strade.

## **MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

### **23.1 INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

#### **AR(B-1)      AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE PER INTEGRAZIONE EDILIZIA (NUCLEO DI AURIGO)**

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti incrementi volumetrici fino ad un massimo del 20% delle preesistenze (con un limite massimo di 100 mc).

Gli interventi di demolizione/ricostruzione e ristrutturazione edilizia con incremento di volume, aventi come fine una ricucitura insediativa compatibile con il nucleo storico, sono assentibili con permesso di costruire unitamente alla stipula di apposito atto unilaterale d'obbligo, che assicuri il contributo dei soggetti attuatori alla razionalizzazione dell'insediamento in termini di ristrutturazione viaria e dotazione di servizi, nonché la dotazione di parcheggi privati di pertinenza degli interventi stessi nei limiti di 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

Ai fini di una ricomposizione ambientale ed urbanistica dell'ambiente costruito, sono anche consentiti interventi di demolizione e ricostruzione con trasferimento della cubatura all'interno del lotto. Detti interventi si possono attuare tramite P.U.O. che comprenda uno Studio Organico di Insieme.

In tale ambito é ammesso il mutamento di destinazione d'uso di magazzini esistenti (di cui sia comprovata l'esistenza e la consistenza alla data di adozione del presente PUC) a residenza purché siano rispettati i parametri relativi all'agibilità (altezze interne, dimensioni dei vani, ecc.).

In tutti gli interventi comportanti aumento della capacità insediativa, é fatto obbligo ai soggetti attuatori di reperire un posto auto ogni nuova unità immobiliare aggiunta reperito entro un'area compresa nel raggio di 500 metri, con possibilità di monetizzare tale onere nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di ricavare spazi idonei in loco o entro tale raggio.

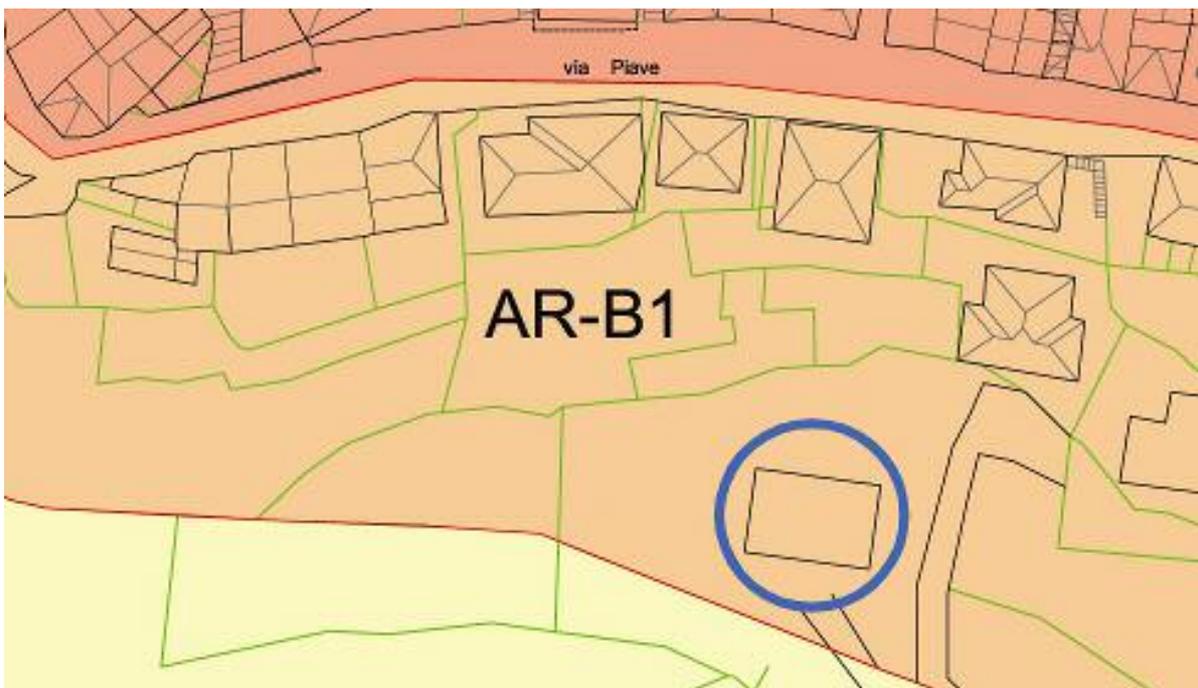
In tale ambito sono possibili interventi di ristrutturazione urbanistica attuabili secondo le modalità previste dall'Art.44 della L.U.R.

Le aree a verde attrezzato ottenute in seguito ad interventi di ristrutturazione, i giardini esistenti e le aree libere in genere devono essere mantenute verdi nel rispetto delle norme sulla tutela e salvaguardia del verde contenute nelle presenti norme.

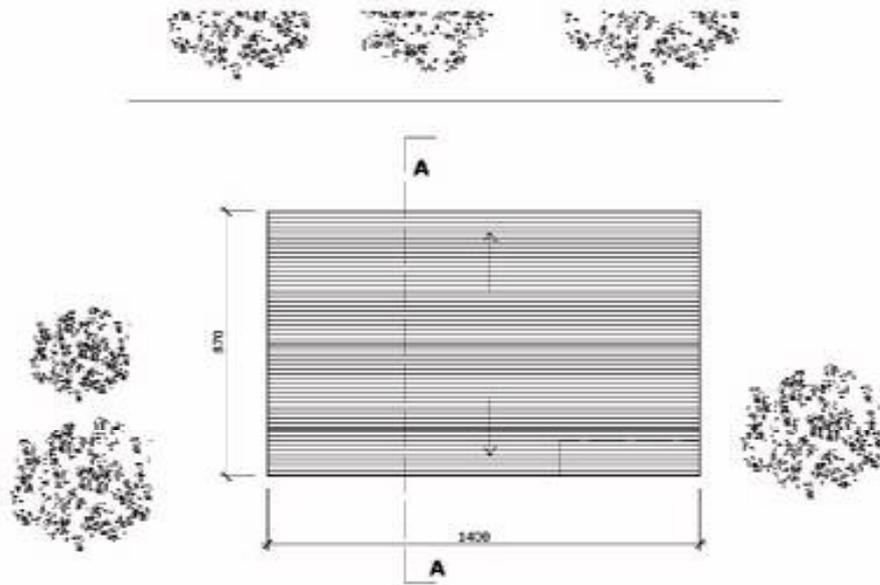
E' inoltre previsto, così come indicato nella **Scheda (A)** di seguito allegata, un intervento puntuale di riqualificazione che completa un'opera già realizzata.

PARAMETRI	
VOL. MAX	mc 370
N° PIANI	1 + 1 interrato
H MAX	ml 6,00
IF	Vol max/SI

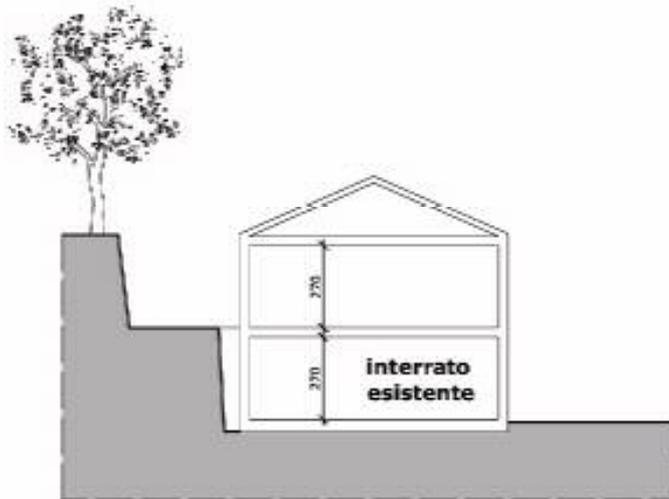
LOCALIZZAZIONE DELL'INTERVENTO



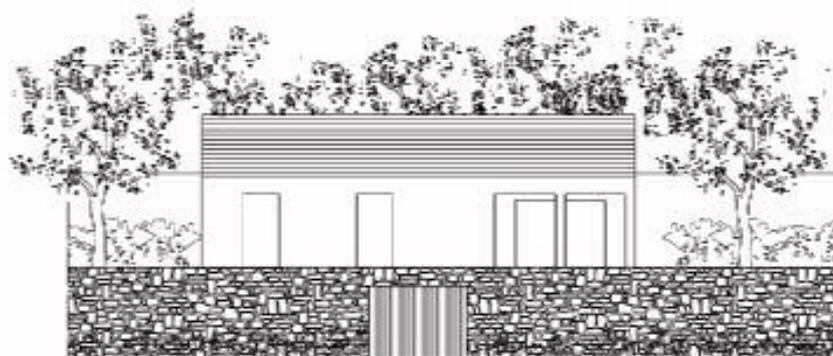
## SCHEDA A



**PIANTA COPERTURA**



**SEZIONE A-A**



**PROSPETTO**



**AR(B-2)**      AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE PER INTEGRAZIONE EDILIZIA (NUCLEO DI AURIGO)

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti incrementi volumetrici fino ad un massimo del 20% delle preesistenze (con un limite massimo di 100 mc).

Gli interventi di demolizione/ricostruzione e ristrutturazione edilizia con incremento di volume, aventi come fine una ricucitura insediativa compatibile con il nucleo storico, sono assentibili con permesso di costruire unitamente alla stipula di apposito atto unilaterale d'obbligo, che assicuri il contributo dei soggetti attuatori alla razionalizzazione dell'insediamento in termini di ristrutturazione viaria e dotazione di servizi, nonché la dotazione di parcheggi privati di pertinenza degli interventi stessi nei limiti di 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

Ai fini di una ricomposizione ambientale ed urbanistica dell'ambiente costruito, sono anche consentiti interventi di demolizione e ricostruzione con trasferimento della cubatura all'interno del lotto.

In tale ambito è ammesso il mutamento di destinazione d'uso di magazzini esistenti (di cui sia comprovata l'esistenza e la consistenza alla data di adozione del presente PUC) a residenza purché siano rispettati i parametri relativi all'agibilità (altezze interne, dimensioni dei vani, ecc.).

In tutti gli interventi comportanti aumento della capacità insediativa, è fatto obbligo ai soggetti attuatori di reperire un posto auto ogni nuova unità immobiliare aggiunta reperito entro un'area compresa nel raggio di 500 metri, con possibilità di monetizzare tale onere nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di ricavare spazi idonei in loco o entro tale raggio.

In tale ambito sono possibili interventi di ristrutturazione urbanistica attuabili secondo le modalità previste dall'Art.44 della L.U.R.

Le aree a verde attrezzato ottenute in seguito ad interventi di ristrutturazione, i giardini esistenti e le aree libere in genere devono essere mantenute verdi nel rispetto delle norme sulla tutela e salvaguardia del verde contenute nelle presenti norme.

**AR(B-3)**      AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE PER INTEGRAZIONE EDILIZIA E COMPLETAMENTO  
(NUCLEO DI AURIGO)

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti incrementi volumetrici fino ad un massimo del 20% delle preesistenze (con un limite massimo di 100 mc).

Gli interventi di demolizione/ricostruzione e ristrutturazione edilizia con incremento di volume, aventi come fine una ricucitura insediativa compatibile con il nucleo storico, sono assentibili con permesso di costruire unitamente alla stipula di apposito atto unilaterale d'obbligo, che assicuri il contributo dei soggetti attuatori alla razionalizzazione dell'insediamento in termini di ristrutturazione viaria e dotazione di servizi, nonché la dotazione di parcheggi privati di pertinenza degli interventi stessi nei limiti di 1 mq ogni 10 mc di costruzione.

Ai fini di una ricomposizione ambientale ed urbanistica dell'ambiente costruito, sono anche consentiti interventi di demolizione e ricostruzione con trasferimento della cubatura all'interno del lotto.

In tale ambito é ammesso il mutamento di destinazione d'uso di magazzini esistenti (di cui sia comprovata l'esistenza e la consistenza alla data di adozione del presente PUC) a residenza purché siano rispettati i parametri relativi all'agibilità (altezze interne, dimensioni dei vani, ecc.).

È possibile anche il loro riaccorpamento ad edifici residenziali esistenti secondo le modalità già previste per gli interventi di demolizione e ricostruzione con trasferimento di cubatura.

In tutti gli interventi comportanti aumento della capacità insediativa, é fatto obbligo ai soggetti attuatori di reperire un posto auto ogni nuova unità immobiliare aggiunta reperito entro un'area compresa nel raggio di 500 metri, con possibilità di monetizzare tale onere nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di ricavare spazi idonei in loco o entro tale raggio.

I tale ambito sono possibili interventi di ristrutturazione urbanistica attuabili secondo le modalità previste dall'Art.44 della L.U.R.

Le aree a verde attrezzato ottenute in seguito ad interventi di ristrutturazione, i giardini esistenti e le aree libere in genere devono essere mantenute verdi nel rispetto delle norme sulla tutela e salvaguardia del verde contenute nelle presenti norme.

**AR(B-4)**      AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE PER INTEGRAZIONE EDILIZIA (NUCLEO DI POGGIALTO)

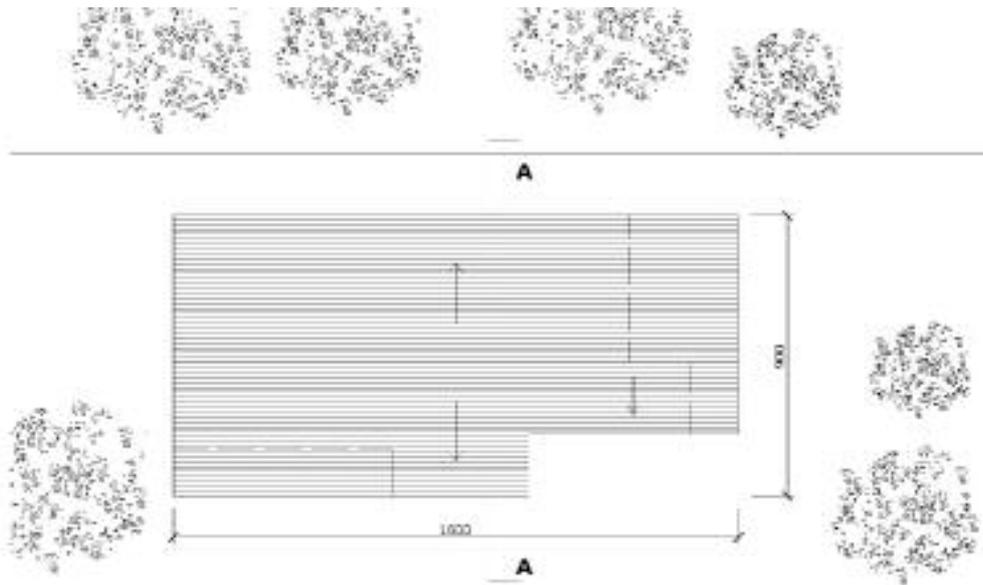
E' previsto, così come indicato nella **Scheda (B)** di seguito allegata, un intervento puntuale di riqualificazione che completa un'opera già realizzata.

La riqualificazione prevista deve mantenere la destinazione d'uso produttiva, compatibile con la residenza, e l'eventuale inserimento della funzione residenziale può essere ammesso per una sola unità immobiliare aggiuntiva

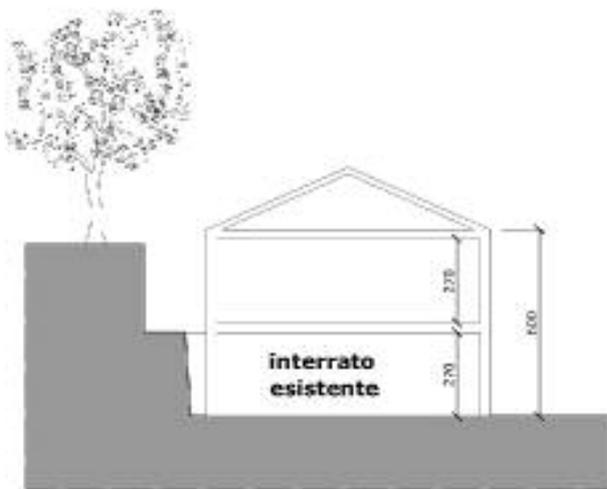
In corrispondenza di tale intervento, comportante aumento della capacità insediativa, é fatto obbligo ai soggetti attuatori di reperire un posto auto ogni nuova unità immobiliare aggiunta, reperito entro un'area compresa nel raggio di 500 metri, con possibilità di monetizzare tale onere nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di ricavare spazi idonei in loco o entro tale raggio.

<b>PARAMETRI</b>	
VOL. MAX	mc 440
N° PIANI	1 + 1 interrato
H MAX	ml 6,00
IF	Vol max/SI

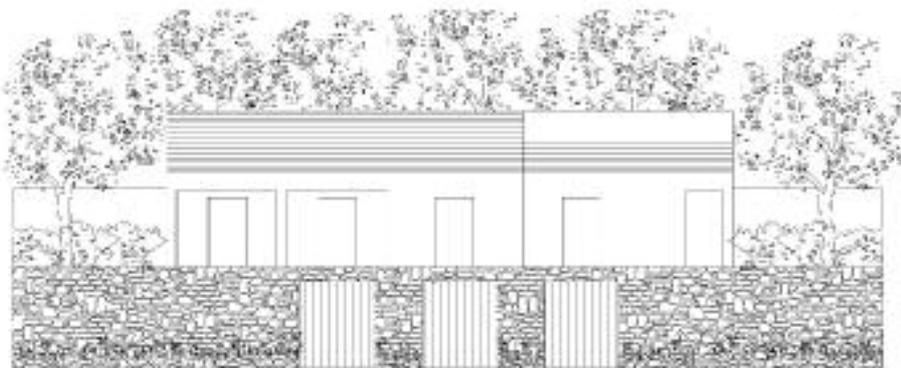
## SCHEDA B



**PIANTA COPERTURA**



**SEZIONE A-A**



**PROSPETTO**



**AR(B-5)**      ambito di riqualificazione per integrazione edilizia (nucleo di poggialto)

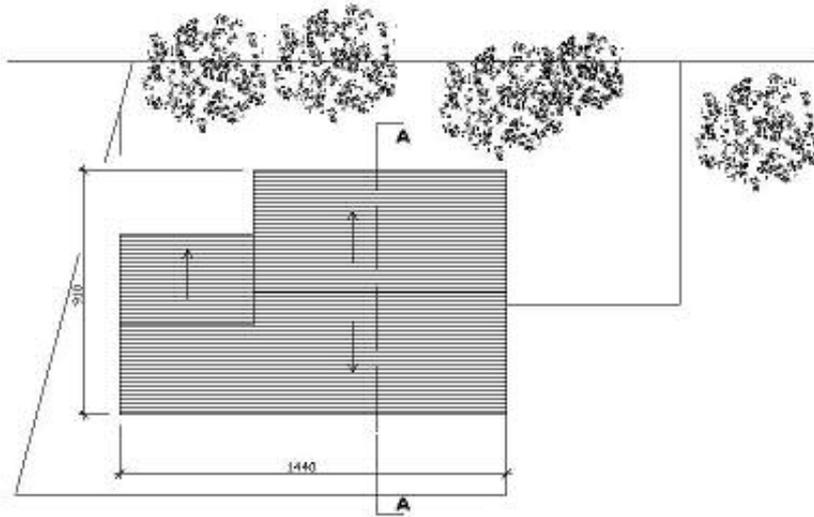
E' previsto, così come indicato nella **Scheda (C)** di seguito allegata, un intervento puntuale di riqualificazione che completa un'opera già realizzata.

La riqualificazione prevista deve mantenere la destinazione d'uso produttiva, compatibile con la residenza, e l'eventuale inserimento della funzione residenziale può essere ammesso per una sola unità immobiliare aggiuntiva

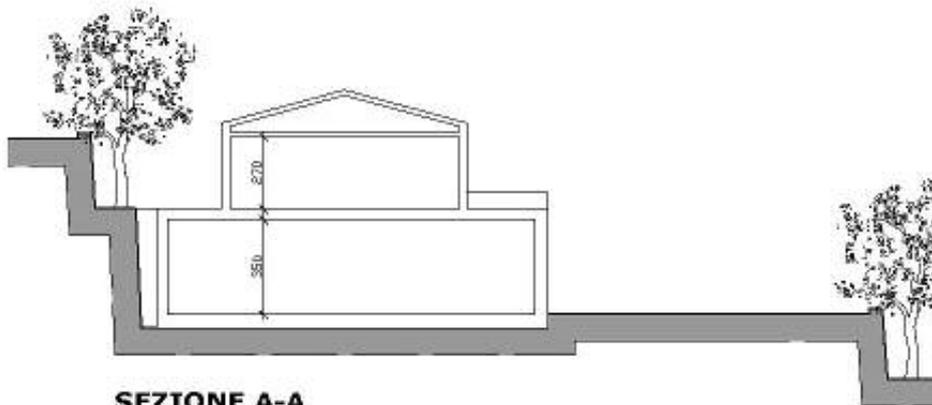
In corrispondenza di tale intervento, comportante aumento della capacità insediativa, é fatto obbligo ai soggetti attuatori di reperire un posto auto ogni nuova unità immobiliare aggiunta, reperito entro un'area compresa nel raggio di 500 metri, con possibilità di monetizzare tale onere nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di ricavare spazi idonei in loco o entro tale raggio.

<b>PARAMETRI</b>	
VOL. MAX	mc 360
N° PIANI	1 + 1 interrato
H MAX	ml 7,00
IF	Vol max/SI

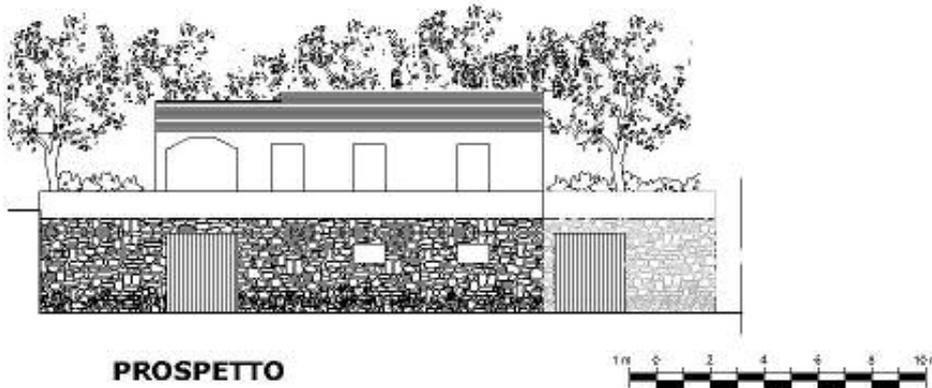
## SCHEDA C



**PIANTA COPERTURA**



**SEZIONE A-A**



**PROSPETTO**

## 23.2 NUOVE COSTRUZIONI

**AR(B-3)**      AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE PER INTEGRAZIONE EDILIZIA E COMPLETAMENTO  
(NUCLEO DI AURIGO)

Sono ammesse, sulle aree libere da asservimenti, secondo la normativa vigente, nuove costruzioni con indice di fabbricabilità fondiario pari ai seguenti valori:

AR(B-3) - NUCLEO DI AURIGO	IF = mc/mq 0,30
----------------------------	-----------------

In queste aree si potrà usufruire della possibilità del trasferimento di indice previsto dall'Art. 7 delle presenti norme.

Si potranno pertanto realizzare ulteriori volumetrie in aggiunta a quelle consentite, attraverso l'asservimento a coprire fino ad un massimo del 30% della volumetria realizzabile in base alla disciplina di zona, e comunque fino ad un limite max di IF = mc/mq 0,40.

I soggetti attuatori degli interventi edificatori dovranno darsi carico, mediante stipula d'apposito atto unilaterale d'obbligo, di realizzare non solo gli allacci, bensì di contribuire anche alla realizzazione delle opere viarie pubbliche necessarie all'accessibilità ai lotti.

Le aree non edificate salvo quelle sulle quali sono consentiti ampliamenti volumetrici e quelle risultanti dalla demolizione di vecchi edifici, sono destinate a verde, al servizio dei singoli edifici o gruppi di edifici e ad attrezzature per il gioco dei bambini.

Negli ambiti AR(B-3) si applicano i seguenti parametri:

Distanza dai confini	m	4,00
Distanza dai fabbricati	m	8,00
Distanza dal ciglio della strada	m	5,00
Numero massimo piani f.t.	n°	3

Laddove non si possono raggiungere i parametri sopra elencati gli ampliamenti sono normati per quanto riguarda le distanze tra i confini dal Codice Civile.

Qualora l'ingombro planimetrico dell'intervento superasse i confini della zona come da elaborati grafici di PUC, questo è da intendersi come pertinente al corpo di fabbrica e quindi di fatto realizzabile, al fine di un adeguamento tecnologico-funzionale.

## 23.3 RECUPERO DELLE VOLUMETRIE SEMIDIRUTE

Gli edifici in stato di parziale rovina inclusi all'interno dei perimetri degli ambiti AR(B-n) possono essere oggetto di interventi di ricostruzione, con attribuzione di destinazione funzionale prevista per l'ambito alle seguenti condizioni:

- prevalente ed originaria presenza di murature perimetrali in pietrame e/o mattoni;
- collocazione rispetto alla viabilità pubblica esistente a distanza tale da non richiedere la realizzazione di percorso di accesso superiore ai m 150;
- preesistenza individuabile di altezze interne utili maggiori di m 2,20;

- superficie lorda di solaio complessiva non minore di mq 40;
- consistenza reale delle murature di perimetro sufficiente a definirne con certezza il volume dell'edificio originario;
- accertabilità della preesistenza alla data del 6 agosto 1967.

Nel caso in cui le porzioni di muratura risultino compromesse da crolli che abbiano determinato la scomparsa dei fili di gronda, non permettendo la corretta definizione della volumetria dell'edificio preesistente, l'intervento è da considerarsi quale opera di nuova costruzione ed è oggetto della disciplina di merito, fermo restando il mantenimento del sedime individuabile della preesistenza che costituisce deroga alle distanze.

#### **23.4 VOLUMI INTERRATI ISOLATI**

In tutti gli ambiti è ammessa la realizzazione di volumi interrati non facenti parte di edificazioni sviluppate fuori terra, nella misura massima di superficie netta pari a 1/4 della superficie del lotto contiguo, con un minimo ammesso di mq 8 (otto) ed un massimo di mq 250 (duecentocinquanta).

Negli interventi di integrazione edilizia (ossia ristrutturazioni edilizie con demolizione integrale e ricostruzione o interventi di nuova edificazione), per quanto riguarda l'altezza massima, essa non potrà superare quella dei fabbricati circostanti, interpolando - in presenza di fabbricati di diversa altezza - con criteri di armonico inserimento progettuale.

## CAPITOLO VIII

### **ART.24** **DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE** **(DTR)**

#### **CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI DTR**

Costituiscono distretti di trasformazione le parti del territorio comunale, così come indicate all'Art.29 della L.U.R. 36/97, per le quali il PUC configura precise iniziative strategiche che si concretizzano in un sistema complesso di interventi, il cui obiettivo è l'innovazione e la trasformazione sostanziale dell'assetto urbanistico e funzionale con conseguente incremento del carico insediativo.

#### **MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

L'attuazione degli interventi previsti nei DTR è subordinata a P.U.O. (Progetto Urbanistico Operativo di iniziativa pubblica o privata).

I P.U.O.:

- hanno i contenuti di cui all'Art.50 della LUR 36/97;
- sottostanno ai procedimenti di cui all'Art.51 e 52 della LUR 36/97;
- i margini di flessibilità ad essi applicabili sono quelli di cui all'Art.53 della LUR 36/97;
- la loro efficacia è definita all'Art.54 della LUR 36/97;
- sono corredati da programmi che ne definiscono le condizioni di fattibilità ed i tempi di realizzazione.

In caso di inerzia dei soggetti interessati, decorsi cinque anni dalla definitiva approvazione del PUC o infruttuosamente decorso il termine notificato dal Comune ai sensi del comma 4 dell'Art.54 della LUR 36/97, il Comune potrà, ai sensi dell'Art.44 della LUR 36/97, procedere alla ripermutazione del distretto o all'individuazione di nuovi distretti di trasformazione ai quali assegnare le funzioni di quelli decaduti, con la conseguente modificazione della disciplina di quelli individuati nel progetto definitivo di PUC.

### **24.1** **INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE.** **INSEDIAMENTO TURISTICO IN LOCALITÀ "VILLARELLI"** **DTR-1**

La nuova zona ricettiva del Comune di Aurigo è prevista in fregio alla S.P. n° 26 Borgomaro-Aurigo presso la località "Villarelli". Tale zona è riconoscibile in cartografia mediante la sigla "DTR-1".

Il distretto "DTR-1" si attua a mezzo di P.U.O. esteso all'intera area, di superficie pari a mq 14.077, in cui si prevede la realizzazione del complesso ricettivo (come indicato sulla **SCHEDA D** riportata), previa stipula di apposita convenzione.

Vanno rispettati i seguenti parametri:

	Funzione principale di tipo turistico	Strutture di servizio di tipo agricolo
Volumetria massima realizzabile nel distretto	<b>mc 1.800</b>	<b>mc 800</b>
Altezza massima edifici	<b>m 6,00</b>	<b>m 3,50</b>
Numero max di piani fuori terra	<b>n° 2</b>	<b>n° 1</b>
Distanza dai confini	<b>m 6,00</b>	<b>m 6,00</b>
Distanza dai fabbricati	<b>m 10,00</b>	<b>m 10,00</b>
Distanza dal ciglio della strada	<b>m 10,00</b>	<b>m 10,00</b>

All'interno della zona "DTR-1", la destinazione d'uso è di tipo turistico ricettivo compatibile con l'assetto agricolo (tipo locanda, agriturismo).

E' ammessa la realizzazione di strutture di servizio, comprendenti la funzione commerciale, accessoria alla funzione principale di tipo turistico, fino al 20% della volumetria ammessa, compresa nella volumetria massima realizzabile.

Il complesso turistico può prevedere anche servizi di tipo sportivo che possono essere convenzionati con la Civica Amministrazione per un utilizzo non solo esclusivo del centro turistico e possono essere integrati con le aree pubbliche (parco verde attrezzato, ecc.)

Devono essere previste sistemazioni a verde lungo gli affacci stradali, salvo che ciò non risulti in contrasto con gli allineamenti a filo stradale o con la presenza di attività commerciali al piano terra.

Non è ammessa la soppressione di alberi di alto fusto, salvo autorizzazione della P.A.; in questo caso dovrà comunque essere previsto un ripopolamento arboreo di entità pari a quella del patrimonio vegetazionale soppresso. La progettazione degli interventi edilizi dovrà darsi carico di un corretto inserimento dei manufatti nell'ambiente.

I volumi degli edifici dovranno essere articolati in parti tali da seguire l'andamento del terreno, senza sensibili modifiche delle quote preesistenti; le altezze dei vari corpi di fabbrica dovranno essere variamente scomposti in modo da seguire ed interpretare i profili naturali.

Le eventuali opere riguardanti la protezione del suolo e della vegetazione dovranno essere contenute nei limiti di una rigorosa conservazione degli elementi che compongono l'ambiente naturale, con divieto assoluto di abbattere e sostituire la vegetazione di alto fusto, in particolare è fatto obbligo di conservare la vegetazione ad ulivo.

I muri di sostegno del terreno, da costruire in ogni caso a "faccia a vista" in pietrame dello stesso tipo di quello utilizzato per i terrazzamenti agricoli tradizionali, non potranno avere altezza superiore a m 2,00. L'altezza massima di sterro o riporto non potrà superare i m 2,00 di altezza.

Le recinzioni dovranno essere allestite con strutture leggere, occultabili mediante siepi.

Le opere dell'arredo urbano ed in particolare le pavimentazioni di passaggi pedonali all'interno dei comparti edificatori, dovranno essere eseguite facendo uso dei materiali tradizionali della campagna ligure (pietra locale, mattone pieno, arenaria, etc.).

Gli sporti di gronda non dovranno superare i 30 cm.

Per la rifinitura delle pareti esterne è prescritto l'uso della pietra faccia a vista o dell'intonaco fratazzato alla genovese, naturale o tinteggiato a calce. Per le tinteggiature si dovranno evitare inoltre i colori violenti, preferendo toni pastello ottenuti con l'uso di terre naturali.

I tetti a falde dovranno essere in tegole marsigliesi in laterizio o in ciappe; le terrazze o coperture piane dovranno essere pavimentate con cura facendo uso di ardesia, cotto o piastrelle. Sono da escludersi materiali vetrificati.

Sono prescritti sistemi di oscuramento delle finestre del tipo "persiane alla genovese" o scuri interni.

Il progetto deve essere corredato da un piano di sistemazione idrogeologica del sedime del complesso turistico.

## **PREVISIONI INFRASTRUTTURALI E CONNESSIONI CON L'INTORNO**

Miglioramento dell'assetto viario della zona e realizzazione di parcheggi pubblici.

## **PRESTAZIONI PARTICOLARI E DISCIPLINA PAESISTICA DEL P.T.C.P.**

La progettazione dovrà interessare porzioni di terreno con classe di acclività inferiori al 50%.

L'area del distretto si estende per una superficie complessiva pari a mq 35.620 gli interventi a carattere trasformativo potranno interessare fino a un massimo del 30% della superficie del distretto; in tale percentuale sono da ricomprendersi anche le sistemazioni esterne.

-) Localizzazione intervento come da scheda allegata.

-) Schema planimetrico come da scheda allegata.

-) Limite di intervisibilità.

Il limite di intervisibilità coincide con le linee di crinale immediatamente soprastanti la localizzazione dell'intervento che non interferisce con gli elementi paesaggistici principali.

-) Ostacoli visuali.

Le principali direttrici visuali prossime all'intervento sono ubicate sulla S.P. n° 26.

-) Limite area boscata.

L'area boscata di margine non interagisce con l'ubicazione proposta.

-) Indicazioni progettuali.

Il complesso dovrà articolarsi in più corpi disposti seguendo l'andamento territoriale evidenziato dalle curve di livello.

Gli interventi dovranno uniformarsi all'andamento delle fasce e dei pendii, salvo che per quelle parti di immobili "specializzate" che hanno bisogno di ampi spazi (sale comuni, sale convegni, ecc.) e che potranno venire parzialmente interrati.

Gli scavi e i riporti dovranno essere contenuti al massimo, evitando di creare piattaforme per la preparazione delle aree che incidano significativamente sullo stato dei luoghi.

Lo spazio per i parcheggi dovrà essere accuratamente studiato per limitare al massimo gli sbancamenti; sono da preferirsi soluzioni di ingegneria naturalistica in modo da minimizzare eventuali muri di contenimento, che non dovranno superare nella parte fuori terra i m 2,50.

L'insediamento sarà di tipo diffuso, privilegiando tipologie in linea per gli edifici destinati alle parti comuni e a schiera per le strutture ricettive, con edifici aventi un massimo di due piani misurati per ogni singolo corpo di fabbrica così da rapportarsi correttamente con le circostanti linee di crinale.

Le schiere dovranno articolarsi parallele alle curve di livello, con i passi degli edifici regolari ed i fronti alternati secondo altezze diverse, in funzione dell'andamento del terreno.

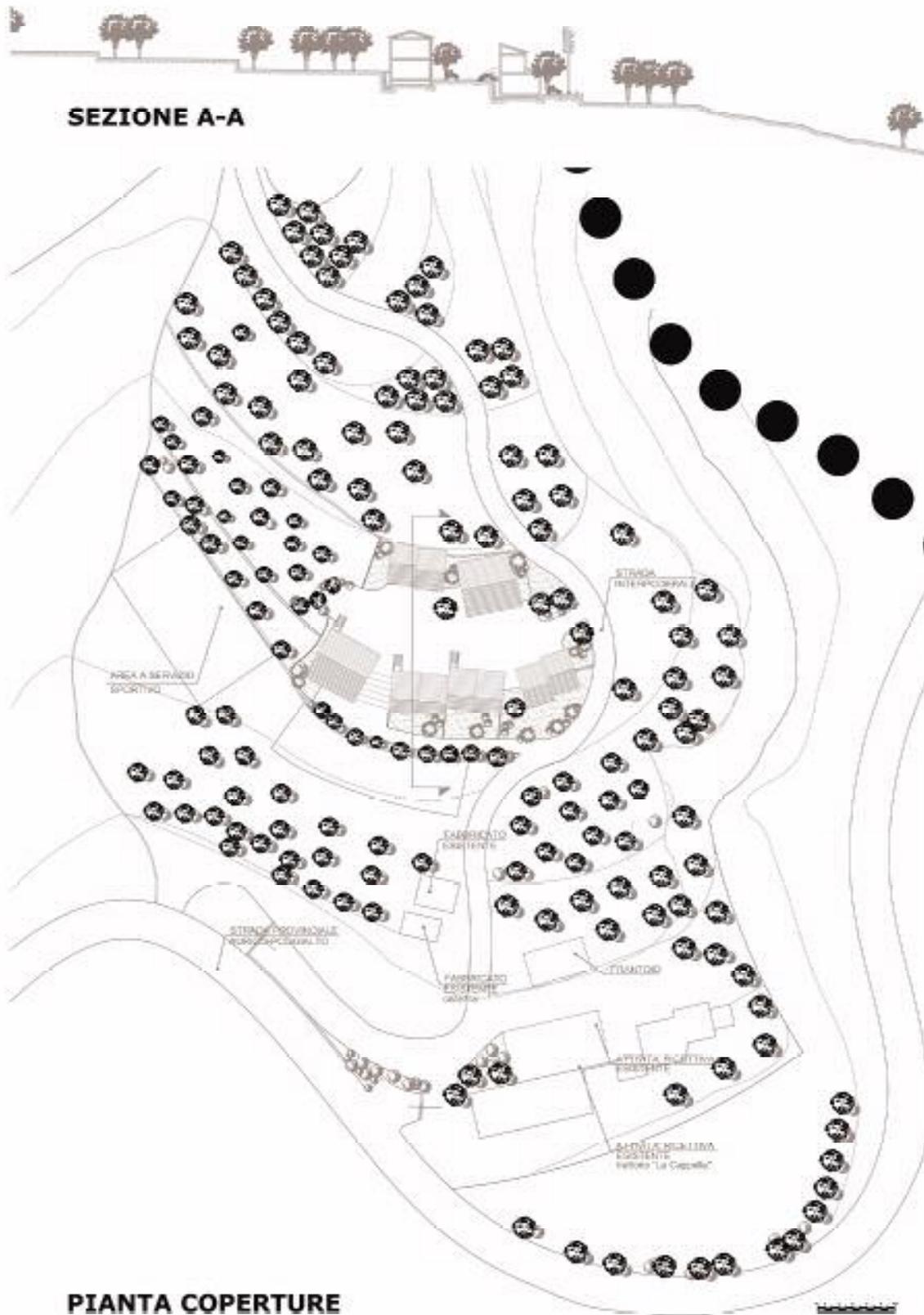
Le coperture dovranno essere realizzate ad una o due falde.

Gli edifici in linea dovranno adattarsi alla linea di minima pendenza, limitando le movimentazioni di terreno. Sono prescritte soluzioni con gradonature del piano di appoggio ed eventuali rimodellazioni dei fronti di scavo con tecniche di ingegneria naturalistica, che consentano di contenere l'altezza dei muri al di sotto di m 2,00.

## **MODALITÀ DI ATTUAZIONE**

Nel sito di intervento, in fase progettuale sono ammesse traslazioni in senso longitudinale e trasversale di m 10,00 rispetto alle posizioni indicate nella scheda.

## SCHEDA D



## CAPITOLO IX

<p style="text-align: center;"><b>ART.25</b> <b>TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE</b> <b>(TPA)</b></p>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------

### CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI TPA

Costituiscono territori di presidio ambientale le parti del territorio comunale, così come indicate all'Art.36 della L.U.R. 36/97, per le quali il PUC indica e regola gli interventi ammissibili per garantire forme di presidio corrispondenti a finalità di recupero e riqualificazione del territorio sotto i diversi profili di tipo ecologico-ambientale, paesaggistico e socio-economico, con riguardo alle attività agricole.

Gli ambiti TPA sono così classificati: TPA-E1, TPA-E2, TPA-E3.

L'ambito TPA-E1 corrisponde a tutte quelle aree ove la coltivazione prevalente è quella di tipo olivicolo.

L'ambito TPA-E2 corrisponde a tutte quelle aree ove esistono o sono possibili colture di tipo eterogeneo (vigneti, frutteti, colture ortive).

L'ambito TPA-E3 corrisponde all'area individuata lungo la strada provinciale Colle d'Oggia-Colle S.Bartolomeo, in corrispondenza della località denominata Guardiabella, ove esistono o sono possibili colture di tipo eterogeneo (frutteti, colture ortive).

Gli ambiti di presidio ambientale sono volti al mantenimento ed al recupero dei territori utilizzati principalmente ad oliveto. Pertanto, la finalità in tali zone è anche intesa al nuovo insediamento orientato al mantenimento e/o al recupero di dette aree.

La specifica localizzazione degli interventi edificatori in previsione è da definire in zone quanto più prossime ai tracciati viari esistenti, in modo da non richiedere particolari interventi di nuova infrastrutturazione.

All'interno degli ambiti TPA-E (n), nelle aree classificate dalla Disciplina Paesistica come ANI-MA non è consentito costruire nuovi edifici.

### **25.1 INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

È consentito il recupero dei fabbricati esistenti con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, e di ristrutturazione edilizia in riferimento alle attuali disposizioni di legge in materia.

Ai fini di una ricomposizione ambientale ed urbanistica dell'ambiente costruito, sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione con trasferimento della cubatura all'interno del lotto.

Sul patrimonio edilizio esistente sono consentiti incrementi volumetrici, per motivate esigenze igieniche o funzionali, fino ad un massimo del 20% delle preesistenze.

È inoltre ammessa l'integrazione volumetrica dei fabbricati esistenti con utilizzo di disponibilità nascente dall'applicazione dell'indice fondiario proprio dell'ambito di appartenenza su superfici libere. Tale operazione può essere utilizzata nel caso di integrazioni conseguenti alla demolizione di manufatti incongrui in muratura, al fine di definire un disegno organico della sistemazione ambientale ed un complessivo riassetto dell'intorno. Se tale integrazione dovesse richiedere una variazione di destinazione d'uso da una funzione non abitativa ad una abitativa, l'incremento non potrà comunque eccedere i mq 30 di SA, anche nel caso di integrazioni conseguenti alla demolizione di manufatti incongrui in muratura. Occorre precisare che, in ogni caso, la superficie complessiva definita dalla somma degli incrementi (asservimento e accorpamento) non può condurre a strutture abitative che abbiano SA complessiva superiore a mq 300, e ad un numero superiore a 2 unità abitative con SA compresa tra 60 e 150 mq.

### **25.1.1 RECUPERO FABBRICATI DISMESSI**

In tale ambito gli interventi di ristrutturazione possono comportare la variazione di destinazione d'uso verso la destinazione abitativa di manufatti tipologicamente non abitativi, se tali manufatti posseggono contestualmente i seguenti requisiti:

- prevalente ed originaria presenza di murature perimetrali in pietrame e/o mattoni;
- collocazione rispetto alla viabilità pubblica esistente a distanza tale da non richiedere la realizzazione di percorso di accesso superiore ai m 150;
- preesistenza individuabile di altezze interne utili maggiori di m 2,20;
- superficie lorda di solaio complessiva non minore di mq 30;
- consistenza reale delle murature di perimetro atta a definirne con certezza il volume dell'edificio originario;
- accertabilità della preesistenza alla data del 6 agosto 1967.

Nel caso in cui le porzioni di muratura risultino compromesse da crolli che abbiano determinato la scomparsa dei fili di gronda, non permettendo la corretta definizione della volumetria dell'edificio preesistente, l'intervento è da considerarsi quale opera di nuova costruzione ed è oggetto della disciplina di merito, fermo restando il mantenimento del sedime individuabile della preesistenza che costituisce deroga alle distanze.

### **25.1.2 DESTINAZIONI D'USO PER IL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni funzionali:

#### **Protezione Ambientale**

comprendente le attività volte alla conservazione ed alla sistemazione dei sistemi vegetazionali presenti, al riassetto idrogeologico ed alla protezione civile.

#### **Fruizione Scientifica**

comprendente attività di studio e di ricerca sui sistemi ambientali e sulle sue componenti naturalistiche, ecologiche, faunistiche, morfologiche e storiche.

#### **Agricola**

comprendenti la previsione di utilizzo di strutture per il ricovero degli attrezzi di lavoro agricolo, stallaggio, fienili, allevamento stanziale ed eventuale presenza di serre.

#### **Abitativa in ambiente agricolo**

connessa all'esercizio anche in forma di part-time di conduzione agricola di fondi, e allo svolgimento di funzioni di manutenzione e presidio del sistema ambiente.

**Agrituristica** nelle forme previste dalle vigenti leggi in materia.

#### **Pubblici esercizi**

a carattere rurale.

#### **Artigianale**

di minima entità.

#### **Tecnologica**

comprendente le strutture per l'esercizio di servizi a rete di pubblico uso, quali impianti per la captazione e deposito della risorsa idrica, strutture per la telecomunicazione e il trasporto di energia.

#### **Infrastrutturale**

inerente la conservazione e l'adeguamento della rete stradale presente, la formazione di contenute superfici di parcheggio, la definizione di strade tagliafuoco o di piste di esbosco, in assenza di rilevanti modificazioni della morfologia.

#### **Servizi generali pubblici**

alla scala del sistema abitato corrispondente

## 25.2 NUOVA EDIFICAZIONE

La nuova edificazione è ammessa, con i caratteri rurali ed a condizione della sua dimostrata appartenenza alle destinazioni funzionali previste per l'ambito.

### 25.2.1 DESTINAZIONI D'USO PER LA NUOVA EDIFICAZIONE

Vanno rispettati i seguenti parametri:

Ambito	IF residenza (mc/mq)	IF con piano agricolo (mc/mq)	IF annessi e volumi vari agricoli (mc/mq)	H residenziale (m)	Dist. fabbric. non residenziali (m)	Dist. dai confini (m)	Dist. fabbricati residenziali (m)
<b>TPA-E1</b>	0,01	0,015	0,04	6,60	3,00	6,00	12,00
<b>TPA-E2</b>	0,02	0,03	0,04	6,60	3,00	6,00	12,00
<b>TPA-E3</b>	0,03	0,045	0,04	6,60	6,00	6,00	12,00

Per i fabbricati non residenziali non si ammette un'altezza maggiore di metri 2,00 alla gronda e devono essere preferibilmente incassati nelle fasce esistenti, con copertura piana a giardino o con copertura a doppia falda con inclinazione  $\leq 30^\circ$ .

#### **Protezione Ambientale**

nei limiti disposti da specifici progetti di evidenza pubblica

#### **Agricola**

La disciplina delle serre viene disposta separatamente o prevede un rapporto massimo di copertura pari a 1/5 della superficie contigua di proprietà, con un massimo superficario per ogni serra pari a mq. 300.

È ammesso l'asservimento di appezzamenti di terreno non contigui, purché il lotto da edificare abbia una superficie non inferiore al 30% dell'intera superficie asservita

#### **Pubblici esercizi**

a carattere rurale.

#### **Artigianale**

di minima entità connessa all'abitazione dell'operatore.

#### **Residenziale**

La nuova edificazione residenziale autonoma è consentita esclusivamente ove non richieda la realizzazione di una strada di accesso con impatto eccessivo a seguito di sbancamenti o di lunghezza del tratto da eseguire, avente pendenza non maggiore del 20%.

È ammesso l'asservimento di appezzamenti di terreno non contigui, purché il lotto da edificare abbia una superficie non inferiore al 40% dell'intera superficie asservita, con lotto minimo comunque definito da una superficie di mq 6.000. In ogni caso, in relazione al requisito della connessione del fabbricato residenziale al fondo agricolo, tutti i predetti appezzamenti dovranno essere di proprietà, o di piena disponibilità del soggetto attuatore ed essere interessati dall'asservimento del fabbricato stesso di cui al precedente punto.

### **Tecnologica**

nei limiti disposti da specifici progetti, e compatibilmente con le primarie esigenze di salvaguardia ambientale.

### **Infrastrutturale**

limitatamente alla conservazione ed all'adeguamento della rete stradale presente, alla formazione di contenute superfici di parcheggio in superficie, in assenza di rilevanti modificazioni della morfologia, e alla formazione di modesti allacci di lunghezza indicativamente contenuta in ml 150 di servizio alle abitazioni con pendenza non superiore al 20%. Tali distanze e pendenze sono derogabili qualora si tratti di allacci infrastrutturali da realizzare a servizio di nuclei esistenti o per il dimostrato servizio di conduzione del fondo. In quest'ultimo caso, è necessaria la produzione di apposito programma di sviluppo aziendale, vidimato dagli organi competenti, da includere in specifica convenzione con il Comune, da stipularsi in contestualità al rilascio del titolo abilitativo.

### **Servizi generali pubblici**

nei limiti disposti da specifici progetti approvati dall'Ente attuatore.

Gli interventi sono in ogni caso subordinati alla contestuale sistemazione idrogeologica dell'intero lotto di pertinenza e alla manutenzione degli eventuali corsi d'acqua che lo attraversano o che ne definiscono il confine.

L'indicazione della tipologia dei servizi necessari all'area e la possibilità di incremento di indice saranno definiti in sede di convenzione tra il soggetto attuatore ed il Comune.

## **25.3 VOLUMI INTERRATI ISOLATI**

Nell'ambito della zona è ammessa la realizzazione di volumi interrati non facenti parte di edificazioni sviluppate fuori terra, nella misura massima di superficie netta pari a 1/60 (un sessantesimo) della superficie del lotto contiguo, con un minimo comunque ammesso di 8 (otto) mq ed un massimo non valicabile di 36 (trentasei) mq.

## **25.4 PICCOLI VOLUMI ISOLATI DI SERVIZIO FAMILIARE**

Indipendentemente dall'osservanza della densità edificatoria presente, in ogni singolo appezzamento compreso nell'ambito è ammessa la costruzione di un singolo manufatto destinato al ricovero degli attrezzi agricoli familiari, purché la proprietà non sia già dotata di un manufatto analogo, da comporsi secondo le modalità indicate nella disciplina paesistica.

, la realizzazione seguirà la seguente definizione:

Superfici terreno	Superfici manufatti
Fino a mq. 1.000	max. 8 mq
Da 1.001 a 2.000 mq.	da 8 a 16 mq
Da 2.001 a 5.000 mq.	fino a 24 mq
Oltre i mq. 5.000	max. 36 mq

La realizzazione di tale manufatto di servizio alla proprietà è consentito nella misura di uno per ogni unità immobiliare abitativa in uso, nel rispetto delle distanze di cui al precedente paragrafo.

In ambito TPA-E1 l'altezza massima all'imposta dovrà essere di metri 2,30, con divieto di trasformare i nuovi manufatti in funzioni residenziali.

Negli Ambiti TPA-E2 e TPA-E3 gli annessi agricoli potranno essere ammissibili anche con indice di 0,075 mc/mq, solo se previsti in piano aziendale.

### **25.5 INTERVENTI SULLE SUPERFICI SCOPERTE E SULLA VEGETAZIONE**

Nell'ambito, gli interventi modificativi della morfologia esistente debbono essere contenuti nei termini indispensabili, ed in via generale non dovranno produrre alterazioni percepibili sul piano del paesaggio. La sistemazione dei terreni circostanti alle nuove edificazioni, ove possibile, dovrà riprendere la sistemazione a fasce, con superficie a faccia esterne in pietra locale, in maniera da integrare nel miglior modo possibile l'intervento con l'intorno ambientale.

Particolare attenzione dovrà essere posta negli interventi di adeguamento dei tracciati stradali esistenti operando in ogni caso per la ricostituzione morfologica e il reimpianto lungo i bordi di essenze coerenti con la preesistenza ed i caratteri fitologici del sito.

Nella formazione di eventuali nuovi contenimenti dovranno essere privilegiate soluzioni riferibili alla ingegneria naturalistica, con particolare riferimento alla stabilità dei versanti ed alla salvaguardia del sistema idrologico minore di superficie e di sottosuolo.

In ogni caso dovranno essere conservate buone condizioni di permeabilità del terreno, anche attraverso l'adozione di apposite tecniche nella formazione delle pavimentazioni delle aree pertinenziali agli edifici.

In linea di massima non sono consentiti notevoli interventi di esbosco, se non per motivi legati allo sfruttamento del legnatico nel rispetto delle vigenti norme di forestazione. I casi di impianto di nuove essenze devono rispettare necessariamente l'aspetto tipologico locale, con particolare attenzione alle specie autoctone.

### **25.6 INTERVENTI SULLA VIABILITÀ**

Sarà sempre consentita la realizzazione di allacci viari per l'accesso carraio di servizio ai fabbricati esistenti dall'attuale rete stradale, purché non abbiano una lunghezza superiore a 150 ml ed una larghezza massima di mt 2,50 di tipo bianco.

### **25.7 DISPOSIZIONI IN MATERIA DI PRESIDIO AMBIENTALE**

La nuova funzione residenziale è ammessa nell'ambito in ragione della sua funzione di presidio ambientale, da esercitare in particolare attraverso la conduzione dei fondi agricoli per l'autoconsumo familiare. Ogni nuovo fabbricato residenziale dovrà quindi essere asservito in modo permanente, con atto pubblico o scrittura privata, autenticata, trascritta presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del soggetto attuatore, al fondo agricolo di proprietà del soggetto attuatore, in relazione ad un'area di dimensioni corrispondenti al fondo agricolo di proprietà o di piena disponibilità e, comunque, non inferiore alla superficie asservita, con conseguente divieto di alienazione separata del terreno che costituisce la superficie di asservimento dal fabbricato o da porzioni di esso.

Il rilascio del permesso di costruire per autonome nuove edificazioni, è subordinato alla stipula con il Comune ed alla registrazione nei registri immobiliari di una convenzione che preveda:

- l'impegno all'esercizio dell'attività agricola quanto meno su quote della superficie asservita ed ad esercitare attività di controllo, di conservazione e di presidio, con le conseguenti ricorrenti prestazioni manutentorie, in settori definiti dell'ambito estesi per almeno il 50% della superficie minima del lotto di intervento;
- l'impegno ad utilizzare i manufatti assentiti per supporto alle attività agricole esclusivamente per tali fini, con divieto di mutamento di destinazione;
- l'impegno a realizzare contestualmente alla edificazione di tipo privato opere di restauro ambientale all'interno dell'ambito, da convenirsi con il Comune attraverso un progetto di dettaglio, in particolare rivolto al contenimento del degrado morfologico e idrologico;
- le modalità di verifica dell'adempimento degli obblighi assunti e le conseguenti garanzie a salvaguardia.

In caso di sviluppo di attività eminentemente agricolo-produttiva o di tipo intensivo, funzioni ammesse in riguardo all'ambito, il soggetto attuatore dovrà presentare una specifica relazione colturale sul tipo di uso agricolo dell'area a firma di tecnico abilitato.

## CAPITOLO X

<p style="text-align: center;"><b>ART.26</b> <b>AREE DI PRODUZIONE AGRICOLA</b> <b>(APA)</b></p>
----------------------------------------------------------------------------------------------------------

### CLASSIFICAZIONE DELLE AREE APA

L'obiettivo della norma, nel disposto di cui al presente articolo, è di favorire lo sviluppo agricolo produttivo, a mezzo di piani di produzione agricola basati su un equilibrato rapporto tra agricoltura e territorio, sulla base della disciplina contenuta all'Art.35 della L.U.R. 36/97.

### 26.1 INTERVENTI EDILIZI

Tutti gli interventi edilizi seguono le norme dell'ambito TPA-E3 di cui al precedente capitolo IX. La dimensione del lotto minimo deve essere di mq. 5000. Non possono essere ammesse ulteriori possibilità edificatorie trasferite da altri ambiti.

#### 26.1.2 DESTINAZIONI D'USO

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni funzionali:

**Attrezzature ed impianti per l'agricoltura, fabbricati a servizio dei fondi**

è possibile ricorrere alla disciplina degli APA (fatta eccezione per i TNI a cui è applicabile la disciplina ad essi relativa) o realizzare detti manufatti utilizzando il pertinente indice.

In particolare sono ammessi: magazzini per prodotti agricoli ed attrezzature produttive, stalle, concimaie, tettoie, cantine, pollai, conigliere, porcili, serre, fienili, malghe, depositi di macchinari agricoli, vasche impermeabili per la raccolta delle acque, box interrati e parcheggi a raso.

**Attività legate alla valorizzazione turistica del territorio**

Riconducibili ad artigianato locale, ricettive, agriturismo, attraverso il recupero e la ristrutturazione dei manufatti esistenti, compreso il commercio solo se strettamente legato alla conduzione dell'azienda agricola

**Spazi attrezzati per il gioco e lo sport**

**Attrezzature ed impianti tecnologici**

**Strade pubbliche, interpoderali e consortili**

Nelle APA sono comunque ammesse le destinazioni di cui all'Art.35 1° comma della L.R. 36/97.

Il PUC indica alcune APA sulle quali è immediatamente applicabile la seguente disciplina.

- 1) In primo luogo, laddove esiste una impresa agricola che occupa una persona a tempo pieno (definita Unita' Lavorativa Uomo – ULU – dalla vigente applicazione della normativa comunitaria di settore), cioè un'impresa che prevede un impiego di manodopera con un numero di giornate lavorative annue compreso tra 104 e 200 (Art.7 D.Lgs. 7/70), all'interno della APA (Area di Produzione Agricola) dedicata, viene consentita la sola realizzazione di annessi aziendali i quali, peraltro, dovranno essere staccati dall'eventuale residenza. L'eventuale residenza nelle APA è ammessa per la conduzione del fondo da parte dell'imprenditore agricolo con la stessa disciplina e parametri dei TPA e con le caratteristiche e le tipologie

definite dalla disciplina paesistica d'ambito, precisando che tale funzione residenziale è ricompresa nei limiti volumetrici dell'ambito paesistico di riferimento e in nessun modo può essere considerata aggiuntiva.

I manufatti aziendali e la residenza costituiscono unità immobiliari distinte, ma eventualmente accorpabili. Per i manufatti aziendali è altresì prescritto il rispetto dei seguenti parametri: distanza dai fabbricati (diversi dalla ridetta residenza) m 12,00; distanza dai confini m 6,00; distanza dalle strade m 6,00.

- 2) Per i manufatti aziendali il permesso di costruire, di tipo convenzionato, è subordinato alla presentazione, in allegato al progetto, di un «Piano pluriennale di utilizzazione aziendale» dal quale devono risultare i dati relativi al modello di conduzione e di azienda, ed il dimensionamento del progetto deve essere funzionale a tale piano.  
Il suddetto piano pluriennale di utilizzazione aziendale, redatto su apposita modulistica predisposta dall'Amministrazione Comunale, dovrà avere i contenuti di cui al successivo Art.19.2.
- 3) I terreni facenti parte dell'azienda, purché effettivamente coltivati, possono essere individuati anche all'esterno delle zone di cui al presente articolo, ad eccezione dei TNI e delle aree paesisticamente classificate ANI-MA.
- 4) Il lotto di pertinenza e le dimensioni della nuova edificazione a destinazione produttiva sono strettamente legati e funzionali alla effettiva necessità di manodopera e di spazi richiesti per la conduzione aziendale, così come determinati e desunti dal Piano pluriennale di utilizzazione aziendale di cui sopra, talché per la costruzione di manufatti ad uso agricolo deve essere soddisfatto il requisito del raggiungimento di almeno 104 giornate lavorative/anno di necessità di manodopera per la conduzione del fondo. La quantità di giornate lavorative annue è computata in funzione soprattutto della qualità colturale che viene praticata, mentre altri requisiti oggettivi e soggettivi dell'impresa devono essere accertati con un Piano pluriennale di utilizzazione aziendale, sulla base del quale dovrà essere prodotto un atto d'obbligo unilaterale per la richiesta del permesso di costruire.
- 5) Considerate le seguenti destinazioni aziendali ammesse:
  - a) locali accessori (tipo locali uso ufficio, zona filtro e servizi, spogliatoio);
  - b) locali produzione e stoccaggio (tipo ricovero macchine ed attrezzi, deposito concimi, anticrittogamici, stoccaggio prodotti, ricovero animali);
  - c) locali per la trasformazione, confezionamento, conservazione, commercializzazione del prodotto.

Nel caso di fabbisogno di manodopera annua tra 104 e 199 giornate, le superfici massime ammissibili sono: a) mq 0; b) mq 80; c) mq 20.

Nel caso di fabbisogno di manodopera annua tra 200 e 399 giornate, le superfici massime ammissibili sono: a) mq 10; b) mq 110; c) mq 20.

Nel caso di fabbisogno di manodopera annua tra 400 e 599 giornate, le superfici massime ammissibili sono: a)mq 20; b) mq 165; c) mq 30.

Nel caso di fabbisogno di manodopera annua tra 600 e 799 giornate, le superfici massime ammissibili sono: a) mq 20; b) mq 195; c) mq 40.

- 6) In caso di aziende localizzate in parte in comuni confinanti ai fini dell'applicabilità del presente articolo dovrà venire garantito che almeno l'80% delle U.L.U. di calcolo sia riferito al Comune di Aurigo.

7) Al fine del calcolo delle ULU vale la seguente tabella:

<b>TIPO DI COLTURE</b>	<b>GIORNATE / ETTARO</b>
SEMINATIVO SEMPLICE	60
SEMINATIVO ARBOREO	80
SEMINATIVO IRRIGUO	100
OLIVETO	125
VIGNETO	180
FRUTTETO	200
NOCCIOLETO	80
PRATO NATURALE	20
BOSCO	6
CASTAGNETO DA FRUTTO	40
COLTURE FLOREALI CON SERRE	2000
COLTURE FLOREALI SENZA SERRE	500
COLTURE ORTICOLE CON SERRE	800
COLTURE ORTICOLE SENZA SERRE	600
PASCOLO	10
INCOLTO PRODUTTIVO	4

<b>BESTIAME</b>	<b>GIORNATE/CAPO</b>
BOVINI	12
SUINI	4
OVINI	2
AVICUNICOLE	0,05
APICOLTURA	2 GIORNATE/ARNIA

## **26.2 OBBLIGHI DEI RICHIEDENTI E CONTENUTI DEGLI ATTI CONVENZIONALI**

I permessi di costruire relativi alle costruzioni a servizio dell'agricoltura ed a quelle residenziali sono di tipo convenzionato, nel disposto e con i contenuti di cui all'Art.35 della LR 36/97.

A tal fine dovrà essere stipulata con il Comune e trascritta nei registri immobiliari una convenzione che preveda per il concessionario e per i suoi aventi causa:

- esercizio effettivo dell'attività agricola;
- effettiva conservazione della destinazione residenziale-agricola degli edifici;
- impegno a vendere o a dare in locazione o comunque in uso le opere realizzate solo a soggetti qualificati, alle stesse condizioni ed obblighi di cui al titolare della concessione;
- impegno da parte del soggetto attuatore ad adempiere al presidio ed alla tutela del territorio in analogia a quanto indicato per i territori di presidio ambientale ex Art.36 della LUR 36/97;
- impegno alla realizzazione di quanto previsto nel Piano pluriennale di utilizzazione aziendale;
- impegno a comunicare l'avvenuta cessione o locazione o data in uso;
- impegno, nel caso di comprovata necessità di dismissione dell'attività agricola, decorsi dieci anni dall'ultimazione dei lavori, ad effettuare comunque le prestazioni finalizzate al presidio ed alla tutela del territorio ed eventualmente a cedere gli immobili ad altro soggetto avente le identiche caratteristiche o corrispondere al comune i contributi dovuti a norma dell'Art.10 terzo comma della Legge 28/01/1977;
- impegno a mantenere la destinazione dei fabbricati aziendali realizzati con il piano pluriennale di utilizzazione aziendale, per un periodo non inferiore ad anni 15;

- modalità e garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti (fideiussione di durata commisurata all'attuazione completa del piano aziendale).

L'amministrazione Comunale provvederà a redigere schema di atto unilaterale d'obbligo contenente anche le sanzioni previste in caso di inadempienza, con i contenuti di cui all'Art.35 comma 6° della L.R. 36/97.

### **Contenuti di un Piano pluriennale di utilizzazione aziendale da allegare all'atto unilaterale**

All'interno del Piano Aziendale dovranno essere elencati i terreni facenti parte del Fondo Rustico (ossia l'insieme dei terreni costituenti l'azienda agricola), indicando per ciascuno di essi: foglio catastale, mappale, superficie, destinazione d'uso in atto.

A tale elencazione dovrà seguire una relazione tecnico economica nella quale devono essere dettagliatamente descritti i seguenti elementi:

- 1) l'orientamento tecnico-economico che si vuole dare all'azienda, specificando le diverse attività produttive che si intendono avviare e/o confermare (es.: vari tipi di coltura, attività legate alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, allevamenti ed attività zootecniche in genere), definendo per ciascuna di esse il reddito lordo ipotizzabile (es.: rapporto tra raccolta/produzione e andamento dei prezzi dei prodotti agricoli);
- 2) la dimensione economica dell'Azienda, che corrisponde all'ammontare del reddito lordo complessivo aziendale (ossia alla somma dei valori dei singoli redditi ottenuti moltiplicando il reddito unitario di ciascuna coltivazione o categoria di bestiame, rispettivamente per la relativa superficie o il relativo numero di capi presenti nell'azienda). Dalla dimensione economica aziendale derivano le U.L.U. necessarie ad espletare tutte le operazioni indispensabili al conseguimento degli obiettivi economici espressi e conseguentemente il fabbisogno in termini dimensionali degli spazi aziendali;
- 3) il tipo di conduzione agricola che si intende praticare (familiare o con apporto di manodopera) e la descrizione degli interventi futuri con relativi crono-programma e piano finanziario;
- 4) la descrizione dei miglioramenti fondiari che si intendono introdurre, in relazione ai sistemi di irrigazione e approvvigionamento di acqua, ai sistemi di coltivazione, alle infrastrutture connesse alla produzione agricola (strade interpoderali, reti elettriche o di altro tipo, fabbricati di servizio, fasce terrazzate), alle sistemazioni delle aree esterne in generale;
- 5) relazione tecnica relativa ai fabbricati di servizio alla produzione agricola che si intendono eventualmente costruire, contenente: i calcoli tecnici dimostranti che i nuovi volumi previsti rispondono ai parametri quantitativi indicati dal PUC, la descrizione dei nuovi fabbricati con riferimento alla tecnica costruttiva ed ai materiali impiegati, gli elaborati grafici di progetto (piante, prospetti e sezioni), in scala non inferiore 1:100;
- 6) planimetria catastale in scala non inferiore 1:2000 con indicazione dei lotti facenti parte dell'Azienda, la destinazione agricola di ciascuno di essi, l'ubicazione dei nuovi fabbricati sia residenziali sia di servizio, la rete delle strade interpoderali esistenti e di progetto;
- 7) relazione tecnica sugli impianti di depurazione previsti ai sensi di Legge e, più in generale, sullo smaltimento dei rifiuti organici.

Per le attività zootecniche si dovranno altresì indicare:

- ) la rete viaria di accesso al podere;
- ) le infrastrutture e i servizi tecnologici previsti;
- ) esauriente relazione circa le modalità di smaltimento dei rifiuti organici;
- ) progettazione e relazione tecnica circa le dotazioni degli impianti di depurazione;

- ) relazione economica sulle caratteristiche strutturali dell'azienda;
- ) relazione sul tipo di occupazione prevista (in relazione al carico di bestiame e alle U.L.U. necessarie).

## CAPITOLO XI

<p style="text-align: center;"><b>ART.27</b> <b>TERRITORI NON INSEDIABILI</b> <b>(TNI)</b></p>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------

### **CLASSIFICAZIONE DEGLI AMBITI TNI**

Sono ambiti di conservazione, così come definiti dall'Art.36 della L.U.R. 36/97.

Gli ambiti TNI sono così classificati: TNI-E4. TNI-E5.

L'obiettivo della disciplina è la conservazione del paesaggio e gli interventi ammessi si collocano in un quadro complessivo di recupero del bosco e/o delle praterie.

### **27.1 INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE**

È consentito il recupero dei fabbricati esistenti con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nei limiti della volumetria esistente e ferme restando le attuali destinazioni d'uso.

È altresì consentita la sostituzione edilizia dei fabbricati esistenti aventi destinazione di servizio alle attività silvo-pastorali, o di supporto alla fruizione escursionistica, con esclusione della residenza; sostituzione allorché le strutture attuali presentino situazioni di dissesto statico incompatibili con il recupero, o siano realizzate con materiali e tipologie non congrui con la tradizione locale.

### **27.2 NUOVA EDIFICAZIONE**

La nuova edificazione è ammessa, con i caratteri rurali ed a condizione della sua dimostrata appartenenza alle destinazioni funzionali previste, con i seguenti parametri dimensionali:

#### **Protezione Ambientale**

nei limiti disposti da specifici progetti di evidenza pubblica

#### **Agricole montane**

con osservanza di una densità fondiaria massima pari a 0,001 mc/mq di superficie da asservirsi.

#### **Fruizione Scientifica**

nei limiti di un massimo di mq. 200 di SA, senza necessità di asservimento di aree.

#### **Fruizione Escursionistica**

nei limiti di un massimo di mq. 200 di SA, senza necessità di asservimento di aree.

#### **Tecnologica**

nei limiti disposti da specifici progetti, e compatibilmente con le primarie esigenze di salvaguardia ambientale.

Nel caso della definizione di autorimesse interrate, ad uso di stretta pertinenzialità dell'abitazione esistente, queste dovranno essere realizzate in modo tale da non compromettere in alcun modo il profilo esistente del terreno, procedendo all'eventuale ripristino nel caso in cui lo sbancamento ne richieda la modificazione. In ogni caso, la dimensione dell'autorimessa interrata non potrà eccedere i mq 30 (due posti auto) per ogni edificio. Inoltre, il tratto viario di collegamento all'autorimessa, non dovrà in alcun modo risultare distruttivo dell'intorno ambientale, delineando tratti di percorso di modesta estensione.

### **27.3 DESTINAZIONI D'USO**

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni funzionali:

#### **Protezione Ambientale**

comprendente le attività volte alla conservazione ed alla sistemazione dei sistemi vegetazionali presenti, al riassetto idrogeologico ed alla protezione civile.

### **Agricole montane**

comprendenti la previsione di utilizzo di strutture per il ricovero degli attrezzi di lavoro boschivo, stallaggio, fienili, malghe, caselle, con esclusione della residenza se non nei casi di conferma di abitazioni in uso, o strettamente connesse all'esercizio dell'attività agricola diretta.

### **Fruizione Scientifica**

comprendente attività di studio e di ricerca sui sistemi ambientali e sulle sue componenti naturalistiche, ecologiche, faunistiche, morfologiche e storiche.

### **Fruizione Escursionistica**

comprendente il sistema di accessibilità minore, la presenza di piccoli presidi di supporto, anche con carattere di pubblico esercizio o rifugio laddove utilizzino volumetrie già esistenti.

### **Tecnologica**

comprendente le strutture per l'esercizio di servizi a rete di pubblico uso, quali impianti per la captazione e deposito della risorsa idrica, strutture per la telecomunicazione e il trasporto di energia.

### **Infrastrutturale**

limitatamente alla conservazione ed all'adeguamento della rete veicolare presente, alla formazione di contenute superfici di parcheggio in superficie, nelle prossimità di aree insediate, in corrispondenza di luoghi di coltivazione agricola o in punti nodali di raccordo con percorsi escursionistici, purché in assenza di rilevanti modificazioni della morfologia.

## **27.4 INTERVENTI SULLE AREE SCOPERTE**

Nell'ambito, gli interventi modificativi della morfologia esistente debbono essere contenuti nei termini indispensabili, ed in via generale non dovranno produrre alterazioni percepibili sul piano del paesaggio.

Nella formazione di eventuali nuovi contenimenti, dovranno essere privilegiate soluzioni riferibili all'ingegneria naturalistica (terre armate, viminate vive, ecc.), con particolare riferimento alla stabilità dei versanti ed alla salvaguardia del sistema idrologico minore di superficie e di sottosuolo. Gli interventi di coltivazione del bosco dovranno essere condotti in accordo con il C.F.S. e gli organi tecnici della Comunità Montana.

In linea di massima, nelle parti abbandonate è preferibile procedere verso una rinaturalizzazione controllata delle aree, favorendo l'espansione delle superfici boscate.

Nell'ambito dei territori non insediati prossimi al limite di crinale o direttamente a confine con zone protette, non sono ammessi interventi comportanti sterri o riporti di spessore superiore a 1,50 metri, pavimentazioni artificiali di superfici scoperte, modifiche dei percorsi della viabilità pedonale esistente, se non previa esplicita intesa con l'organo di gestione dell'area protetta confinante.

## **27.5 INTERVENTI SULLA VIABILITÀ**

Non è consentita la formazione di nuovi tracciati stradali carrabili, anche conseguiti mediante adattamento di viabilità pedonale preesistente, ad esclusione di strade tagliafuoco o di piste da esbosco da realizzare in conformità alle vigenti norme di Polizia Forestale.

Ove possibile, è da prevedere il recupero ed il mantenimento dei percorsi storici secondo la loro originaria vocazione pedonale, già in alcuni casi utilizzati quali tracciati escursionistici, restituendone le sedi e ripristinandone le pavimentazioni.

Particolare attenzione dovrà essere posta negli interventi di adeguamento dei tracciati veicolari esistenti, operando in ogni caso per la ricostituzione morfologica e il reimpianto di essenze coerenti con la preesistenza ed i caratteri fitologici del sito.

### **27.6 EX DISCARICA COMUNALE**

In ambito TNI-E5 e più precisamente a valle della strada provinciale n.26 Borgomaro-Aurigo-Poggialto, tra il Rio Banco e il Rio S.Paolo e il Torrente Impero è ubicata un'area, classificata come ex discarica comunale di smaltimento dei rifiuti urbani, realizzata con autorizzazione provvisoria ai sensi del DPR 915/82, per lo smaltimento di rifiuti solidi autorizzato con delibera nr.4877 del 25/08/1983, e successive autorizzazioni temporali.

Su tale area è stato realizzato un intervento specifico di riqualificazione ambientale del suolo che ha previsto la risistemazione a fasce del terreno e la piantumazione di essenze tipiche del luogo (decreto di assegnazione contributi regionali ed autorizzazione Regione Liguria – delibera nr.766 del 22/12/2003).

## CAPITOLO XII

### **ART.28** **DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LE AREE SEGNALATE CON ME**

#### **Aree e singoli elementi ME**

Tali aree sono destinate alla tutela, salvaguardia e valorizzazione delle preesistenze storiche architettoniche e del territorio di riferimento.

All'interno delle aree di interesse archeologico, sono ammessi esclusivamente interventi volti al raggiungimento degli obiettivi espressi ed in particolare:

- restauro scientifico e consolidamento delle eventuali strutture edificate, anche nella forma del cantiere archeologico, da condursi previa intesa con la competente Sovrintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici;
- recupero della viabilità pedonale con utilizzo di tecniche coerenti con la preesistenza;
- sistemazione e recupero delle superfici alberate, con creazione di presidi volti alla riduzione del rischio incendio;

Gli altri casi dovranno attenersi ad interventi di restauro conservativo, con consolidamento delle parti strutturali esistenti, secondo quanto specificato per le norme di conservazione.

Le aree di rispetto dei manufatti puntuali, indicate con un cerchio in planimetria, rispecchieranno quanto indicato in precedenza, seppur secondo limiti maggiormente circoscritti.

## CAPITOLO XIII

### **ART.29** **STRADE PRIVATE IN AMBITO TPA e APA**

Gli interventi attinenti gli spazi privati destinati alla viabilità ed ai parcheggi sono soggetti alla presente disciplina, mentre per quanto riguarda i passi carrai si rimanda al R.E. (Regolamento Edilizio), precisando che è fatto obbligo per le immissioni di disporre, all'esterno della recinzione, di uno spazio di manovra con pendenza non superiore al 5% e lunghezza non inferiore a metri 6,00.

La nuova viabilità in ambito TPA e APA potrà essere realizzata solo con carattere interpodereale.

Gli interventi di cui al presente articolo sono soggetti al pertinente titolo abilitativo.

#### CARATTERISTICHE DELLE VIABILITÀ NEGLI AMBITI TPA e APA

- ) La pendenza longitudinale deve essere inferiore, in tutti i tratti, al 14%, con raggio di curvatura non inferiore a m 6,00. Sono ammesse pendenze fino ad un massimo del 20% per i soli tratti di accesso ad interrati che non superino la lunghezza di m 20;
- ) tracciato con andamento aderente alla morfologia del terreno attraversato;
- ) larghezza delle strade non superiore a m 2,50 di carreggiata utile escluse le cunette, adatta sia al transito di mezzi agricolo forestali, sia alla movimentazione di materiale agricolo;
- ) modeste opere di contenimento, rappresentate principalmente da murature in ogni caso rivestite in pietra a spacco con corsi irregolari, palificate, a monte dei tracciati, ai fini della stabilità dei tracciati stradali. Sono prescritti, in ogni caso, inerbimenti delle scarpate con essenze compatibili e manufatti di mitigazione attraverso opere di ingegneria naturalistica;
- ) fondi delle strade a carattere naturale in ghiaia, terra battuta, acciottolato su letto di sabbia o evergreen. È altresì ammesso l'uso del cemento o asfalto solo ed esclusivamente per le parti della carreggiata interessata dalle ruote (larghezza max cm 60). La parte centrale dovrà essere permeabile e realizzata impiegando i materiali di cui sopra;
- ) opere per la regimentazione delle acque meteoriche, ad evitare fenomeni di dilavamento con tombature, cunette, attraversamento di rivi, ecc.;
- ) opere di protezione con barriere di sicurezza esclusivamente in materiale ligneo;
- ) piazzole di interscambio ammesse con cadenza non inferiore a metri 150.

Nelle strade agricole di accesso e per la meccanizzazione dei fondi, la pendenza longitudinale potrà essere elevata fino al 18% ed il raggio di curvatura congruamente tracciato. In ogni caso:

- ) fondo naturale con eventuale ghiaia a granulometria variabile;
- ) tracciato con andamento aderente alla morfologia del terreno attraversato;
- ) larghezza delle strade non superiore a m 2,50 di carreggiata utile;
- ) modeste opere di contenimento, rappresentate principalmente da accomodamenti del terreno senza opere di contenimento di alcun genere e tipo. Qualora il tracciato superasse i 30 metri, saranno prescritti: inerbimenti delle scarpate con essenze compatibili ed opere di mitigazione attraverso interventi di ingegneria naturalistica.

## SOMMARIO

CAPITOLO I .....	1
ART.1 LA STRUTTURA DEL PIANO .....	1
ART.2 CRITERI GENERALI PER L'IMPOSTAZIONE DELLA STRUTTURA DEL PUC .....	2
CAPITOLO II .....	3
ART.3 TIPOLOGIE DI INTERVENTI URBANISTICO-EDILIZI .....	3
3.1 (Manutenzione ordinaria).....	3
3.2 (Manutenzione straordinaria).....	5
3.3 (Restauro) .....	6
3.4 (Risanamento conservativo).....	7
3.5 (Ristrutturazione edilizia) .....	8
3.6 (Mutamento di destinazione d'uso senza opere).....	8
3.7 (Sostituzione edilizia) .....	9
3.8 (Nuova costruzione ed interventi di trasformazione territoriale) .....	9
3.9 (Ristrutturazione urbanistica).....	9
3.10 (Pertinenze di un fabbricato).....	10
3.11 (Distanze tra edifici da osservare negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione) .....	10
3.12 (Parcheggi pertinenziali).....	11
CAPITOLO III.....	12
ART.4 DEFINIZIONI .....	12
ART.5 AGGIORNAMENTO, VARIAZIONE E REVISIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE .....	23
ART.6 DISPOSIZIONI PER AMBITI OMOGENEI ED AMBITI URBANISTICI .....	24
ART.7 TRASFERIBILITÀ DELL'INDICE FONDIARIO .....	25
CAPITOLO IV .....	26
ART.8 SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI PUBBLICI (SISP).....	26
ART.9 VINCOLI E ZONE DI RISPETTO .....	26
ART.10 MODALITÀ PER LA CESSIONE DI FABBRICATI E TERRENI PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE PUBBLICHE .....	26
ART.11 AREE PER ATTREZZATURE CIVILI DI INTERESSE COMUNE E PER L'ISTRUZIONE (IC) .....	27
ART.12 ZONE DESTINATE ALLA RETE DELLE VIE DI COMUNICAZIONE .....	27
ART.13 FASCE DI RISPETTO (RS).....	28
ART.14 PARCHEGGI PUBBLICI (P-n) .....	28
ART.15 VIABILITÀ PUBBLICA ESISTENTE DI PROGETTO (VV-VP) .....	28
ART.16 ZONA A VINCOLO CIMITERIALE (CM) .....	29
ART.17 ZONE PER IMPIANTI TECNOLOGICI (IT).....	29
ART.18 ZONE A VERDE ATTREZZATO E SPORT (VA).....	31
ART.19 ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO/INDUSTRIALE (IAI).....	31
ART.20 DISCIPLINA DEL VERDE URBANO.....	32
CAPITOLO V.....	34
ART.21 RAPPORTI TRA LA DISCIPLINA PAESISTICA E LA STRUTTURA DEL PUC .....	34
CAPITOLO VI .....	35
ART.22 AMBITI DI CONSERVAZIONE (AC).....	35
CAPITOLO VII .....	36
ART.23 AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PER INTEGRAZIONE (AR).....	36
CAPITOLO VIII.....	47
ART.24 DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE (DTR) .....	47
24.1 INTERVENTO DI NUOVA COSTRUZIONE. INSEDIAMENTO TURISTICO IN LOCALITÀ "VILLARELLI" DTR-1 .....	47
CAPITOLO IX .....	51
ART.25 TERRITORI DI PRESIDIO AMBIENTALE (TPA).....	51
CAPITOLO X.....	57
ART.26 AREE DI PRODUZIONE AGRICOLA (APA) .....	57
CAPITOLO XI .....	62
ART.27 TERRITORI NON INSEDIABILI (TNI).....	62
CAPITOLO XII .....	65
ART.28 DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER LE AREE SEGNALATE CON ME .....	65
CAPITOLO XIII.....	66
ART.29 STRADE PRIVATE IN AMBITO TPA e APA .....	66