

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - OGGETTO - FINALITA' - ELEMENTI COSTITUTIVI

ART. 1. Oggetto

Le presenti Norme disciplinano l'attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Cogorno, che consta degli elaborati grafici, descrittivi e normativi di cui al successivo art. 3 e che si conforma all'ordinamento giuridico urbanistico - edilizio e paesistico - ambientale nazionale e regionale, sia nel suo stato attuale sia nelle sue successive evoluzioni, da intendersi peraltro automaticamente recepite.

ART. 2. Obiettivi

1. Gli obiettivi perseguiti dal P.R.G. sono quelli assegnati allo strumento urbanistico generale dalla normativa urbanistica nazionale e regionale, nel logico adeguamento dei contenuti pianificatori alle specifiche esigenze locali, anche con riferimento alla salvaguardia e tutela delle caratteristiche peculiari del paesaggio e dell'ambiente di riferimento. In particolare, il P.R.G. mediante gli elaborati che lo costituiscono:

- suddivide il territorio comunale in zone omogenee nei riguardi urbanistico-edilizi,
- stabilisce, determina e definisce le destinazioni d'uso consentite nelle singole zone omogenee;
- disciplina, relativamente a ciascuna zona omogenea, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e quelli per nuova edificazione e per nuovo impianto, fissando tutti i pertinenti parametri;
- localizza e disciplina la realizzazione delle infrastrutture e dei servizi pubblici, di rete e puntuali;
- stabilisce, determina e definisce i criteri di progettazione ed esecuzione degli interventi trasformativi nei riguardi della tutela geologica e della difesa del territorio;
- definisce nei riguardi paesaggistico-ambientali la disciplina di livello puntuale, suddividendo il territorio comunale in zone omogenee e determinando i criteri di progettazione ed esecuzione da osservarsi, nei suddetti riguardi, in ciascuna zona, sia con riferimento alla localizzazione di impianti e fabbricati, sia in relazione alle modalità di organizzazione compositiva degli insediamenti e di scelta delle soluzioni architettoniche e formali, dei particolari architettonici e delle finiture.

In caso di contrasto apparente tra le carte di zonizzazione derivabili dalle differenti basi cartografiche utilizzate, viene definito che hanno valore prevalente gli elaborati:

All. 4 - tav. 1/A scala 1:2000

All. 5 - Tav. 1/B scala 1:2000

All. 6 - Tav. 1/c scala 1:2000

ART. 3. - Elementi costitutivi del P.R.G.

Costituiscono parte integrante ed essenziale del P.R.G. i seguenti elaborati:

- Doc. n. 00 - Indagine geologica, geomorfologica ed idrogeologica -Normativa geologica
- Doc. n. 01/A - Zonizzazione e Standard -fondovalle scala 1:2.000
- Doc. n. 01/B - Zonizzazione e Standard - mezza collina scala 1:2.000
- Doc. n. 01/C - Zonizzazione e Standard -collina scala 1:2.000
- Doc. n. 02 - Sistema Agricolo scala 1:5.000
- Doc. n. 03 - Perimetrazione ambiti di recupero paesistico-ambientale A/B-A/B scala 1:5.000
- Doc. n. 04 - P.T.C.P. assetto insediativo - Carta Tecnica Regionale scala 1:5.000
- Doc. n. 05 - P.T.C.P. assetto vegetazionale - Carta Tecnica Regionale scala 1:5.000
- Doc. n. 06 - P.T.C.P. assetto geomorfologico - Carta Tecnica Regionale scala 1:5.000
- Doc. n. 07 - Vincolo idrogeologico scala 1:5.000
- Doc. n. 08 - Vincolo L. 1497 del 29/06/39 scala 1:5.000
- Doc. n. 09 - Vincolo L. 431 del 08/08/85 scala 1:5.000
- Doc. n. 10 - Vincolo P.T.C. scala 1:5.000
- Doc. n. 11 - Indagine forza lavoro scala 1:5.000
- Doc. n. 12 - Indagine vegetazionale - boschi - ulivi - coltivazioni scala 1:5.000
- Doc. n. 13 - Carta morfologica delle isoipse scala 1:5.000
- Doc. n. 14 - Zonizzazione su mappa catastale scala 1:5.000
- Doc. n. 15 - Norme di Attuazione Urbanistiche del P.R.G.
- Doc. n. 15/a - Recupero del borgo di San Salvatore
- Doc. n. 16 - Relazione
- Doc. n. 16/a - Zone urbanistiche scala 1:10000
- Doc. n. 17 - Zonizzazione con schede
- Doc. n. 18 - Norme tecniche aggiornate relative alla edilizia scolastica
- Doc. n. 19 - Viabilità di fondovalle scala 1:2.000
- Doc. n. 20 - Viabilità di mezza collina scala 1:2.000
- Doc. n. 21 - Viabilità di collina scala 1:2.000
- Doc. n. 22 - Aree soggette a particolari limitazioni scala 1:5.000
- Doc. n. 23 - Urbanizzazioni a rete e degli impianti tecnologici – fognatura Carta Tecnica Regionale scala 1:5.000
- Doc. n. 24 - Zonizzazione e urbanizzazioni a rete e degli impianti tecnologici - fognatura Mappa Catastale scala 1:5.000
- Doc. n. 25 - Urbanizzazioni a rete e degli impianti tecnologici acquedotto e gas - Carta Tecnica Regionale scala 1:5.000
- Doc. n. 26 - Zonizzazione e urbanizzazioni a rete e degli impianti tecnologici - acquedotto e gas - Mappa Catastale scala 1:5.000
- Doc. n. 27 - Zonizzazione P.T.C.P. Assetto Insediativo - Mappa Catastale scala 1:5.000
- Doc. n. 28 - P.T.C.P. Assetto Vegetazionale -Mappa Catastale scala 1:5.000
- Doc. n. 29 - P.T.C.P. Assetto Geomorfologico - Mappa Catastale scala 1:5.000
- Doc. n. 30 - Zone territoriali omogenee -Mappa Catastale scala 1:5.000
- Doc. n. 31 - Dimensionamento dei servizi pubblici o di uso pubblico scala 1:5.000
- Doc. n. 32 - Disciplina Paesistica, che si compone dei seguenti specifici elaborati:
- Doc. n. 32/A - Relazione
- Doc. n. 32/B - Norme di Attuazione
- Doc. n. 32/C - Repertorio delle componenti tipologiche e dei linguaggi
- Doc. n. 32/D - Schede unità di disciplina

CAPO II - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 4 – Definizioni

Ai fini dell'applicazione della disciplina di P.R.G. e dei relativi strumenti urbanistici attuativi, con particolare riferimento ai parametri edilizi, vengono assunte le seguenti definizioni fondamentali:

4.1. SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)

La superficie territoriale comprende tutto il territorio di riferimento ad eccezione delle aree interessate dalla rete principale della viabilità.

4.2. INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (IT)

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

4.3. SUPERFICIE FONDIARIA (SF)

La superficie fondiaria comprende il territorio di riferimento con esclusione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, in misura non inferiore a quella stabilita dallo strumento urbanistico generale, nonché con esclusione della rete principale della viabilità. Nella superficie fondiaria sono comprese le aree destinate alla viabilità, al verde ed ai parcheggi di esclusivo uso privato.

4.4. INDICE DI FABBRICABILITA' 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.

4.5. VOLUME DI UN FABBRICATO(VF)

Il volume di un fabbricato è la somma dei prodotti della superficie lorda di ogni piano per la rispettiva altezza lorda, con esclusione delle autorimesse pertinenziali al fabbricato, nonché dei servizi pubblici o di uso pubblico di cui all'art. 3 del Decreto Interministeriale 02/04/1968 e successive modificazioni ed integrazioni compresi nello stesso fabbricato avente destinazione d'uso prevalente diversa.

Non concorrono alla formazione del volume urbanistico, limitatamente agli edifici a dominante funzione abitativa, le logge, i porticati o altri elementi esterni al perimetro murario del piano nei limiti di una SP (superficie di piano) non superiore a 1/6 di quella delimitata all'interno del perimetro murario.

Ai fini dell'applicazione del comma che precede, per loggia o porticato deve intendersi uno spazio coperto esterno all'abitazione che presenti sul proprio perimetro aperture libere e prive di serramenti di chiusura per oltre il 40% della superficie laterale.

Non costituiscono logge (non costituendo pertanto volume contabilizzabile) le eventuali rientranze del perimetro della costruzione in corrispondenza di balconi, anche se sovrapposti.

Sono inoltre escluse dal calcolo del volume urbanistico le pertinenze del fabbricato e le autorimesse private non pertinenziali interamente interrato e poste al di sotto della quota di riferimento, limitatamente al volume corrispondente ad una superficie pari al massimo a quella di sedime dell'edificio fuori terra, e comunque per almeno il 50% coincidente con la proiezione del sedime fuori terra.

Ove la quota di riferimento intercetti porzioni dei volumi di cui sopra, concorre alla formazione del volume urbanistico solo lo spazio posto al di sopra di detta quota.

4.6. SUPERFICIE COPERTA (SC)

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

4.7. 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.

4.8. SUPERFICIE ASSERVITA (SA)

La superficie asservita alle nuove costruzioni è quella necessaria a soddisfare i parametri di fabbricabilità stabiliti dal P.R.G.. Le aree asservite ad un edificio possono essere di proprietà diversa da quella dell'edificio stesso, salve le eccezioni previste eventualmente per singole zone. Per le costruzioni esistenti, non ricadenti in zone nelle quali gli interventi edilizi sono sottoposti all'obbligo di S.U.A., la superficie asservita è quella stabilita dalla normativa vigente al momento dell'edificazione; nel caso di costruzioni per le quali non esista agli atti un regolare asservimento e non sia possibile, in ragione del tempo decorso e delle trasformazioni immobiliari intervenute, procedere alla regolarizzazione tardiva s'intende comunque asservita una fascia minima di 5,00 m. attorno al perimetro dell'edificio, non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale esistente alla data della deliberazione di adozione del piano regolatore generale. Nel caso si intervenga su di un volume preesistente mediante parziale ricostruzione dello stesso o aggiunta di un nuovo corpo di fabbrica, per determinare la superficie da asservire al nuovo intervento, dovrà essere computato anche il volume già esistente, fatta salva l'ipotesi in cui le norme di attuazione dello Strumento Urbanistico Generale consentano incrementi volumetrici indipendentemente dal rispetto dell'indice di zona. E' fatta salva la facoltà di determinare la superficie asservita agli edifici esistenti applicando eventuali maggiori indici di fabbricabilità previsti dal P.R.G. vigente al momento in cui si effettuano gli interventi edilizi. Negli Strumenti Urbanistici Attuativi obbligatori 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, composto di planimetria e registro, tenuto dal Comune.

E' sempre consentita, per motivate esigenze di razionalità della progettazione, la sostituzione dell'area asservita con altra area, a condizione che l'asservimento sostitutivo sia equivalente ai fini del rispetto delle Norme esistenti all'atto dell'asservimento originario e si riferisca a terreni compresi nella stessa zona urbanistica.

4.9. ALTEZZA LORDA DI PIANO (HP)

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 od una sua porzione non siano orizzontali, per altezza lorda ad esso relativa è da intendersi la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale, mediano tra il piano di calpestio stesso ed il punto più alto dell'estradosso del solaio soprastante.

4.10. SUPERFICIE LORDA DI PIANO DI UN FABBRICATO (SP)

Ai fini del calcolo del volume di un fabbricato, la superficie lorda di un piano è la somma di tutte le superfici lorde dei solai orizzontali e delle proiezioni orizzontali di quelli inclinati in

esso contenuti, fatta eccezione per i balconi ed i terrazzi.

4.11. DISTANZE

La distanza tra fabbricati (DF), dei fabbricati dal confine di proprietà (DC) e dalle strade (DS) si misura dai punti di massima sporgenza, con esclusione di singoli elementi aggettanti non oltre 1,20 m. dalla muratura perimetrale (quali poggiole, pensiline, cornicioni, elementi decorativi e simili). Non sono soggetti alle distanze tra fabbricati e dal confine di proprietà i fabbricati o porzioni di essi completamente interrati. Nelle fasce di rispetto stradale è consentita la costruzione di autorimesse interrate, condizionatamente alla corretta disposizione degli accessi. Ai fini dei rapporti con le disposizioni del C.C. in materie di distanze dei fabbricati, le presenti N.T.A. considerano quale fabbricato esclusivamente gli edifici elevati fuori terra costituenti volume urbanistico come considerato al precedente punto 4.5 in essi compresi gli elementi costruttivi espressamente esclusi dal relativo computo (logge porticati o altri elementi esterni al perimetro murario).

Se non esplicitamente vietato nel seguito dalle Norme relative alle singole zone urbanistiche, è sempre consentita, in alternativa all'osservanza delle distanze minime tra le costruzioni o dai confini, l'edificazione in aderenza a costruzioni esistenti, fra nuove costruzioni realizzate in via contemporanea.

Le strade private non inducono necessità di osservanza di distanze di sorta.

4.12. QUOTA DI SISTEMAZIONE ESTERNA

La quota di sistemazione esterna è quella di sistemazione del terreno attorno all'edificio per una larghezza non inferiore a mt. 1,50. Essa in nessun caso deve eccedere in scavo o in rilevato la misura di mt. 2,50 rispetto alla sistemazione preesistente all'intervento.

4.13. PIANO DI SPICCATO (PS)

Il piano di spiccatto di un fabbricato è il piano orizzontale di separazione tra le fondazioni, inclusi anche i locali totalmente interrati, con la sola eccezione degli accessi e/o delle uscite, e la restante parte dell'edificio.

4.14. QUOTA DI RIFERIMENTO (QR)

La quota di riferimento di un corpo di fabbrica corrisponde al punto più basso della giacitura del terreno sul perimetro della costruzione. Qualora le quote del terreno intorno alla costruzione siano state elevate anche parzialmente rispetto alla situazione antecedente, la quota di riferimento corrisponderà al punto più basso della giacitura riferita al terreno come risultava prima dell'intervento. Nel caso contrario, invece, la quota di riferimento corrisponderà al piano di spiccatto.

4.15. ALTEZZA DI UN FABBRICATO (HMAX)

L'altezza massima di un fabbricato è la distanza tra la quota di riferimento e la quota dell'estradosso del solaio del piano di copertura del più alto piano abitabile.

Per gli edifici con copertura ad una o più falde inclinate, l'altezza equivale alla distanza tra la quota di riferimento e la quota media, compresa tra la quota di calpestio del piano sottotetto e la quota di colmo.

Nel caso di edificio impostato su terreno in declivio, è consentita la misurazione separata dell'altezza massima per corpi di fabbrica, purché ciascun corpo sia sfalsato di un solo piano rispetto a quello contiguo e purché l'altezza massima, misurata dalla più bassa quota di riferimento alla quota del più alto piano di copertura, non superi oltre il 30% l'altezza massima di zona.

4.16. SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (SMI)

La superficie minima di intervento è la superficie del lotto o del comprensorio da asservire agli interventi di trasformazione urbanistico - edilizia disciplinati dal P.R.G.

4.17. UNITA' MINIMA DI INTERVENTO (UMI)

Le Unità Minime di Intervento comprendono fabbricati, porzioni di fabbricato, spazi ed aree scoperti da risolvere unitariamente in sede di progettazione edilizia.

4.18. PERTINENZE

Costituiscono pertinenze i manufatti e gli immobili, non abitabili, destinati al servizio od all'ornamento di un fabbricato, quali autorimesse, parcheggi a cielo aperto, cantine, giardini con eventuali piccoli impianti sportivi, cortili e simili. Esse possono risultare al servizio di una singola unità immobiliare, ovvero di un fabbricato in condominio. Non costituiscono pertinenze gli elementi che, ancorché funzionalmente accessori, sono strutturalmente connessi con il fabbricato ed hanno accesso diretto dalle relative unità immobiliari, come i balconi o gli abbaini. Le pertinenze, fatto salvo quanto disposto ai primi due commi del precedente punto 4.5 non devono considerarsi ai fini del computo del volume, se collocate al di sotto della quota di riferimento né, limitatamente a forni, pozzi, cisterne e simili, ai fini delle distanze tra i fabbricati e dal confine, salve le disposizioni del Codice Civile.

4.19. INTERRATI

Si definiscono interrati le parti di un edificio sviluppato prevalentemente fuori terra, che sono ricomprese al di sotto del piano di campagna principale di progetto ed i cui perimetri sono aderenti al terreno o a intercapedine, fatte salve le parti entro cui sono praticate le aperture per l'accesso e l'areazione. In ogni caso tali parti con superficie libera non potranno avere area maggiore di 1/8 (un ottavo) della superficie laterale dell'intero volume interrato.

Il rapporto potrà essere maggiorato sino a 2/7 laddove la superficie libera dell'interrato sia posta su un piano verticale posto a distanza di almeno m. 3,50 rispetto a quello del prospetto fuori terra dell'edificio soprastante.

In ogni caso le aperture verso l'esterno di un vano interrato non potranno avere superficie eccedente il rapporto di 1/20 rispetto alla superficie netta del vano, fatta salva in ogni caso la possibilità della formazione di una porta di accesso di dimensioni adeguate all'uso a cui il vano viene destinato.

Per "intero edificio interrato" deve intendersi un volume in possesso delle caratteristiche indicate sopra che non presenta contiguità fisica anche potenziale con altre parti di edificio sviluppato prevalentemente fuori terra. Per contiguità fisica deve intendersi la comunanza del perimetro o dell'intercapedine, o comunque una distanza tra i volumi utilizzabili inferiore a m.5.

ART. 5 - Categorie di intervento

Il P.R.G. assume la tipologia normativa delle categorie che definiscono le funzioni ed i contenuti degli interventi sul territorio, siano essi di conservazione e recupero del patrimonio edilizio esistente, di trasformazione del patrimonio edilizio stesso o di nuovo impianto. Salve le specificazioni di dettaglio, riferimento alle esigenze di salvaguardia delle caratteristiche paesaggistico-ambientali del territorio di cui alla disciplina paesistica, il P.R.G., in accordo con le pertinenti disposizioni legislative e attese le particolari esigenze del territorio comunale, specifica le categorie di intervento come in appresso.

5.1. MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)

Identifica gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

Esemplificativamente tale categoria di intervento comprende:

ripristino e rifacimento delle tinteggiature

riparazione e rifacimento di parti di intonaco e di pavimento

ripristino, sostituzione di serramenti, grondaie, pluviali con analoghi caratteri.

riparazione dei manti di copertura degli edifici con caratteristiche e materiali analoghi alla preesistenza.

5.2. MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)

Comprende le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;

Esemplificativamente tale categoria di intervento comprende le seguenti opere e lavori:

rifacimento integrale di intonaci;

rifacimento integrale dei serramenti, delle grondaie, dei pluviali e delle pavimentazioni;

rifacimento di impianti tecnologici;

lavori di consolidamento di strutture, mediante sostituzione di parti deteriorate od aggiunta di elementi di rinforzo (ad es. dell'orditura del tetto, di solai, di volte, di architravi e così via);

realizzazione di intercapedini e di vespai areati ed altri interventi diretti all'eliminazione di fattori insalubri.

5.3. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RR)

Sono definiti di restauro e risanamento conservativo gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. 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;

Esemplificativamente, detta categoria di intervento comprende le seguenti opere e lavori:

ripristino e consolidamento delle strutture portanti, verticali ed orizzontali, con l'eventuale inserimento nel caso di comprovata necessità di elementi di rinforzo composti di materiali diversi ma compatibili con quelli già in opera;

ripristino, consolidamento e modifica dei percorsi verticali, nel rispetto delle quote e delle dimensioni originarie, dei materiali, con l'eventuale aggiunta di elementi di rinforzo in materiali diversi nel caso di comprovata necessità;

sottofondazioni e sottomurazioni, rifacimento di tetti e coperture secondo quote e con l'uso di materiali identici a quelli originari; eliminazione di superfetazioni, sopraelevazioni, ampliamenti, aggiunte permanenti o precarie, che alterino le caratteristiche dimensionali e tipologiche del fabbricato;

riparazioni di elementi architettonici, scultorei, decorativi esterni ed interni, con materiali, forme e tecniche di lavorazione originari, senza modifiche della forma e della posizione delle aperture esterne;

realizzazione di servizi igienici, di impianti tecnologici delle relative canalizzazioni, di modifiche dell'assetto ed impianto distributivo interno che non alterino le originarie caratteristiche costruttive dell'immobile;

eventuali opere di maggior rilievo (come spostamento di scale o di aperture di porte e finestre), quando tendono alla miglior comprensione dell'organismo architettonico.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono dare adito a nuove destinazioni d'uso, purché compatibili con le disposizioni dettate in materia dalla pertinente disciplina di zona e purché compatibili con i caratteri del fabbricato, ma non alla creazione di nuove unità immobiliari.

Resta ferma la definizione di restauro prevista dall'articolo 34 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

5.4. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)

Sono definiti di ristrutturazione edilizia gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, anche mediante modesti incrementi volumetrici espressamente motivati dal soddisfacimento di esigenze igieniche e funzionali e come tali delimitati in termini percentuali dal Piano ed ammessi senza necessità di nuovi asservimenti..

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva fedele ricostruzione di un fabbricato identico, quanto a sagoma, volumi, e caratteristiche dei materiali, a quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Ove occorra, l'entità della trasformazione conseguente all'intervento di ristrutturazione è limitata nelle presenti Norme dalla disciplina specifica di zona urbanistica, per esigenze di salvaguardia di caratteristiche ed elementi delle preesistenze meritevoli di conservazione, quali l'involucro esterno, le quote di solaio esistenti, le aperture esterne, la volumetria, la superficie di piano e gli elementi decorativi.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia è prescritto l'adeguamento delle quote e delle superfici dei locali e delle aperture alle vigenti prescrizioni igienico-edilizie, salvo nel caso in cui detto adeguamento non risulti incompatibile con il rispetto delle originarie caratteristiche costruttive del fabbricato, che il soggetto attuatore, con soluzione approvata dalla Commissione Edilizia, proponga di conservare.

E' sempre prescritta l'eliminazione di eventuali barriere architettoniche ai sensi dell'art. 1 Legge 09/01/1989 n.13.

5.5. NUOVA COSTRUZIONE (NC)

Comprende tutti gli interventi comportanti trasformazione edificatoria riferibili a:

la costruzione di nuovi edifici fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;

gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e siano diretti a soddisfare esigenze durature nel tempo;

gli incrementi volumetrici degli edifici esistenti eccedenti la categoria della ristrutturazione edilizia.

5.6. SOSTITUZIONE EDILIZIA (SE)

Sono definiti di sostituzione edilizia gli interventi rivolti alla demolizione di fabbricati o di parti di essi, aventi autonoma e specifica rilevanza, ed alla loro ricostruzione, anche in diverso sedime, nel rispetto del volume preesistente, della superficie coperte e delle altezze originarie, salvo diversa disposizione per ciascuna zona..

L'assentimento del titolo abilitativo sarà in ogni caso subordinato alla produzione di un accurato rilievo della preesistenza, che ne definisca con il supporto dei necessari elementi grafico-descrittivi e fotografici tutte le caratteristiche, le quote ed i dati dimensionali, anche in riferimento al piano d'imposta ed alle distanze dai confini e dagli edifici vicini. Le disposizioni di zona determinano la localizzazione del sedime di riedificazione. In assenza di tale disposizione puntuale il nuovo sedime dovrà restare compreso entro il perimetro costruito omoteticamente a distanza di m. 10 da quello originario limitatamente alla stessa proprietà fondiaria. Il nuovo fabbricato dovrà conformarsi a tutte le prescrizioni di legge in materia di igiene edilizia e di abbattimento delle barriere architettoniche.

5.6.1. RICOMPOSIZIONE EDILIZIA

Sono definiti di ricomposizione edilizia gli interventi aventi per oggetto il recupero di manufatti incongrui legittimi o legittimati esistenti all'atto dell'adozione del P.R.G., volti alla loro riqualificazione, anche attraverso ricostruzione in sito del volume esistente, con l'omologazione ai caratteri tipologico-compositivi propri della tradizione costruttiva locale con analoga funzione d'uso e presenti nell'intorno.

In alternativa al recupero del manufatto esistente, ed ove lo stesso sia realizzato in aderenza o abbia distanza da un edificio principale sino a m. 15, è ammesso contestualmente alla demolizione del manufatto stesso l'utilizzo di una disponibilità volumetrica pari a quella demolita sino a mc. 30 ed al 50% dell'eccedenza, con un massimo comunque non valicabile di mc. 50 per edificio, da disporre in integrazione del fabbricato principale presente nella stessa proprietà, con le modalità disposte per gli ampliamenti volumetrici in assenza di asservimento e attribuzione di destinazione d'uso in analogia con quella presente nell'edificio principale.

Al fine della riqualificazione di aree interessate da più manufatti non aventi destinazione abitativa aventi caratteristiche non coerenti con il contesto è considerato di ricomposizione edilizia l'intervento di demolizione dei manufatti incongrui ed il loro recupero volumetrico all'interno dello stesso lotto di proprietà unitaria e nella stessa zona urbanistica, anche con accorpamento in unico volume, con attribuzione di destinazione d'uso coerente con quella preesistente nell'edificio di maggiori dimensioni.

L'intervento di ricomposizione edilizia è considerato di nuova edificazione ed è disciplinato nel dettaglio, ove occorra, dalla disciplina di ciascuna zona urbanistica.

In assenza di disposizioni di zona i parametri edilizi da osservare sono i seguenti:

H max ml. 6,00

DC ml. 5,00

DF ml. 10,00

DS ml. 5,00

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno di non mutare la destinazione d'uso assegnata per un periodo di almeno 15 anni a partire dall'ultimazione dei lavori.

5.7. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)

Sono definiti di ristrutturazione urbanistica gli interventi rivolti 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.

La ristrutturazione urbanistica deve venir disciplinata con apposito strumento urbanistico attuativo e potrà riferirsi anche a singoli fabbricati.

CAPO III - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

ART. 6 - Modalità generali

Le previsioni del P.R.G. si attuano o attraverso gli strumenti urbanistici attuativi previsti dalla normativa nazionale e regionale, o tramite gli specifici titoli abilitativi della concessione edilizia.

La concessione edilizia potrà venir accompagnata da una convenzione o da un atto unilaterale d'obbligo, ove il soggetto attuatore intenda assumere a proprio carico l'esecuzione diretta di determinate opere di urbanizzazione, ai sensi di legge.

In difetto di diversa specificazione gli Strumenti Urbanistici Attuativi possono essere sia di iniziativa pubblica che privata secondo la loro particolare disciplina formativa.

Laddove le disposizioni di Piano consentano la realizzazione di ampliamenti degli edifici esistenti in assenza di asservimento ed in misura proporzionale al volume esistente, quale "volume esistente" deve considerarsi quello in atto alla data del 5 maggio 1994 (delib. C.C. di adozione del PRG) senza possibilità di contabilizzazione di integrazioni volumetriche realizzate dopo tale data.

Le eventuali integrazioni volumetriche realizzate per motivi igienico-funzionali in assenza di asservimento successivamente alla data di cui sopra, dovranno essere detratte dalla volumetria aggiuntiva ammissibile.

Art. 6 bis Variazione di destinazione d'uso in assenza di opere edilizie

La variazione di destinazione d'uso di superfici di solaio, conseguite in assenza di opere edilizie, all'interno di tutte le zone del Piano è sottoposta alle disposizioni che seguono:

Non è in ogni caso ammessa la nuova attribuzione di funzioni d'uso non consentite nella zona, se non per l'incremento di funzioni preesistenti per una quota non superiore al 5% del solaio impegnato.

La modificazioni di destinazione verso quella abitativa, ad uffici o turistico ricettiva è ammessa con semplice comunicazione al Comune sino ad una SP di mq. 30. Nel caso di superfici maggiori, anche conseguite con interventi in successione è prescritto il rilascio di concessione edilizia.

La modificazioni di destinazione verso funzioni commerciali, di pubblici esercizi, o di servizi ricreativi, sociali, culturali di carattere privato, è ammessa con semplice comunicazione al Comune sino ad una superficie agibile (SA) di mq. 60. Nel caso di superfici maggiori, anche conseguite con interventi in successione è prescritto il rilascio di concessione edilizia.

La modificazioni di destinazione verso funzioni di carattere produttivo extra agricolo è ammessa con semplice comunicazione al Comune sino ad una superficie di piano di mq. 100. Nel caso di superfici maggiori, anche conseguite con interventi in successione è prescritto il rilascio di concessione edilizia.

Sono soggette a semplice comunicazioni tutte le variazioni aventi per oggetto la nuova attribuzione di usi connessi all'esercizio agricolo, a funzioni di mero deposito di merci o attrezzi ed a funzioni di parcheggio.

Art. 6 ter Interventi edilizi contestuali

Fatte salve eventuali specifiche limitazioni contenute nelle disposizioni di zona, al fine di conseguire economia procedimentale e un adeguato controllo sugli esiti progettuali in armonia con la disciplina paesistica di livello puntuale, è consentito che categorie di intervento realizzabili attraverso una successione temporale di interventi ammessi, possano essere rese contestuali all'interno di un unico titolo abilitativo.

A titolo esemplificativo quanto sopra disposto risulta applicabile nel caso di mutamenti di destinazione d'uso, incrementi volumetrici o ristrutturazioni, sostituzioni e ricomposizione edilizie.

ART. 7 - Disciplina paesistica e geologica

L'attuazione delle previsioni e disposizioni del P.R.G. si conforma alle prescrizioni della disciplina paesistica e, particolarmente, sia di quella regionale, sia di quella locale costituente il livello puntuale che fa parte integrante del P.R.G. e che è compendiata nei Documenti pertinenti.

In forza del principio di cui al precedente comma, la progettazione degli interventi, sia a livello di strumento urbanistico attuativo, sia a livello di concessione od autorizzazione edilizia dirette, si conforma di massima alla disciplina paesistica, in riferimento alla localizzazione dei fabbricati ed alle loro caratteristiche compositive, architettoniche e formali, nonché alla scelta dei particolari architettonici e del tipo di finiture.

La progettazione si conforma alle prescrizioni ed istruzioni di cui alla normativa geologica.

TITOLO II - ZONIZZAZIONE E FUNZIONI INSEDIATIVE

CAPO I - SISTEMA URBANO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE

ART. 8 - Zona residenziale Z.T.O. "A"

AMBITO DI RECUPERO 1 - BASILICA DEI FIESCHI

1. Caratteristiche generali.

La zona A comprende l'area della Basilica dei Fieschi e l'ambito circostante interessato da agglomerato urbano che rivestono carattere storico, artistico e/o di particolare pregio ambientale.

2. Destinazioni d'uso.

2.1. Nella zona A sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- edifici per servizi religiosi, museali e culturali;
- residenza (RE) ed attività professionali e direzionali
- ricettività turistica (RT) 25%
- scambio (SC) - pubblici servizi 5%
- istruzione (I) ed attività di interesse comune (IC)
- parcheggi pubblici e privati (P) fuori terra
- verde pubblico e privato, attrezzato a parco e per il gioco e lo sport
- attrezzature ed impianti tecnologici.

2.2. Limitazioni in ordine alle destinazioni d'uso ammesse.

La destinazione d'uso residenziale e per attività professionali e direzionali non potrà eccedere per ciascun intervento il 10% in più della preesistenza.

Ferme restando le attuali destinazioni d'uso di tutti gli edifici a carattere monumentale (Basilica, Palazzo, ecc.) presenti nella zona, alle residue superfici edificate possono essere attribuite destinazioni coerenti con i valori storico-architettonici presenti e nel rispetto delle soglie massime percentuali riferite alla totalità della superficie in questione, presenti nell'edificio oggetto d'intervento.

Le superfici destinate alle attività di scambio ed alle attività artigianali eventualmente compatibili con la funzione residenziale, potranno essere localizzate esclusivamente ai piani terra degli edifici.

Le attività produttive di tipo agricolo e/o zootecnico presenti all'interno della zona, al momento di adozione del piano, sono da considerarsi ad esaurimento salvo la loro rilocalizzazione disposta in sede del prescritto S.U.A.

3. Interventi.

3.1. Sono sempre ammessi, con diretto titolo abilitativo, i soli interventi manutentori e di restauro conservativo sui fabbricati esistenti, da condursi comunque nel rispetto dei caratteri formali dei singoli edifici e conservando gli impianti interni generali e gli aspetti compositivi caratterizzanti i prospetti: manutenzione ordinaria e straordinaria; le opere interne come rubricate all'art. 26 Legge 47/85; il restauro conservativo con l'osservanza delle limitazioni sulle destinazioni d'uso disposte al punto 2.2.

E' altresì ammessa la formazione di superfici destinate a parcheggio pubblico e privato limitatamente alla sistemazione di aree scoperte di superficie non maggiore di mq. 30 e tali da non produrre modificazioni nelle sistemazioni originarie a mt. 0,50 di spessore; l'insediabilità di tali parcheggi dovrà comunque essere verificata nell'ambito dello S.U.A.

3.2. Gli interventi eccedenti quelli previsti al punto 3.1, ivi compresi la realizzazione di maggiori superfici scoperte e coperte per la sosta veicolare e volti al recupero urbanistico e ambientale, finalizzati alla riqualificazione complessiva dell'ambito della Basilica dei Fieschi, sono subordinati alla preventiva approvazione regionale di uno Strumento Urbanistico Attuativo.

La zona è programmaticamente indicata per l'attuazione di un complessivo intervento di recupero con le procedure di cui agli artt. 3 e 4 della L.R. 25/93.

Le prescrizioni e le modalità di intervento riportate nell'allegato Doc. n. 15/A sono da intendersi come elementi integrativi della disciplina e di orientamento nei confronti dello SUA, ma non autorizzativi al fine di interventi diversi da quelli sopracitati e quindi le indicazioni specifiche sui singoli interventi dovranno essere meglio visti con lo S.U.A.

4. Cimitero Esistente.

Anche in pendenza dell'approvazione del prescritto SUA di zona è ammessa la realizzazione di interventi di adeguamento funzionale del cimitero esistente nei limiti del perimetro attuale e con l'osservanza delle disposizioni contenute all'art. 15 delle norme di Attuazione della Disciplina Paesistica.

Le nuove espansioni dovranno presentare caratteristiche architettoniche omogenee e coerenti, con le tipologie ammissibili con i caratteri storico-ambientali della struttura cimiteriale esistente, presentandosi altresì leggibili e distinte dall'impianto originario.

ART. 9 - Zona residenziale Z.T.O. "B" (B-A)

RECUPERO 2-3-4-5-6-7

1. Caratteristiche generali

Le zone B-A comprendono porzioni di territorio comunale edificate e storicamente consolidate, dotate di particolare pregio quali testimonianze di edilizia minore tradizionale.

2. Destinazioni d'uso

2.1. Nella zona B-A sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

edifici per servizi religiosi, museali e culturali;
residenza (RE) ed attività professionali e direzionali
scambio (SC) - pubblici esercizi
istruzione (I) ed attività di interesse comune (IC)
parcheggi pubblici e privati (P) fuoriterza
verde pubblico e privato attrezzato a parco e per il gioco e lo sport;
attrezzature ed impianti tecnologici;
insediamenti artigianali alla scala della residenza, localizzate al piano terra dei fabbricati. Devono intendersi quelle attività produttive e di servizio inerenti a lavorazioni non classificate come insalubri di prima categoria e purché, a giudizio dei competenti servizi tecnici e sanitari, emissioni e/o immissioni nocive o moleste, anche per la validità delle soluzioni all'uopo adottate dal titolare dell'attività.

2.2. Limitazioni in ordine alle destinazioni d'uso ammesse.

La destinazione d'uso residenziale e per attività professionali e direzionali non potrà eccedere per ciascun intervento il 20% in più della preesistenza.
Le superfici destinate alle attività di scambio ed i pubblici esercizi e le attività artigianali alla scala della residenza, potranno essere localizzate esclusivamente ai piani terra degli edifici.

3. Interventi.

3.1. Nella zona non è ammessa nuova edificazione autonoma di qualsiasi tipo. Non è ammessa la sostituzione edilizia dei fabbricati esistenti, e non è altresì ammesso il frazionamento delle unità abitative esistenti.

3.2. Sui fabbricati esistenti sono ammessi gli interventi, che seguono, da condursi comunque nel rispetto dei caratteri formali dei singoli edifici e conservando gli impianti interni generali e gli aspetti compositivi caratterizzanti i prospetti:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria,
- opere interne come rubricate all'art. 26 della Legge 47/85;
- opere di restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, nei limiti di cui all'art.2, comma 2, della L.R. 25/1993.

3.3. E' ammessa la conversione a destinazione abitativa di fabbricati produttivi o di fabbricati semidiruti esistenti alla data di approvazione del P.R.G., tipologicamente idonei, con il limite massimo per ogni zona R2, R3, R4, R5, R6 ed R7 di mq. 400 di SP.

Al fine dell'applicazione della presente norma l'idoneità tipologica si assume costituita almeno dalla contestuale presenza dei requisiti che seguono:

- prevalente ed originaria presenza di murature perimetrali in pietrame e/o mattoni;
- preesistenza individuabile di altezze interne utili maggiori di mt. 2,30;
- superficie lorda di solaio complessiva non minore di mq. 60;

- consistenza reale delle murature di perimetro per almeno il 75% di quelle atte a definire con certezza il volume dell'edificio originario;
- accertabilità della preesistenza alla data del 6 agosto 1967.

3.4. Ove l'intervento a carattere unitario (UMI) si estenda a comprendere una volumetria superiore a mc. 1200, l'intervento potrà comportare l'incremento delle volumetrie esistenti sino al 5% e con una volumetria netta, di mc. 60 e comunque non superiore a mc. 100 nel rispetto dei seguenti parametri:

DC = mt. 3,00

DF = mt. 3,00

DS = non minore di quella preesistente con un minimo di mt. 3,00.

E' ammesso collocare l'ampliamento in sopraelevazione di volumi preesistenti e posti in aderenza ad altre proprietà, alla condizione che detta sopraelevazione non ecceda i mt. 1,00.

Il soggetto attuatore dovrà assumere l'onere di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria per l'intera unità minima di intervento e dell'eventuale cessione delle aree relative, nonché dell'esecuzione di opere di riqualificazione urbana e ambientale.

Sarà richiesta la dotazione di spazi pubblici di standard di cui all'art. 3 del D.M. 1444/1968 oppure, di concerto con l'A.C., tale dotazione potrà riferirsi all'art. 3, comma 4° della L.R. 25/1993.

3.5. Interventi minori.

Vista la pregevole collocazione orografica dei nuclei è ammessa la formazione di locali in interrato limitatamente a piccole entità comunque di superficie utile inferiore o uguale a mq. 20 e tali da non richiedere la formazione di nuovi accessi carrabili dalle strade principali. Tali manufatti dovranno avere esclusiva funzione pertinenziale e dotati di unica apertura di accesso con fronte libero minore o uguale a mt. 3 per i box e mt. 1,30 per gli altri locali non carrabili. Non sono ammessi nuovi manufatti fuori terra.

3.6. Interventi sulle aree scoperte.

E' ammessa la formazione di nuove recinzioni delle aree private con l'adozione dei modelli tipologici richiamati nel repertorio.

Le pavimentazioni esterne artificiali dovranno essere limitate e condotte con i caratteri richiamati nel repertorio.

4. Parcheggi.

4.1. Nel caso di ristrutturazione edilizia contenuta nei limiti di cui all'art. 2, comma 2, della L.R. 25/1993, l'intervento sarà assentibile condizionatamente all'assolvimento dell'obbligo di dotare le unità immobiliari dei pertinenti spazi per parcheggi, nella misura di almeno un posto auto per ciascuna unità realizzata in aggiunta a quelle preesistenti. Il soggetto attuatore potrà andare esente da tale obbligo solo ove dimostri l'impossibilità di reperire spazi idonei anche all'esterno del fabbricato o dell'area di intervento, in tale caso resta tenuto al pagamento al Comune di un onere pari al costo medio di formazione di un posto auto nella stessa zona, determinato sulla base di Delibera della G.M. a carattere generale e aggiornabile ogni biennio, in analogia con quanto prescritto alla L.R. 24/2001.

4.2. Nel sottosuolo degli edifici e delle aree di distacco potranno realizzarsi parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari comprese entro un raggio di mt. 500 dall'accesso di detti locali interrati non potranno interessare le zone agricole

4.3. I parametri sono determinati dalle pertinenti disposizioni del C.C.

ART. 10 - Zona residenziale Z.T.O. "B" di contenimento e di salvaguardia dell'impianto urbanistico.

ZONA SATURA

1. Caratteristiche generali.

La zona B comprende le parti del territorio parzialmente o totalmente edificate diverse dalle zone A e B-A.

2. Regime di conferma.

La zona B ha caratteristica di zona satura e, di conseguenza, in essa non saranno consentiti interventi per nuova costruzione edilizia, fatta solo eccezione per il caso di sostituzione anche totale dell'organismo edilizio esistente o per il caso di previsioni specifiche relative a singole aree, ma soltanto di conservazione e razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente.

3. Destinazioni d'uso.

Nella zona B sono ammesse, nel rispetto delle sotto indicate quote di superficie massima da calcolarsi per ciascun fabbricato, le seguenti destinazioni d'uso:

residenza (RE) ed attività professionale

ricettività turistica (RT)

scambio (SC) - pubblici esercizi

istruzione (I) ed attività di interesse comune (IC)

parcheggi pubblici e privati (P)

verde pubblico e privato attrezzato a parco e per il gioco e lo sport;

attrezzature ed impianti tecnologici;

insediamenti artigianali, alla scala della residenza, localizzate al piano terra dei fabbricati.

Devono intendersi quelle attività produttive e di servizio inerenti a lavorazioni non classificate come insalubri di prima categoria e purché, a giudizio dei competenti servizi tecnici e sanitari, emissioni e/o immissioni nocive o moleste, anche per la validità delle soluzioni all'uopo adottate dal titolare dell'attività.

3.1. Limitazioni in ordine alle destinazioni d'uso ammesse.

In ogni caso la variazione di destinazione d'uso non potrà comportare la formazione di nuove superfici destinate a ricettività turistica in misura, lorda di solaio, superiore a mq. 1500 in tutta la zona B, per tutta la durata del piano. Tale superficie è da intendersi comprensiva di superfici esistenti allo stato attuale destinate ad altro uso.

Gli interventi comportanti variazione di destinazione d'uso verso le destinazioni scambio-pubblici esercizi e attività artigianali, non potranno in ogni caso condurre alla formazione di unità immobiliari aventi superficie lorda maggiore di mq. 400.

4. Interventi.

4.1. Sui fabbricati esistenti sono ammessi gli interventi che seguono:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- opere interne come rubricate all'art. 26 della L. 47/85;
- opere di restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia senza limitazioni salvo quanto successivamente disposto in ordine al mutamento di destinazione d'uso.

- sostituzione edilizia limitatamente ai fabbricati non aventi significativo valore architettonico, con ricomposizione del volume all'interno della stessa proprietà fondiaria contigua e della stessa zona urbanistica, con attribuzione di funzione d'uso in analogia a quella dominante nel fabbricato demolito e osservanza dei parametri che seguono:
H/MAX: non superiore oltre 1 m. rispetto a quella preesistente, con un minimo comunque consentito di m. 9,50
DF : non inferiori a m. 10 tra pareti finestrate
DS : m. 5 o inferiori esclusivamente se volte a garantire allineamenti già definiti dai fabbricati dello stesso fronte stradale.
DC : non inferiore a 5 mt.
Nel caso il nuovo sedime coincida per almeno la metà della sua superficie con il sedime originario, è consentito che la distanza con ciascun fabbricato circostante sia conservata in misura non inferiore a quella preesistente con l'osservanza comunque delle distanze fra le costruzioni ed i confini stabiliti dal C.C.
- ampliamento dei fabbricati, entro la quota del 10% della volumetria esistente, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:
H/MAX: non superiore ad 1 mt. rispetto a quella preesistente
DF: non inferiore a quelle determinate dalla figura geometrica posta a m. 1,50 di distanza dal perimetro dell'edificio oggetto di intervento, con osservanza in ogni caso delle distanze minime dai confini e dalle altre costruzioni disposte dal C.C..
Alle medesime condizioni sono ammessi ampliamenti contenuti entro il minimo rettangolo in cui è iscrivibile la costruzione originaria.
DS : non inferiori a quelle preesistenti
DC : non inferiore a 1,50 mt.

4.2. Sarà consentita la trasformazione in alloggi dei volumi di sottotetto, a condizione che sussistano o vengano recuperati, senza modificare la sagoma della costruzione, i necessari requisiti igienico-sanitari ed a condizione che vengano asserviti alle nuove unità abitative parcheggi in misura pari ai vigenti standard normativi.

4.3. Sarà altresì consentita la trasformazione in autorimesse pertinenziali degli esistenti piani terreni dei fabbricati costruiti con tipologia a pilotis, che potranno altresì venir frazionati in conformità a tale destinazione d'uso.

4.4. E' ammessa la riconduzione alla funzione abitativa di porzioni di fabbricati in cui la funzione abitativa è già presente, in forma autonoma e non quale dipendenza di attività economiche insediate nello stesso edificio.

E' altresì ammessa la trasformazione all'uso abitativo di interi fabbricati non aventi tale destinazione al momento dell'adozione del piano esclusivamente laddove l'intervento sia volto a ricomposizione in termini coerenti con l'attuale immagine urbana della zona di modeste edificazioni che per vetustà di impianto o improprie condizioni funzionali confliggono con l'uso prevalente della zona, in assenza di significativi incrementi del carico residenziale. In applicazione di quanto sopra gli edifici di cui è ammessa la conduzione alla funzione abitativa non debbono avere volume eccedente i mc. 350. L'intervento dovrà attribuire al fabbricato caratteri tipologici abitativi in analogia con quelli prevalenti dell'ambito.

4.4.1. Gli interventi di ristrutturazione non possono comportare la variazione di destinazione d'uso verso la destinazione residenziale-professionale-direzionale, ricettivo-turistica, scambio-pubblici esercizi e insediamenti artigianali, di manufatti tipologicamente non idonei. Al fine

dell'applicazione della presente norma l'idoneità tipologica si assume costituita almeno dalla contestuale presenza dei requisiti che seguono:

- prevalente ed originaria presenza di murature perimetrali in pietrame e/o mattoni;
- preesistenza individuabile di altezze interne utili maggiori di mt. 2,30;
- superficie lorda di solaio complessiva non minore di mq. 70;
- consistenza reale delle murature di perimetro per almeno il 75% di quelle atte a definirne con certezza il volume dell'edificio originario;
- accertabilità della preesistenza alla data del 6 agosto 1967.

4.5. Interventi comportanti incrementi del carico urbanistico

Gli interventi di ristrutturazione e/o di sostituzione edilizia comportanti almeno uno dei casi che segue:

- a) creazione di nuove superfici di piano con destinazione d'uso residenza - professionale - direzionale, ricettivo - turistica, scambio - pubblici esercizi e insediamenti artigianali, in misura eccedente i 30 mq.,
- b) conversione verso la destinazione abitativa di superfici di piano esistenti in misura superiore a 60 mq.
- c) incremento del numero delle unità immobiliari abitative

sono assentiti con concessione convenzionata con la quale il soggetto attuatore assume impegno alla realizzazione e cessione al Comune di superfici di pubblico parcheggio o altre superfici di servizio pubblico di gradimento del Comune, tra quelle di cui all'art. 3 del D.M. 2.4.1968, da reperirsi in aree funzionalmente idonee per un rapporto minimo pari a quanto indicato nella tabella che segue:

caso a) mq. 6 di area di servizio per ogni 10 mq. (o frazione maggiore di 5) di SP di nuova formazione con le destinazioni indicate.

caso b) mq. 5 di area di servizio per ogni 10 mq. (o frazione maggiore di 5) di SP convertita alla funzione abitativa

caso c) mq. 20 per ogni unità abitativa aggiuntiva.

Nel caso di concorrenza tra i casi indicati l'obbligazione si assomma.

La prestazione di cui alla convenzione costituisce soddisfacimento di prestazione di interesse generale e come tale è scomputabile dalla tariffa urbanistica in base alla Legge Reg. 25/95.

A insindacabile giudizio del Comune l'obbligazione può essere convertita in monetizzazione alternativa a favore del Comune per il finanziamento di interventi diretti in materia di infrastrutture e spazi di pubblico servizio.

Con Delibera della G.M. a carattere generale e aggiornabile ogni biennio, ai fini dell'applicazione della monetizzazione alternativa, dovranno essere indicati per singole parti del territorio comunale i costi medi necessari per la formazione dei servizi pubblici di cui al presente punto.

5. Parcheggi privati.

5.1. Nel caso di ristrutturazione o sostituzione edilizia, che comporti aumento delle unità immobiliari abitative, l'intervento sarà assentibile condizionatamente all'obbligo di dotare le unità immobiliari dei pertinenti spazi per parcheggi, nella misura di almeno due posti-auto per ciascuna unità realizzata in aggiunta a quelle preesistenti. Il soggetto attuatore potrà andare esente da tale obbligo solo ove dimostri l'impossibilità di reperire spazi idonei anche all'esterno del fabbricato o dell'area di intervento o in un ragionevole raggio di intorno, in tale caso resta tenuto al pagamento al Comune di un onere pari al costo medio di formazione di un posto auto nella stessa zona, determinato sulla base di Delibera della G.M. a carattere generale e aggiornabile ogni biennio, in analogia con quanto prescritto alla L.R. 24/2001.

5.2. Nel sottosuolo degli edifici e delle aree di pertinenza, ovvero nei locali siti al piano terreno degli stessi, potranno realizzarsi parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari.

E' altresì consentita la realizzazione di altri parcheggi, purché completamente interrati rispetto al profilo preesistente del terreno nel rispetto dell'altezza massima interna di ml.2.40.

Gli altri parametri sono determinati dalle pertinenti disposizioni del C.C.

E' altresì ammessa la realizzazione di superfici di parcheggi scoperti destinati al servizio pertinenziale in misura massima di 1/3 del distacco libero a servizio del fabbricato principale.

6. d.p.r. 236/1988

Gli interventi di ristrutturazione e/o cambio di destinazione e gli ampliamenti ammessi nel presente articolo, interferenti con le distanze dai pozzi o punti di presa di acque destinate al consumo umano, come definite dal D.P.R. n. 236 del 24 maggio 1988, saranno subordinate al rilascio, da parte degli Uffici Regionali competenti, della necessaria autorizzazione in deroga alle distanze.

7. Disposizioni specifiche per il settore lungo via Simonetti

All'interno del settore ricompreso tra via Pr. Simonetti e via Bertulla, al fine di conseguire la opportuna compiutezza d'impianto in relazione alla contiguità panoramica con il nucleo antico della Basilica dei Fieschi, evitando la formazione di incoerenze stilistiche nella forma delle coperture, le disposizioni a carattere generale previste per la zona sono sostituite dalle seguenti: E' consentita la omologazione al numero di tre piani f.t. secondo il modello già dominante nel settore, degli edifici (in numero di tre) aventi allo stato solo 2 piani, mediante innalzamento della quota di gronda di un massimo di m. 2,90 dell'intero perimetro della costruzione.

Le costruzioni oggetto dell'intervento di ampliamento dovranno avere tipologia finale coerente con gli impianti edilizi contigui, a blocco, con copertura a padiglione munita di rivestimenti in tegole marsigliesi in cotto naturale.

All'interno del settore è fatto obbligo di conservazione delle sistemazioni delle coperture in assenza di sovrastrutture che non siano strettamente volte al soddisfacimento di esigenze tecnologiche (torrini camini e aereazioni, semplici prese d'aria e simili). In particolare è esclusa la formazione di nuovi abbaini, lucernari, finestre a tetto, terrazzi a vasca, in quanto costituenti alterazione non ammissibile dei caratteri architettonici presenti.

In conseguenza di quanto sopra specificato le disposizioni di cui sopra operano anche quale limitazione alle condizioni operative degli interventi disciplinati dalla L.R. 24/2001.

ART. 11 - Zona residenziale Z.T.O. C di espansione.

1. Caratteristiche generali.

La zona C comprende le parti del territorio Comunale inedificate o nelle quali la preesistente edificazione non ha ancora raggiunto il grado di intensità e di consolidamento tipici della zona B. Essa, in relazione alle specifiche caratteristiche dei siti interessati, viene funzionalmente suddivisa in due classi di zone urbanistiche: C₀ e C₁, l'attuazione delle quali è prevista nel primo caso a mezzo di Strumento Urbanistico Attuativo e nel secondo caso a Concessione Edilizia Convenzionata.

DISPOSIZIONI GENERALI PER LA ZONA OMOGENEA

2. Destinazioni d'uso.

Nella Zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
residenza (RE) ed attività professionali e direzionali;
ricettività turistica (RT);
scambio (SC) - pubblici esercizi;
istruzione (I) ed attività di interesse comune (IC);
parcheggi pubblici e privati (P);
verde pubblico e privato attrezzato a parco e per il gioco e lo sport;
attrezzature ed impianti tecnologici;

2.1. Limitazioni in ordine alle destinazioni d'uso ammesse.

Nell'ambito di tutta la zona C e per tutta la durata del Piano la destinazione d'uso a ricettività turistica è limitata globalmente ad una superficie lorda di solaio pari ad un massimo di mq. 2.000.

La destinazione artigianale è limitata alla conservazione delle superfici di solaio aventi tale destinazione al momento di adozione del presente piano.

La destinazione a scambio - pubblici esercizi è limitata oltre alla conservazione delle superfici di solaio aventi tale destinazione al momento di adozione del piano, all'utilizzo delle superfici di solaio a quota strada alla condizione che in ogni caso non vengano prodotte unità commerciali aventi superficie di vendita superiore a mq. 400.

2.2 Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Sui fabbricati esistenti saranno sempre consentiti, anche in assenza dell'intervento unitario assentibile con S.U.A. o C.E.C., i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.

Fermo restando quanto disposto dalle singole schede di intervento in ordine agli interventi sul patrimonio edilizio esistente, in assenza del previsto intervento unitario, sono ammessi esclusivamente i seguenti interventi da assentirsi secondo i pertinenti titoli diretti previsti dalla legge:

- sistemazione delle aree scoperte, ivi compresa la formazione di parcheggi, alla condizione che l'intervento non produca modifiche alla sistemazione del terreno preesistente per spessori eccedenti mt. 1,50;
- formazione di recinzioni;

- realizzazione di parcheggi in interrato esclusivamente a carattere pertinenziale agli edifici esistenti all'interno della zona stessa e per una superficie massima di mq. 20 per ciascuna unità immobiliare di riferimento.

Relativamente agli interventi in assenza di S.U.A. o U.M.I. preventivo, sui fabbricati di cui la scheda di intervento non prevede la demolizione si applicano tutte le disposizioni di cui all'art. 10, punti 4, 5 e 6.

NORME SPECIFICHE DI ZONA

3. Norme specifiche per le zone urbanistiche C₀.

3.1. Modalità attuative.

Il P.R.G. individua gli ambiti in cui gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia sono soggetti a Strumento Urbanistico Attuativo Unico, esteso alla superficie dell'intero ambito.

Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno prevedere, la realizzazione e cessione al Comune dei parcheggi pubblici, della viabilità d'ambito e del verde pubblico attrezzato, nella misura indicata nella scheda del corrispondente ambito di intervento e dovranno di massima conformarsi alle indicazioni plano-altimetriche eventualmente disposte dalla scheda.

3.2. Le schede di cui al Doc. n. 17 individuano per ciascun ambito di zona C₀:

- l'esatta perimetrazione della zona;
- l'indicazione della localizzazione di massima e della quantificazione delle superfici destinate a miglioramenti infrastrutturali ed a servizi pubblici che obbligatoriamente dovranno essere realizzati e ceduti al Comune dai soggetti attuatori;
- eventuali particolari disposizioni in ordine alle costruzioni preesistenti presenti nell'ambito ivi compresa la loro eventuale esclusione dallo S.U.A.

3.3. Le localizzazioni di P.R.G. delle aree e degli spazi da destinare all'interno di ciascun ambito, a servizi pubblici, hanno carattere indicativo e potranno venir definite anche diversamente dallo strumento urbanistico attuativo, il quale potrà destinare a tali funzioni anche aree diverse, nel rispetto degli standard quantitativi determinati dalla scheda d'intervento.

3.4. Il rilascio della concessione edilizia per le zone edificabili interferenti con le distanze dai pozzi o punti di presa di acque destinate al consumo umano, come definite dal D.P.R. n. 236 del 24 maggio 1988 e individuate nel Doc. n. 17, sarà subordinato al rilascio, da parte degli uffici competenti Regionali, della necessaria autorizzazione in deroga alle distanze.

3.5. Parametri edilizi.

I parametri urbanistico edilizi relativi a ciascun ambito sono indicati nelle schede di cui al Doc. n. 17. Le volumetrie esistenti di cui le schede prevedono la demolizione si intendono sempre recuperabili in aggiunta alla volumetria di nuovo impianto. Le schede evidenziano le zone E, entro le quali è consentita l'edificazione, le zone V.P.A., destinate al verde pubblico attrezzato e le zone individuate come P.P., destinate a parcheggi pubblici, fermo restando quanto previsto al comma 3.3.

Nella progettazione degli strumenti urbanistici attuativi relativi a ciascuno degli ambiti sottoindicati dovranno rispettarsi i seguenti parametri edilizi, stabiliti in coerenza con gli ulteriori parametri (indice di fabbricabilità territoriale; superficie territoriale; superficie fondiaria; rapporto di copertura esistente; volumetria esistente; volumetria di previsione; dati demografici) contenuti nelle schede di cui al Doc.to n. 17:

S.U.A.: 9

IF	mc/mq....	1,50
H/fabbricato	ml	10,00
Distanza dai confini	ml	5,00
Distanza tra i fabbricati	ml	10,00
Distanza dalle strade	ml	5,00

S.U.A.: 1-3-4-6

- IF	mc/mq	1,50
- H/fabbricati	ml	10,00
- Distanza tra i fabbricati	ml	10,00
- Distanza dai confini	ml	5,00
- Distanza dalle strade	ml	5,00

S.U.A.: 17

- IF	mc/mq	1,00
- H/fabbricati	ml	9,00
- Distanza dai fabbricati	ml	10,00
- Distanza dai confini	ml	5,00
- Distanza dalle strade	ml	5,00

3.6. Parcheggi.

Si applicano le disposizioni di cui al precedente articolo 10, comma 5.1 e 5.2.

4. Norme specifiche per le zone urbanistiche C₁

4.1. Modalità attuative.

Gli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia relativi alla zona C₁ sono condizionati alla progettazione unitaria di ciascun ambito, da intendersi quale Unità Minima di Intervento dove si dovrà prevedere la realizzazione e la cessione delle opere di urbanizzazione specificate per ciascun ambito dalla pertinente scheda. La totalità delle previsioni della zona compresi gli standard urbanistici, avranno il titolo abilitativo sottoposto a preventiva stipula di convenzione, con la quale il concessionario assumerà l'impegno a realizzare e cedere le opere specificate nelle schede.

4.2. Le schede di cui al Doc. n. 17 individuano per ciascun ambito di zona C₁:

- l'esatta perimetrazione della zona con l'eventuale indicazione dei sub-ambiti soggetti a progettazione unitaria e costituenti U.M.I.;
- l'indicazione della localizzazione di massima e della quantificazione delle superfici destinate a miglioramenti infrastrutturali ed a servizi pubblici che obbligatoriamente dovranno essere realizzati e ceduti al Comune dagli attuatori in forza della convenzione annessa al titolo abilitativo;
- eventuali particolari disposizioni in ordine alle costruzioni preesistenti presenti nell'ambito ivi compresa la loro eventuale esclusione dalla U.M.I.

4.4. Il rilascio della concessione edilizia per le zone edificabili interferenti con le distanze dai pozzi o punti di acque destinate al consumo umano, come definite dal D.P.R. n. 236 del 24 maggio 1988 e individuate nel Doc. n. 17, sarà subordinata al rilascio, da parte degli uffici competenti Regionali, della necessaria autorizzazione in deroga alle distanze.

4.5. Parametri edilizi.

I parametri urbanistico-edilizi relativi a ciascun ambito sono indicati nelle schede di cui al Doc. n. 17 che determinano altresì le disposizioni relative alla eventuale edificazione preesistente.

Nella progettazione delle unità minime di intervento relative a ciascuno degli ambiti sottoindicati dovranno rispettarsi i seguenti parametri edilizi, stabiliti in coerenza con gli ulteriori parametri (indice di fabbricabilità territoriale; superficie territoriale; superficie

fondiaria; rapporto di copertura esistente; volumetria esistente; volumetria di previsione; dati demografici) contenuti nelle schede di cui al Doc.to n. 17:

C.E.C. 2-5-7-8

- IF	mc/mq	1,50
- H/fabbricati	ml	10,00
- Distanza tra i fabbricati	ml	10,00
- Distanza dai confini	ml	5,00
- Distanza dalle strade	ml	5,00

C.E.C. 10-11-12-13-14-15-16-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29

- IF	mc/mq	1,00
- H/fabbricati ml.	ml	9,00
- Distanza tra i fabbricati	ml	10,00
- Distanza dai confini	ml	5,00
- Distanza dalle strade	ml	5,00

C.E.C. 30-31-32-33-34

- IF	mc/mq	0,60
- H/fabbricato	ml	6,00
- Distanza tra i fabbricati	ml	10,00
- Distanza dai confini	ml	5,00
- Distanza dalle strade	ml	5,00

4.6. Parcheggi.

Si applicano le disposizioni di cui al precedente articolo 10, comma 5.1 e 5.2.

4.7. Le localizzazioni degli spazi da destinare all'interno di ciascun C.E.C., a servizi pubblici, hanno carattere indicativo e dovranno essere precisate nel dettaglio in sede di progetto unitario, anche con compensazioni tra le diverse qualità di servizio, nel rispetto comunque delle quantità complessive superficiali determinate dalla scheda d'intervento.

4.8. Prescrizioni particolari

L'intervento edificatorio concernente l'area denominata CEC 31, deve tenere conto della chiesa esistente, in termini di visualità panoramica e di corretto inserimento paesistico-ambientale.

CAPO II - SISTEMA PRODUTTIVO

12 ART. - Zona per insediamenti produttivi - Z.T.O. DP

1. La zona comprende le parti del territorio comunale destinate ad impianti artigianali e piccolo-industriali e si suddivide in sottozona in relazione alle specifiche situazioni territoriali.

2. Nella zona sono ammessi insediamenti per lo svolgimento di attività di produzione di beni, anche semilavorati, di prestazione di servizi alle attività ammesse e alla commercializzazione dei prodotti ivi lavorati, limitatamente alla creazione di servizi aventi superfici di vendita minori o uguali e non superiori a mq. 400.

E' altresì consentita la realizzazione di magazzini ed uffici di pertinenza dell'azienda produttiva, nonchè di un alloggio per ciascun insediamento da destinare a residenza del titolare o del personale di custodia della superficie non superiore a mq. 90. L'alloggio descritto è pertinenziale all'azienda e non può venir affittato o venduto a terzi separatamente dall'azienda stessa.

3. L'azienda produttiva dovrà riguardare lavorazioni non classificate come insalubri di prima categoria, comunque non suscettibili di determinare, a giudizio dei competenti servizi tecnici e sanitari, emissioni e/o immissioni nocive o moleste, anche per la validità delle soluzioni all'uopo adottate dal titolare dell'attività.

4. Sottozona produttiva di completamento di San Martino (DP1).

4.1 Nella sottozona è ammessa la rifunzionalizzazione degli edifici produttivi esistenti condotta attraverso i seguenti interventi ammessi:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) opere interne come rubricate all'art. 26 della L. 47/85;
- c) opere di restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione nei limiti di un possibile incremento massimo della SP e del volume, esistente all'atto dell'adozione del piano, fino al 10% della preesistenza, a condizione che sia conservata la destinazione d'uso presente;
- e) sostituzione edilizia, nell'ambito del lotto, ottenuta con libera ricomposizione del volume preesistente, alla condizione che siano osservati i seguenti parametri edilizi:
 - SC 50% SF
 - H/COSTRUZIONI ml 10,00 (esclusi i volumi tecnici)
 - Distanza dai fabbricati ml 12,00
 - Distanza dai confini ml 6,00
 - Distanza dalle strade ml 6,00
- f) ristrutturazione con mutamento della destinazione d'uso esistente, in altra ammessa nella zona, a condizione dell'osservanza delle disposizioni contenute nel successivo punto 4.3;
- g) integrazione volumetrica degli edifici esistenti fino al raggiungimento dei seguenti parametri:
 - SC 1/3 SF
 - H/COSTRUZIONI ml. 10,00 (esclusi i volumi tecnici)
 - Distanza dai fabbricati ml 12,00
 - Distanza dai confini ml 6,00
 - Distanza dalle strade ml 6,00

- h) nuova edificazione sui lotti liberi con l'osservanza delle prescrizioni della pertinente scheda, allegata al Doc. n. 17 e nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:
- H/COSTRUZIONI ml 10,00 (esclusi i volumi tecnici)
 - Distanza dai fabbricati ml 12,00
 - Distanza dai confini ml 6,00
 - Distanza dalle strade ml 6,00

4.2 Modalità attuative.

Gli interventi di cui ai punti a), b), c) e d) del precedente comma 4.1 sono assentiti con diretta concessione ad edificare. Gli interventi di cui ai punti e), f), g) e h) del succitato comma 4.1 sono assentiti con diretta concessione sottoposta all'accertamento delle condizioni in materia di accessibilità, parcheggi e verde disposte al successivo punto 4.3 e prevedente la realizzazione a carico dell'attuatore e la cessione al Comune di opere di allargamento della viabilità pubblica e/o di formazione di parcheggi pubblici all'interno del lotto di pertinenza nella misura minima di mq. 1,00 per ogni mq. di SP realizzata in incremento dell'esistente o di nuova edificazione.

Il cambio di destinazione d'uso anche senza opere per funzioni terziario-commerciali è ammesso solo previa approvazione di SUA con obbligo di reperimento degli standard aggiuntivi per tali funzioni.

4.3. Disposizioni in materia di accessibilità, parcheggi e verde.

Nel caso di cui ai punti e), f), g) e h) del comma 4.1 è obbligatoria la osservanza, in sede di progetto, dei seguenti rapporti tra SP e dotazioni.

4.3.1. Destinazioni d'uso ammesse

Destinazioni d'uso piccolo industriali o artigianali per la prevalente produzione di beni e destinazioni d'uso a prevalente carattere di magazzino o deposito.

- Superficie di parcheggio, di pertinenza, maggiore-uguale a 1/3 SP, ai soli fini dell'applicazione di questo punto, nella superficie di parcheggio può essere considerato il 50% della superficie degli eventuali parcheggi pubblici realizzati nel lotto e ceduti per convenzione al Comune.
- Larghezza della strada pubblica frontistante il lotto non minore di mt. 6,50.
- Presenza o realizzazione di verde di barriera costituito da filare continuo di essenza d'alto fusto disposto per una lunghezza di almeno 2/3 del perimetro del lotto.

4.3.2. Destinazione d'uso con prevalente presenza di attività per il commercio all'ingrosso e al dettaglio, come specificato al punto 2., e/o direzionale.

Superficie di parcheggio, di pertinenza, maggiore-uguale a 2/3 SP, destinata a superficie di vendita e maggiore-uguale a 1/2 SP destinata ad attività direzionali o di magazzinaggio e servizi accessori all'attività commerciale.

Larghezza della strada pubblica frontistante il lotto non minore di mt. 6,50.

Obbligo di piantumazione di almeno una essenza di alto fusto per ogni mq. 50 di distacchi liberi destinati a verde, viabilità e parcheggio.

5. Sottozona artigianale di completamento di Panesi (DP2)

5.1. Nella sottozona è ammessa la rifunzionalizzazione dei volumi esistenti e la loro integrazione, anche attraverso nuova edificazione autonoma, nel rispetto delle condizioni che seguono:

- non è ammessa la destinazione d'uso ad attività manifatturiera e di produzione di beni e comunque qualsiasi destinazione ad essa assimilabile tale da produrre reflui non compatibili con la presenza, nelle vicinanze, dei pozzi di emungimento dell'acqua potabile, a tal fine l'avveramento della condizione dovrà essere accertato dai competenti Uffici Regionali mirata all'ottenimento dell'autorizzazione in deroga alle distanze richieste dal D.P.R. n. 236 del 24 maggio 1988. Per tutti gli interventi ammessi deve essere comunque rispettata la distanza dall'Entella, così come indicata in tav. n° All. A4 - tav. 1/A scala 1:2000.

Interventi ammessi:

- a) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) opere interne come rubricate all'art. 26 della L. 47/85;
- c) opere di restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione nei limiti di un possibile incremento massimo della superficie di solaio e del volume, esistente all'atto dell'adozione del piano, fino al 10% della preesistenza, a condizione che sia conservata la destinazione d'uso presente;
- e) sostituzione edilizia, nell'ambito del lotto, ottenuta con libera ricomposizione del volume preesistente, alla condizione che siano osservati i seguenti parametri edilizi:
 - SC 25% SF
 - H/COSTRUZIONI ml 10,00 (esclusi i volumi tecnici)
 - Distanza dai fabbricati ml 12,00
 - Distanza dai confini ml 6,00
 - Distanza dalle strade ml 8,00
 - Distanza dall'Entella - ved. All. 4 tav. 1/A scala 1:2000
- f) - ristrutturazione con mutamento della destinazione d'uso esistente, in altra ammessa nella zona, a condizione dell'osservanza delle disposizioni contenute nel successivo punto 5.3;
- g) integrazione volumetrica degli edifici esistenti fino al raggiungimento dei seguenti parametri:
 - SC 1/3 SF
 - H/COSTRUZIONI ml 10,00 (esclusi i volumi tecnici)
 - Distanza dai fabbricati ml 12,00
 - Distanza dai confini ml 6,00
 - Distanza dalle strade ml 6,00
- h) nuova edificazione sui lotti liberi con l'osservanza delle prescrizioni della pertinente scheda, allegata al Doc. n. 17 e nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:
 - H/COSTRUZIONI ml 10,00 (esclusi i volumi tecnici)
 - Distanza dai fabbricati ml 12,00
 - Distanza dai confini ml 6,00
 - Distanza dalle strade ml 6,00

5.2. Modalità attuative.

Gli interventi di cui ai punti a), b), c) e d) del precedente comma 5.1 sono assentiti con diretta concessione ad edificare.

Gli interventi di cui ai punti e) ed f) del succitato comma 5.1 sono assentiti con diretta concessione sottoposta all'accertamento delle condizioni in materia di parcheggi e verde disposte al successivo punto 5.3 e prevedente la realizzazione a carico dell'attuatore e la cessione al Comune di parcheggi pubblici all'interno del lotto di pertinenza nella misura minima di mq. 1,00 per ogni mq. di SP realizzata in incremento dell'esistente o di nuova edificazione.

Gli interventi di cui ai punti g) ed h) sono obbligati ad intervento mediante progettazione unitaria da assentirsi con unica concessione ed avente quale U.M.I. l'intero ambito di zona.

Il progetto unitario sarà assentito con concessione convenzionata con il Comune con la quale il soggetto attuatore dovrà assumere l'impegno alla realizzazione e cessione al Comune delle superfici di parcheggio indicate nella scheda, Doc. n. 17, lungo la strada Provinciale e la cessione delle superfici destinate a verde, indicate nella stessa scheda, lato verso torrente Entella.

5.3. Disposizioni in materia di parcheggi e verde.

Nel caso di cui ai punti e), f), g) e h) del comma 5.1 è obbligatoria l'osservanza, in sede di progetto, dei seguenti rapporti tra SP e dotazioni.

5.3.1. Destinazioni d'uso a carattere di magazzino e/o deposito.

Superficie di parcheggio di pertinenza maggiore-uguale a 1/3 SP, ai soli fini dell'applicazione di questo punto; nella superficie di parcheggio può essere considerato il 50% della superficie degli eventuali parcheggi pubblici realizzati nel lotto e ceduti per convenzione al Comune.

Presenza o realizzazione di verde di barriera costituito da filare continuo di essenza d'alto fusto disposto per una lunghezza di almeno 2/3 del perimetro del lotto.

5.3.2. Destinazione d'uso con prevalente presenza di attività per il commercio all'ingrosso e al dettaglio, come specificato al punto 2., e/o direzionale.

Superficie di parcheggio, di pertinenza, maggiore-uguale a 2/3 SP destinata a superficie di vendita e maggiore-uguale a 1/2 SP destinata ad attività direzionali.

Obbligo di piantumazione di almeno una essenza di alto fusto per ogni mq. 50 di distacchi liberi destinati a verde e parcheggio.

CAPO III - SISTEMA RICETTIVO DT

ART.13 – Zona turistico-ricettiva

1. La zona comprende le parti del territorio comunale riservate all'impianto di aziende ricettive alberghiere e aziende ricettive all'aria aperta.
2. Le zone turistico ricettive previste si suddividono dal punto di vista funzionale in sottozone ciascuna appositamente destinata alla sistemazione di categorie diversificate in conformità alle vigenti leggi regionali in materia.
3. Oltre alle zone appositamente individuate dal piano elementi di ricettività turistica possono essere realizzati all'interno delle Z.T.O. B e C in conformità a limiti dimensionali delle pertinenti normative di zona.

Suddivisione in zone.

4. DTB (ambito Basilica)

la zona è attualmente interessata dalla presenza di alcuni fabbricati completamente dismessi originariamente utilizzati a fine residenziale - rurale e per la lavorazione dei prodotti agricoli. In particolare nella zona è presente un fabbricato tipologicamente caratterizzato quale antico mulino. La zona per la sua vicinanza con l'ambito della Basilica dei Fieschi appare particolarmente indicata per la allocazione di una struttura a più funzioni tale da accrescere e completare il richiamo dei visitatori e soddisfare esigenze primarie della frequenza turistica. Nella zona pertanto attraverso un articolato sistema di interventi da inquadrarsi mediante la preventiva formazione di S.U.A. unitario, dovranno trovare posto elementi museali della cultura del materiale locale, superfici di parcheggi pubblici, esercizi di ristorazione e strutture diversificate destinate alla ricettività turistica in un quadro compatibile con la fattibilità economica dell'intervento.

4.1 Modalità attuative.

Nella zona tutti gli interventi sono subordinati alla preventiva approvazione di S.U.A. unico esteso all'intera superficie della zona e prevedente i seguenti interventi: recupero dell'attuale fabbricato destinato a mulino con sua sistemazione in termini museali aperto a fruibilità pubblica; recupero del volume esistente del fabbricato contrassegnato con * con sistemazione all'interno di esso delle seguenti funzioni in cui ove occorre, sono indicate le soglie minime da destinarsi a specifiche destinazioni:

pubblico esercizio di ristorazione interessante una superficie di solaio non inferiore a mq.400; strutture ad albergo tradizionale ai sensi L.R. 11/82, e s.m., per un numero di posti letto non inferiori a 40 unità e relativi servizi comuni.

Formazione di parcheggi pertinenti alla struttura nella misura di almeno un posto auto per ogni sei utenti potenziali delle porzioni destinate ad albergo e/o case vacanze e n° 100 posti auto destinati al servizio degli utenti del ristorante e dei visitatori.

Realizzazione di una percorrenza pedonale e carrabile di collegamento tra le diverse strutture turistiche e con l'area della Basilica.

Le superfici scoperte pertinenti potranno avere sistemazione a servizio degli ospiti con presenza di attrezzature per la ricreazione e lo svago (piscine, verde attrezzato, piccole aree sportive).

Al fine di migliorare compositivamente la sistemazione del complesso anche in relazione alle esigenze di salvaguardia nei confronti del corso d'acqua attraversante l'ambito, lo S.U.A.

potrà prevedere la demolizione dell'attuale fabbricato contrassegnato con *, posto lungo la sponda del rio e la sua ricostruzione con un incremento di volume del 10% conservandone le tipologie e la direzione principale, in modo da osservare una distanza dal rio compresa tra i 10 e 15 mt.

4.2. In assenza del prescritto S.U.A. sono ammessi - oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; opere interne di cui all'art. 26 della L. 47/85, sulle strutture esistenti - esclusivamente i seguenti interventi, da assentirsi con diretta concessione:

recupero dell'attuale fabbricato destinato a mulino con sistemazione di strutture museali, coordinate da un intervento di restauro scientifico senza mutamenti significativi dell'aspetto del fabbricato;

interventi di recupero dell'attuale fabbricato contrassegnato con * senza possibilità di demolizione e ricostruzione con eventuale integrazione volumetrica contenuta nel 5% della preesistenza ed a condizione dell'attribuzione di una destinazione d'uso conforme a quanto previsto nel caso di S.U.A.;

sistemazione di superfici scoperte esclusivamente volte al miglioramento delle dotazioni di accessibilità e parcheggio.

5. DTK (Ambito lungo Entella):

la zona corrisponde ad una attuale struttura di campeggio che per la sua collocazione interna al tessuto urbano deve considerarsi ad esaurimento, nella conservazione dell'ambito stesso al sistema turistico ricettivo locale.

5.1. Modalità attuative.

Nella zona pertanto è ammessa la formazione di una nuova struttura turistico ricettiva di tipo alberghiero, nel rispetto dei parametri sotto specificati da assentirsi mediante concessione convenzionata con il Comune:

Volume massimo	mc.	3.000
H/fabbricati	mt.	10,00
Distanza dai confini	mt.	5,00
Distanza dai fabbricati	mt.	10,00
Distanza dalle strade	mt.	5,00

Distanza dall'Entella - deve essere rispettato l'allineamento esistente come indicato sulla Tav. 1A/All. 4.

U.M.I. intera zona

La convenzione ammessa al titolo abilitativo dovrà prevedere la conservazione della destinazione d'uso ad albergo tradizionale ai sensi della L.R. 11/82 per un periodo non inferiore ai 15 anni e la cessione al Comune di una quota di area pari alla superficie destinata a V.P.A. ed a P.P. specificatamente indicata nella acclusa scheda d'intervento, allegata al Doc. n. 17. La scheda determina altresì i caratteri compositivi e funzionali da osservare nell'intervento.

5.2. In pendenza dell'attuazione dell'intervento previsto al precedente punto 5.1, sulla struttura esistente sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

6. DTC (area campeggio Galle):

La zona per i suoi caratteri ubicazionali, di accessibilità e morfologici, appare idonea alla costituzione di una nuova struttura di campeggio.

In tale zona pertanto è ammessa esclusivamente la destinazione a campeggio in conformità alla L.R. 11/82, con l'esclusione delle categorie: villaggio turistico o parco per vacanze.

6.1. Modalità attuative.

Nella zona l'intervento di formazione del campeggio resta subordinato alla preventiva approvazione di S.U.A. interessante quanto meno una superficie non minore di mq. 15.000 della zona, nel rispetto dei seguenti parametri e condizioni da considerarsi integrative a quelle previste dalle vigenti leggi in materia.

Indice territoriali mc/mq 0,08 (di cui almeno il 70% da destinarsi ad attività collettive ed a servizi)

H/fabbricati mt. 4,50

Distanza dai confini mt. 10,00

Distanza dai fabbricati mt. 20,00 (fabbricati esterni alla zona)

Distanza dalle strade mt. 5,00

6.2. In aggiunta alla volumetria di cui sopra è altresì ammessa la rifunzionalizzazione di eventuali volumi preesistenti da attribuirsi alle funzioni previste dalla zona.

E' obbligatoria l'osservanza delle specifiche compositive, parametriche e di dotazione di servizi, individuate nella scheda di zona allegata al Doc. n. 17.

6.3. Sono consentite un numero massimo di 170 piazzole consistenti in circa mq. 10.200. E' da intendersi 1 posto tenda ogni 60 mq. di superficie attrezzata idonea all'attendamento.

6.4. Parcheggi

Nella zona è ammessa la nuova formazione, esclusivamente in superficie scoperta e lungo la viabilità carrabile esistente, di aree di parcheggio per un massimo di mq. 2.550 opportunamente dotati di vegetazione di mascheramento e di pavimentazione naturale o pietrame.

6.5. In pendenza degli interventi volti alla formazione del campeggio e nelle eventuali superfici non comprese nell'intervento di formazione del campeggio stesso sono applicabili le disposizioni relative alla Z.A.B. di cui al successivo art. 16.

7. DTG (S. Giacomo):

in conformità alla indicazione propositiva A.R. contenuta nel Livello Locale dell'Assetto Insediativo del P.T.C.P., viene individuata una vasta area destinata a favorire la fruizione collettiva del crinale collinare, nella salvaguardia degli elevati valori ambientali che la caratterizzano.

Nella zona pertanto, alle strutture esistenti ed alle superfici libere possono essere attribuite le destinazioni d'uso che seguono:

- pubblici esercizi (bar, ristoranti e simili);
- impianti ricreativi e di appoggio alla funzione turistico - escursionistica;
- parcheggi pubblici e privati;
- verde pubblico attrezzato (standard di tipo "C").

7.1 Modalità attuative.

7.1.1. Nella zona, con diretto titolo abilitativo sono sempre ammessi gli interventi **che** seguono, sui fabbricati esistenti, da condursi comunque nel rispetto dei caratteri formali dei singoli edifici e conservando gli impianti interni generali e gli aspetti compositivi caratterizzanti i prospetti: manutenzione ordinaria e straordinaria; opere interne come rubricate all'art. 26 L. 47/85; il restauro ed il risanamento conservativo e con l'osservanza delle limitazioni sulle destinazioni d'uso disposte al punto 7.

E' altresì ammesso, con diretto titolo abilitativo quanto previsto dalla variante al P. di F. approvata con D.P.G.R. n. 108/1988 la quale prevede una "zona per spazi pubblici attrezzati a parco e per il tempo libero". Nella zona è ammessa la realizzazione di una struttura attrezzata

per il tempo libero, il gioco e lo sport di volumetria massima mc. 250, altezza massima mt. 3 (misurati alla gronda). Detta costruzione deve essere realizzata in pietra da spacco faccia a vista o in legno. La copertura deve essere realizzata in ardesia su tetto a falde.

7.1.2. Gli interventi di seguito descritti sono subordinati alla preventiva approvazione regionale di uno S.U.A., esteso ad una superficie non minore di 4 Ha, da corredarsi di apposito Studio Organico d'Insieme.

L'edificio esistente destinato a servizio di ristorazione "Cà da Gurpe" può essere oggetto d'intervento di recupero e riqualificazione, ferme restando la destinazione d'uso in atto, ivi compreso un incremento volumetrico pari al 30% del volume esistente di mc. 300, unitamente alla proposizione di un progetto unitario che preveda una completa riqualificazione della struttura stessa e del suo immediato intorno, nella conservazione dei caratteri tipologici caratteristici dell'ambito, sia in termini volumetrici che di utilizzo dei materiali di rivestimento che di sistemazione delle superfici scoperte.

Altri edifici esistenti nell'ambito. Tutti gli edifici possono essere oggetto di interventi di recupero e rifunionalizzazione, nella conservazione dei caratteri tipologici presenti e con l'attribuzione di destinazioni d'uso ammesse nella zona.

Nel caso di destinazione d'uso a rifugio escursionistico, come previsto dalle vigenti leggi in materia, è ammesso un incremento volumetrico per ogni edificio sino al 20% della preesistenza con un massimo di mc. 70 senza incremento dell'altezza preesistente. L'uso escursionistico non può essere generalizzato. L'attuazione di tale intervento è soggetta a preventiva approvazione di S.U.A., che dovrà esplicitare i criteri per l'eventuale localizzazione di tali funzioni, in ragione degli itinerari pedonali, delle logiche di servizio.

Cappella di S. Giacomo.

L'edificio di culto esistente ed il suo immediato intorno, costituente Manufatto Emergente segnalato dal P.T.C.P., assoggettato ad Regime di Conservazione con divieto di interventi di incremento volumetrico o di modificazione delle strutture esistenti tali da alterarne i caratteri costruttivi originari.

Interventi sulle superfici scoperte.

Viabilità.

E' fatto divieto di incrementare la viabilità carrabile esistente fatti salvi modesti interventi di adeguamento della sezione stradale, con la limitazione all'indispensabile delle superfici pavimentate artificialmente. Sul reticolo di viabilità minore e pedonale, preesistente, sono ammessi interventi di recupero e nuova sistemazione da condursi obbligatoriamente nel rispetto delle pavimentazioni tradizionali.

Parcheggi.

Nella zona è ammessa la nuova formazione, esclusivamente in superficie scoperta, di aree di parcheggio a carattere diffuso, ciascuno della capienza massima di 15 posti auto, opportunamente dotati di vegetazione di mascheramento e di pavimentazione naturale o filtrante.

Attrezzature ricreative all'aria aperta.

E' ammessa la formazione di piccoli impianti ricreativi all'aria aperta, o di superfici per la sosta pedonale, con modeste attrezzature.

Gli interventi in ogni caso non dovranno produrre modificazioni, rispetto alla morfologia attuale del terreno, per spessori eccedenti i mt. 1,50 ed interessanti superfici maggiori di mq.

30, non dovranno prevedere la realizzazione di nuovi contenimenti murari di altezza superiore a mt. 3,00 e/o prevedere l'eliminazione di elementi vegetali d'alto fusto di pregio.

In ogni caso è prescritta l'osservanza di tecniche costruttive tradizionali quali i rivestimenti murari in pietra faccia a vista.

E' ammessa la collocazione di manufatti a carattere provvisoria quali: recinzioni, panchine, tavoli per la refezione, barbecue in pietra, tettoie di riparo, a condizione dell'impiego di modelli tipologici propri della tradizione locale e di minimo impatto ambientale. Tali impianti dovranno avere esclusiva destinazione pubblica.

Standard di tipo "C"

Ai fini del soddisfacimento degli standard di cui al D.I. 1444/1968 il 50% dell'intera Sup. Terr. (mq. 98.500) è destinato a standard di "tipo C: aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport". L'individuazione dell'area sarà precisata in sede di suddetto S.U.A.

CAPO IV - SISTEMA DI SCAMBIO - Z.T.O. DS

ART. 14 - Zona di scambio (Z.T.O. DS1 - DS2)

1. La zona comprende le parti del territorio comunale destinate a nuovi insediamenti commerciali.
2. Nella zona è ammessa la realizzazione di insediamenti per la vendita di generi merceologici e per il relativo magazzinaggio, nonché la realizzazione di impianti e servizi pubblici e collettivi, quali parcheggi e spazi di verde attrezzato.
3. La zona si suddivide in due ambiti organici costituenti ciascuno ambito unitario di intervento.

3 BIS Modalità di attuazione: S.U.A.

Il progetto unitario esteso all'intero ambito sarà assentito previa attuazione di SUA. Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno prevedere, la realizzazione e cessione al Comune dei parcheggi pubblici, della viabilità d'ambito e del verde pubblico attrezzato, nella misura indicata nella scheda del corrispondente ambito di intervento e dovranno di massima conformarsi alle indicazioni plano-altimetriche eventualmente disposte dalla scheda.

3.2. Le schede di cui al Doc. n. 17 individuano per ciascun ambito:

l'esatta perimetrazione della zona;

l'indicazione della localizzazione di massima e della quantificazione delle superfici destinate a miglioramenti infrastrutturali ed a servizi pubblici che obbligatoriamente dovranno essere realizzati e ceduti al Comune dai soggetti attuatori.

3.3. Le localizzazioni di P.R.G. delle aree e degli spazi da destinare all'interno di ciascun ambito, a servizi pubblici, hanno carattere indicativo e potranno venir definite anche diversamente dallo strumento urbanistico attuativo, il quale potrà destinare a tali funzioni anche aree diverse, nel rispetto degli standard quantitativi determinati dalla scheda d'intervento.

3.4. Il rilascio della concessione edilizia per le zone edificabili interferenti con le distanze dai pozzi o punti di presa di acque destinate al consumo umano, come definite dal D.P.R. n. 236 del 24 maggio 1988 e individuate nel Doc. n. 17, sarà subordinato al rilascio, da parte degli uffici competenti Regionali, della necessaria autorizzazione in deroga alle distanze.

4. Ambito a sud del ponte di Caperana (Z.T.O. DS1).

Nell'ambito è consentita la costruzione di un edificio con destinazione commerciale distribuito anche su tre piani fuori terra con una volumetria massima pari a 9000 mc (comprensivo della volumetria esistente).

Il progetto unitario per l'intero intervento dovrà conformarsi in linea generale alle indicazioni plano-altimetriche contenute nelle schede di zona del Doc. n. 17. La destinazione della superficie di solaio realizzata dovrà osservare le condizioni indicate di seguito:

Superficie massima destinata alla vendita minore o uguale al 70% dell'intera superficie utile;

- In aggiunta alla superficie di cui sopra potranno essere realizzate superfici in interrato, interamente ricomprese nella sistemazione originaria del terreno, da attribuirsi esclusivamente a funzioni accessorie all'impianto, quali: depositi, impianti tecnologici, parcheggi, ecc.;

Categorie merceologiche - Disposizioni.

La destinazione delle superfici di vendita potrà prevedere al massimo per attività di vendita al dettaglio di generi di largo e generale consumo (alimentari), una superficie pari a mq. 1.000. All'interno del fabbricato è consentita la realizzazione di n. 2 alloggi per gli addetti alla conduzione dell'azienda insediata, della superficie massima di mq. 90 netti ciascuno. Gli alloggi descritti sono pertinenza all'azienda e non possono venir affittati o venduti a terzi separatamente dall'azienda stessa.

4.1. Parametri edilizi.

I parametri urbanistico edilizi relativi all'ambito sono indicati nella scheda di cui al Doc. n. 17, e dovranno rispettare i seguenti parametri:

- H. fabbricati mt. 13,00
- Distanza dai confini mt. 5,00
- Distanza dai fabbr. esterni alla zona mt. 13,00
- Distanza dall'Entella come da all. 4 Tav. 1/A scala 1:2000

4.2. Parcheggi e sistemazione a verde.

Il progetto dovrà comprendere la realizzazione e la cessione al Comune, nella localizzazione definita indicativamente nello schema contenuto nella scheda del Doc. n. 17, di una superficie di parcheggio pubblico pari ad almeno mq. 1.500 sistemati in superficie. Dovranno altresì essere previsti, al diretto servizio dell'insediamento, una superficie scoperta o in interrato le seguenti dotazioni di parcheggi: mq. 1.500 destinati alla sosta delle autovetture della clientela, aperto indistintamente al pubblico durante il periodo di apertura dell'esercizio; mq. 400 di parcheggio tipologicamente utilizzabile anche da mezzi pesanti destinati al servizio delle attività operative dirette della struttura.

5. Ambito a nord del ponte di Caperana (Z.T.O. DS2).

Nell'ambito è consentita la costruzione di un edificio con destinazione commerciale distribuibile su di un massimo di tre piani fuori terra per una volumetria complessiva massima di 5500 mc.

Il progetto unitario per l'intero intervento dovrà conformarsi in linea generale alle indicazioni plano-altimetriche contenute nelle schede di zona del Doc. n. 17. La destinazione della superficie di solaio realizzata dovrà osservare le condizioni indicate di seguito:

- Superficie massima destinata alla vendita al 70% dell'intera superficie utile;
- In aggiunta alla superficie di cui sopra potranno essere realizzate superfici in interrato, interamente ricomprese nella sistemazione originaria del terreno, da attribuirsi esclusivamente a funzioni accessorie all'impianto, quali: depositi, impianti tecnologici, parcheggi, ecc.;
- Categorie merceologiche - Disposizioni.

E' esclusa l'attribuzione di quote della superficie di solaio realizzate a vendita di generi di largo generale consumo (alimentari). La modalità di vendita è intesa sia al dettaglio che all'ingrosso.

All'interno del fabbricato è consentita la realizzazione di n. 1 alloggio per gli addetti alla conduzione dell'azienda insediata, della superficie massima di mq. 90. L'alloggio descritto è pertinenza all'azienda e non potrà venir affittati o venduto a terzi separatamente dell'azienda stessa.

5.1 Parametri edilizi.

I parametri urbanistico edilizi relativi all'ambito sono indicati nella scheda di cui al Doc. n. 17, e dovranno rispettare i seguenti parametri:

- H. fabbricati mt. 10,00
- Distanza dai confini mt. 5,00
- Distanza dai fabbr. esterni alla zona mt. 13,00

Volume max.5.500 mc
Distanza dall'Entella come da all. 4 tav. 1A/ in scala 1:2000

5.2 Parcheggi e sistemazione a verde.

Il progetto dovrà comprendere la realizzazione e la cessione al Comune, nella localizzazione definita indicativamente nello schema contenuto nella scheda del Doc. n. 17, di una superficie di parcheggio pubblico pari a mq. 690 sistemati in superficie. Dovranno altresì essere previsti, al diretto servizio dell'insediamento, una superficie scoperta o in interrato le seguenti dotazioni di parcheggi: mq. 1.000 destinati alla sosta delle autovetture della clientela, aperto indistintamente al pubblico durante il periodo di apertura dell'esercizio; mq. 300 di parcheggio tipologicamente utilizzabile anche da mezzi pesanti destinati al servizio delle attività operative dirette della struttura.

5.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Nella zona saranno sempre consentiti i seguenti interventi sul patrimonio edilizio esistente:
manutenzione ordinaria;
manutenzione straordinaria,
opere interne,
restauro e risanamento conservativo;
ristrutturazione edilizia, anche con sostituzione integrale dell'organismo edilizio esistente.
In sede di progetto unitario è ammessa la demolizione del fabbricato attualmente insistente nel lotto e la sua riproposizione nell'ambito di nuova edificazione per una superficie di solaio, aggiuntiva rispetto a quella prevista, pari ai 2/3 di quella presente nel fabbricato da demolire.

CAPO V - SISTEMA AGRICOLO - Z.T.O. E

ART. 15 - Zona Agricolo-Produttiva

1. Caratteristiche generali.

La zona comprende le parti di territorio comunale storicamente consolidate quali destinate alle attività agricole, in particolare olivicole, sia ove il livello dell'insediamento ha prodotto la formazione di nuclei accorpati sia ove l'edificazione ha carattere sparso o diffuso. Riconoscendo tale differenziazione il Piano suddivide le zone in due categorie di sottozona.

La prima corrispondente ai nuclei riconosciuti e la seconda relativa agli ambiti rurali insediati in termini sparsi.

All'interno di ciascuna categoria le singole sottozone sono soggette a Disciplina Puntuale diversificata in ragione degli specifici caratteri di ciascun insediamento.

2. Destinazioni d'uso.

Salvo specifiche disposizioni relative a singole sottozone nella Z.A.P. sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- residenza;
- attività agricolo-produttive (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 od a raso);
- pubblici esercizi e piccoli esercizi commerciali od artigianali;
- attività agro-turistica, in conformità alla pertinente normativa nazionale e regionale;
- spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport;
- attrezzature ed impianti tecnologici;
- viali di accesso a singoli fabbricati e parcheggi pubblici e privati.

La funzione residenziale di nuovo impianto è comunque da escludersi nelle zone incluse in aree classificate come ANI-MA del PTCP.

3. Sottozona Z.A.P. - A.R.

La sottozona articolata in più Ambiti Rurali (A.R.), a seconda delle diverse caratteristiche, comprende le superfici di matrice agricola tuttora o in parte in esercizio ed in cui sono presenti insediamenti abitativi a prevalente carattere sparso.

In relazione alle specifiche caratteristiche produttive di ogni singola area e la verifica di compatibilità di modeste integrazioni dell'impianto abitativo, le aree stesse possiedono disciplina diversificata.

La sottozona si divide in 10 ambiti.

NORME COMUNI ALLA SOTTOZONA Z.A.P. A.R.

3.1. Asservimenti.

Nel caso di nuova edificazione autonoma è ammesso l'asservimento di appezzamenti di terreno non contigui esistenti negli Ambiti Rurali individuati nelle norme di sottozona, a condizione che gli stessi siano compresi in una fascia non superiore a 500 mt. dal perimetro del lotto interessato dalla localizzazione del fabbricato e che il lotto da edificare abbia una superficie non inferiore al 30% dell'intera superficie asservita e che tali lotti interessino Ambiti Rurali che ammettono lo stesso indice fondiario, nonchè ricadere nella stessa zona di PRG (ZAP). In ogni caso, in relazione al requisito della connessione del fabbricato residenziale al fondo agricolo, tutti i predetti appezzamenti dovranno essere di proprietà del soggetto attuatore ed essere interessati dall'asservimento del fabbricato stesso di cui al precedente punto.

Laddove il limite dei 500 m. di cui al punto che precede intercetti solo una porzione di particella catastale, deve intendersi asservibile l'intera particella, con riferimento alla situazione catastale esistente all'atto dell'approvazione del Piano.

3.2. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, anche con totale sostituzione della struttura esistente, salvo quanto disposto dalla normativa specifica di ogni singolo ambito.
- sostituzione edilizia nei limiti e con le condizioni disposte dalla normativa specifica di ogni singolo ambito

3.2.1. Gli incrementi volumetrici del patrimonio edilizio esistente, ammessi nella zona dovranno osservare i limiti di distanza tra i fabbricati stabiliti dal C.C., ivi compresa l'edificazione in aderenza.

Relativamente alla distanza dai confini, detti ampliamenti non potranno essere collocati a distanza inferiore a mt. 1,50 dal confine di proprietà, fatto salvo il caso di sopraelevazione di volumi già posti a distanza inferiore.

La distanza dalle strade carrabili pubbliche non potrà essere minore di mt. 3.00, fatto salvo il mantenimento delle distanze preesistenti in caso di sopraelevazione.

Indipendentemente dai limiti di elevazione dell'altezza eventualmente disposta per ciascun ambito, è sempre consentita la sopraelevazione dell'altezza massima che risulti documentalmente indispensabile ai fini del raggiungimento dell'altezza minima per i locali abitabili previsti nel progetto e disposta dalle Leggi vigenti.

3.2.2. Senza necessità di asservimento è consentito un tantum l'ampliamento entro il limite massimo del 20% del volume dei fabbricati residenziali esistenti alla data della deliberazione consiliare di adozione del P.R.G., fino ad un massimo, definito per ciascun Ambito Rurale, in conformità alle prescrizioni della disciplina paesistica.

3.2.3. Il frazionamento delle unità abitative esistenti è ammesso in conformità alle disposizioni specificate per ciascun Ambito Rurale, e comunque subordinato al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali e alla stipula di un atto convenzionale volto al presidio e alla tutela del territorio come disposto ai successivi punti 3.2.4. e 4.

3.2.4. Interventi comportanti incrementi del carico abitativo

All'interno degli edifici già a dominante funzione abitativa è consentita la conversione alla destinazione d'uso abitativa di vani e locali già a diversa destinazione, anche con possibilità di incremento del numero delle unità abitative, con l'osservanza delle disposizioni particolari poste per singoli Ambiti Rurali, e di quanto di seguito disposto.

Gli interventi di ristrutturazione e/o di sostituzione edilizia comportanti almeno uno dei casi che segue:

- a) creazione di nuove superfici di piano o conversione verso la destinazione abitativa di superfici di piano esistenti in misura superiore a 30 mq.,
- b) incremento del numero delle unità immobiliari abitative

sono assentiti con concessione convenzionata eventualmente integrata in quella di cui al successivo punto 4. con la quale il soggetto attuatore assume impegno alla realizzazione e cessione al Comune di superfici di pubblico parcheggio o altre superfici di servizio pubblico, tra quelle del D.M. 2.4.1968, di gradimento del Comune, da reperirsi in aree funzionalmente idonee per un rapporto minimo pari a quanto indicato nella tabella che segue:

caso a) mq. 5 di area di servizio per ogni 10 mq. (o frazione maggiore di 5) di SP di nuova formazione o convertita alla funzione abitativa

caso b) mq. 20 per ogni unità abitativa aggiuntiva.

Nel caso di concorrenza tra i casi indicati l'obbligazione si assomma.

La prestazione di cui alla convenzione costituisce soddisfacimento di prestazione di interesse generale e come tale è scomputabile dalla tariffa urbanistica in base alla Legge Reg. 25/95.

A insindacabile giudizio del Comune l'obbligazione può essere convertita in monetizzazione alternativa a favore del Comune per il finanziamento di interventi diretti in materia di infrastrutture, sistemazioni ambientali e spazi di pubblico servizio da realizzarsi nella zona urbanistica omogenea agricola.

Con Delibera della G.M. a carattere generale e aggiornabile ogni biennio, ai fini dell'applicazione della monetizzazione alternativa, potranno essere accertati per singole parti del territorio comunale i costi medi necessari per la formazione dei servizi pubblici di cui al presente punto.

3.2.5. E' ammessa la conversione a destinazione abitativa di fabbricati produttivi o di fabbricati privi di destinazione d'uso e semi diruti esistenti alla data di adozione del P.R.G., tipologicamente idonei, a condizione del contestuale asservimento di superfici libere, con i criteri di cui al precedente punto 3.1 e con l'applicazione di un Indice Fondiario da calcolarsi sull'edificio oggetto di recupero abitativo non maggiore di mc/mq 0.10, contestualmente alla rinuncia alla facoltà di incremento volumetrico in assenza di asservimento previsto al precedente punto 3.2.2.

Al fine dell'applicazione della presente norma l'idoneità tipologica si assume costituita almeno dalla contestuale presenza dei requisiti che seguono:

- prevalente ed originaria presenza di murature perimetrali in pietrame e/o mattoni;
- preesistenza individuabile di altezze interne utili maggiori di mt. 2,30;
- superficie lorda di solaio complessiva non minore di mq. 60;
- consistenza reale delle murature di perimetro per almeno il 75% di quelle atte a definirne con certezza il volume dell'edificio originario;
- accertabilità della preesistenza alla data del 6 agosto 1967.

3.2.5 BIS E' ammesso il recupero di manufatti ad uso non abitativo in stato semidiruto nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e planovolumetriche esistenti, con possibilità di una

integrazione volumetrica sino al 10% della preesistenza, a condizione della conservazione ad uso non abitativo, e del rispetto dei seguenti parametri:

- altezza interna massima o media per piano ml. 2.30;
- rispetto della forma planimetrica originaria comunque di superficie lorda inferiore a mq. 40;
- rispetto delle tipologie proprie del manufatto non abitativo;

3.2.6 E' consentita l'integrazione volumetrica degli edifici abitativi esistenti con apporto di volumetria nascente dall'asservimento di lotti liberi da asservimenti pregressi nei limiti di un incremento volumetrico massimo pari al 30% della preesistenza **e comunque non superiore a mc. 100** (o limite diverso determinato per ciascun sub-ambito) ed alla contestuale rinuncia alla facoltà di incremento volumetrico in assenza di asservimento previsto al precedente punto 3.2.2.

Il limite di incremento opera per tutta la durata del Piano, anche per interventi in successione, e comprende gli apporti volumetrici derivanti da tutte le diverse modalità concesse dal Piano.

Le condizioni di asservimento sono quelle determinate dal precedente punto 3.1. del presente articolo.

3.2.6.BIS L'integrazione volumetrica di cui al punto precedente e la conversione d'uso ammessa al punto 3.2.5 utilizzano l'indice di fabbricabilità indicato per ciascun ambito.

Per gli ambiti inedificabili agli effetti delle nuove costruzioni e per i quali pertanto non è disposto un indice di fabbricabilità, deve intendersi ai soli fini dell'applicazione del presente comma, l'utilizzo di un $IF=0.03$ MC/mq. In tale indice devono essere incluse anche le volumetrie riferite agli annessi agricoli contemplati come interventi minori, ivi inclusi quelli insediabili dei nuclei edificati.

3.2.7 Distanze dai pozzi o dai punti di presa di acque destinate al consumo umano - D.P.R. n. 236 del 24 maggio 1988.

Il rilascio di concessioni edilizie per le zone edificabili interferenti con le distanze dai pozzi o punti di presa di acque destinate al consumo umano, come definite dal D.P.R. n. 236 del 24 maggio 1988 e individuate nel Doc. n. 17, sarà subordinato al rilascio, da parte degli uffici competenti Regionali, della necessaria autorizzazione in deroga alle distanze.

4. Convenzione.

Ai fini di garantire l'effettivo rapporto tra la nuova insediabilità abitativa in Z.A.P. A.R. e l'effettiva conduzione dei fondi pertinenti, anche con funzione di presidio ambientale, il rilascio della concessione per tutti gli interventi comportanti nuova edificazione autonoma abitativa, conduzione a fini abitativi di fabbricati interamente destinati ad altro uso, ampliamenti o ristrutturazioni comportanti la creazione di nuove unità abitative, è subordinata alla preventiva stipula tra il soggetto attuatore ed il Comune di una convenzione speciale con la quale l'attuatore stesso, assume impegno a realizzare, contestualmente all'intervento di tipo privato, opere di miglioramento della sistemazione dei fondi agricoli asserviti ed a utilizzare a fini della produzione agricola i fondi stessi, in relazione alle loro specifiche caratteristiche per un periodo non inferiore a 10 anni.

La convenzione, da richiamarsi in qualsiasi atto di trasferimento di diritti reali sull'immobile per tutto il periodo di sua validità, dovrà altresì prevedere il divieto di alienazione separata dei fondi agricoli asserviti dalla unità immobiliare competente e prevedere idonee garanzie finanziarie per la sua corrente attuazione.

Apposita convenzione è altresì richiesta per la formazione di "manufatti minori" come disciplinata per ciascun ambito rurale in assenza di asservimenti di aree, volta a garantire la

permanenza della destinazione d'uso assegnata di deposito e lavoro agricolo con esclusione della residenza per un periodo non inferiore a 15 anni.

Sono escluse dall'obbligo le semplici suddivisioni in più unità abitative di fabbricati già a destinazione abitativa, non soggetta a vincoli di sviluppo agricolo delle aree.

5. Urbanizzazione primaria.

Il rilascio della concessione edilizia per la realizzazione di nuovi fabbricati residenziali resta in ogni caso subordinato all'esistenza od alla contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e, particolarmente, all'allaccio del nuovo insediamento alle reti esistenti a cura e spese del soggetto attuatore.

6. Serre.

Nella zona è altresì ammessa la costruzione di serre, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

Rapporto di copertura	1/20 (riferito ad una superficie continua)
Altezza	ml 4,00
Distanza dai confini	ml 5,0
Distanza dai fabbricati	ml 10,00
Distanza dalle strade pubbliche carrabili	ml 6,00
Distanza dalle strade pubbliche pedonali	ml 3,00
Superficie massima di ogni serra	mq 300,00
Distanza minima tra le serre	ml 10,00

7. Viabilità e parcheggi.

Nella zona, fatte salve le specifiche disposizioni per ogni singola sottozona, è sempre consentita la formazione di allacci viari per l'accesso carraio ai fabbricati esistenti dall'attuale rete stradale.

La realizzazione di parcheggi o di manufatti pertinenziali in interrato è regolamentata per ogni singolo Ambito Rurale.

8. AMBITI RURALI

8.1. AMBITO RURALE N. 1 - DISC. P.T.C.P. IS-MA

Ambito a carattere rurale di mezza costa, disposto ai due lati della valletta del rio di Chiappa, di impianto nettamente agricolo originato con la progressiva sottrazione di aree al bosco, che dal crinale del San Giacomo scendeva sino al fondovalle, e di cui residuano la ampia distesa in alto e quella più limitata verso valle.

L'ambito, caratteristico della conduzione colonica, presenta una organizzazione insediativa leggibile su maglie determinate dalle percorrenze in quota a mezza costa e da quelle di risalita lungo le linee di pendenza.

La trasformazione in carrabile delle principali percorrenze a livello, ha accentuato l'interesse verso il recupero degli originari insediamenti rurali con frequenti episodi di trasformazione e reinterpretazione del tipo edilizio in termini maggiormente consoni ai modelli residenziali attuali.

Peraltro, tale evoluzione, non ha comportato in genere significative e rilevanti alterazioni dell'articolazione volumetrica, né innesco di forti contenimenti nell'attività di conduzione agraria, tuttora fortemente presente e caratterizzata.

L'assestamento di tale evoluzione che possiede elementi positivi sul piano dell'immagine paesistico-ambientale, costituisce un obiettivo della pianificazione, e nel caso specifico induce a ritenere non compatibile con il mantenimento dell'attuale carattere sparso dell'edificazione una sua integrazione consistente.

La presenza di numerosi episodi di edilizia rurale di antico impianto, oggi dismessi e parzialmente diruti, consiglia di privilegiarne il recupero anche a funzioni abitative, per i valori di ubicazione e tipologia ricorrenti, adottando ovviamente criteri di intervento improntati alla valorizzazione della preesistenza ed alla riqualificazione dei suoi connotati tipologici e di linguaggio.

Asservimenti

E' asservibile, come riportato al comma 3.1, la superficie degli ambiti rurali contigui

Contingentamento dei nuovi insediamenti abitativi.

Nell'ambito, in relazione sia alla sostenibilità paesistica di nuovi episodi edilizi abitativi che in relazione ai livelli infrastrutturali ed ai caratteri complessivi dell'insediamento, sono disposti per tutta la durata del Piano i limiti che seguono:

- n. 11 NUOVE costruzioni autonome a fini abitativi realizzate con l'utilizzo dell'Indice Fondiario di zona con un massimo volumetrico non valicabile di mc. 4.950;
- - superficie massima mq. 960 di SP a destinazione abitativa derivante da recupero dei manufatti semi diruti, ampliamento con asservimento (degli edifici esistenti) o integrale conversione di edifici non aventi in atto tale destinazione al momento dell'adozione del Piano.

Il frazionamento in più unità abitative è ammesso esclusivamente a condizione della non creazione di nuove unità immobiliari o riduzioni di quelle esistenti, al di sotto della SP minima di mq. 70.

Tale frazionamento è subordinato al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali.

Parametri edilizi.

I progetti per nuove costruzioni dovranno conformarsi ai seguenti parametri edilizi:

IF	mc/mq	0,03	
Altezza delle costruzioni	ml	6,50	
Distanza dalle strade pubbliche carrabili	ml	12,00	misurate a partire dall'asse stradale esistente.
Distanza dalle strade pubbliche pedonali	ml	5,00	
Distanza dai confini	ml	6,00	
Distanza dalle costruzioni	ml	12,00	
Piani fuori terra	n	2	

INTERVENTI COMPATIBILI

Nuova edificazione abitativa.

E' ammessa la costruzione di nuovi edifici a carattere residenziale nei limiti della conservazione dell'impianto sparso dell'ambito ed in osservanza obbligatoria delle tipologie riportate nel repertorio limitatamente a quelle ammesse dalla tabella comune delle prescrizioni per le A.R. Inoltre in relazione alla specifica qualità dei caratteri insediativi dell'area gli edifici a dominante residenziale di nuova edificazione dovranno avere volume f.t. compreso tra un minimo di mc. 300 ed un massimo di mc. 450.

Le porzioni di fabbricato a dominante residenziale destinate ad usi non direttamente residenziali (cantine, posti auto, volumi di servizio agricolo e simili) non potranno avere superficie utile maggiore di 1/5 di quella totale del fabbricato, e dovranno essere chiaramente identificabili nell'aspetto esterno per qualità e tipologia del paramento, sistema e tipo delle bucaure.

Gli interventi di sostituzione edilizia potranno essere realizzati esclusivamente su edifici privi di valore storico o documentario, la nuova edificazione dovrà osservare tutti i parametri edilizi previsti per la nuova edificazione (ad eccezione dell'IF), ed il suo sedime non potrà distare in alcun punto da quello originario più di m. 20.

Interventi sul patrimonio edificato abitativo.

Ammessi, in conformità alla disciplina generale d'ambito, limitatamente a recuperi dei valori compositivi propri della tradizione e del linguaggio locale relativamente agli edifici presenti nell'ambito, ed a condizione che non producano incrementi volumetrici, anche con l'utilizzo di disponibilità volumetriche di nuovo asservimento maggiori di mc. 90, incrementi dell'altezza massima preesistente superiori a mt. 0,60.

Nel caso di interventi interessanti la totalità di fabbricati aventi tipologia a schiera il limite dell'incremento ammissibile è elevato a mc. 120.

Nella ipotesi di cui al punto precedente dovranno comunque essere conservati, anche con modeste variazioni, le articolazioni altimetriche dei singoli elementi principali della schiera, non essendo ammessa la unificazione allo stesso livello delle coperture di due elementi contigui di schiera aventi originaria altezza diversificata.

Le disposizioni di cui sopra sono ammissibili anche per gli edifici interamente destinati a fini non abitativi e che attraverso l'intervento vengono ad essere oggetto di rifunzionalizzazione nel mantenimento della funzione d'uso diversa da quella residenziale.

Interventi minori destinati all'attività produttiva agricola.

Manufatti di servizio interrati

In ogni singola proprietà fondiaria compresa nell'ambito avente superficie non minore di 2.000 mq. e dimostrativamente oggetto di conduzione agricola, anche con carattere di presidio o autoconsumo familiare, è ammessa la costruzione di un singolo manufatto destinato al ricovero degli attrezzi agricoli di superficie massima mq. 25 e altezza utile ml. 2.50 all'interno del lotto contiguo avente superficie di almeno mq. 500.

I caratteri compositivi dei predetti manufatti dovranno essere coerenti con la tradizione costruttiva rurale locale ed evidenziare il loro carattere di sedi di lavoro agricolo.

I manufatti di cui sopra dovranno osservare una distanza tra di loro , o con altre costruzioni a destinazione abitativa non inferiore a m. 6

In alternativa all'osservanza della distanza di cui sopra, è ammesso accorpate i volumi di cui al presente punto in contiguità e con collegamento all'edificio abitativo esistente o da realizzarsi con l'obbligo di riduzione della superficie ammessa in tabella della metà.

I manufatti di cui al presente punto non possono essere realizzati ove la proprietà fondiaria di cui al primo comma del presente risulti essere stata asservita per l'edificazione di nuovi edifici abitativi o di servizio agricolo assentiti dopo la approvazione del vigente P.R.G..

Interventi sulle aree scoperte.

Non sono ammessi interventi sulla morfologia delle aree scoperte comportanti variazioni rispetto allo stato attuale superiori a mt. 2,00 salvo che l'eccedenza rispetto al limite stabilito non sia limitata ad una superficie massima di mq. 4 e la sua indispensabilità sia adeguatamente motivata.

I limiti di cui al punto precedente non operano nel caso di interventi di pubblica utilità, in essi compresi quelli relativi alla viabilità pubblica, a condizione che il relativo progetto comprenda apposito Studio Organico di Insieme redatto nei termini disposti dalle norme di attuazione del P.T.C.P.

E' ammessa la formazione di nuove recinzioni delle aree private indicativamente con l'adozione dei modelli tipologici richiamati nel repertorio.

Le pavimentazioni esterne artificiali dovranno essere limitate e condotte con caratteri e materiali già presenti nell'ambito.

8.2. AMBITO RURALE N. 2 - DISC. P.T.C.P. IS-MA

Ambito di mezza costa disposto con orientamento prevalente verso sud-ovest costituente la "costa" di San Salvatore, come dal toponimo che identifica la zona.

Di impianto agricolo ha accentuato nel corso degli ultimi decenni un suo ruolo residenziale in ambiente rurale, a conferma di una vocazione antica di cui sono testimonianza alcuni episodi edilizi a "villa padronale con giardino" di notevole accuratezza compositiva, tuttora presenti.

La presenza di una buona infrastrutturazione viaria, e di una rete di percorrenze pedonali antiche in parte ancora oggi utilizzate, ha ulteriormente accentuato la efficienza dell'ambito nei confronti della domanda abitativa specifica.

Peraltro, proprio per i caratteri di tale domanda insediativa, ancora in genere legata a schemi abitativi "rurali" la trasformazione della funzione dominante non ha inciso particolarmente sull'assetto della zona, rispetto alla sua configurazione storicamente consolidata.

L'attività agricola, seppur ridotta a esercizio familiare, permane in larghi tratti, a connotare prevalentemente la zona.

La presenza di alcuni nuclei accorpati, ed in particolare del nucleo addossato alla Chiesa Parrocchiale sottolinea il carattere "sparso" dell'insediamento, per la esiguità della dimensione degli stessi.

Sul piano evolutivo l'ambito appare strutturato in termini tali da reggere elementi di limitata ulteriore integrazione, senza scadimenti della sua immagine paesistica complessiva, alla condizione che tali integrazioni di edificato, per caratteri di localizzazione, collocazione sul terreno, tipologia e linguaggio architettonico possiedano coerenza con la preesistenza e con i connotati salienti che hanno caratterizzato l'ambito nella sua evoluzione sino ad oggi.

Asservimenti

E' asservibile, come riportato al comma 3.1, la superficie degli ambiti rurali contigui.

Contingentamento dei nuovi insediamenti abitativi.

Nell'ambito, in relazione sia alla sostenibilità paesistica di nuovi episodi edilizi abitativi che in relazione ai livelli infrastrutturali ed ai caratteri complessivi dell'insediamento, sono disposti per tutta la durata del Piano i limiti che seguono:

- n. 12 nuove costruzioni autonome a fini abitativi realizzate con l'utilizzo dell'Indice Fondiario di zona con un massimo volumetrico non valicabile di mc. 6.000;
- superficie massima mq. 1.300 di SP a destinazione abitativa derivante da recupero dei manufatti semi diruti, ampliamento con asservimento (degli edifici esistenti), o integrale conversione di edifici non aventi in atto tale destinazione al momento dell'adozione del Piano.

Il frazionamento in più unità abitative è ammesso esclusivamente a condizione della non creazione di nuove unità immobiliari o riduzioni di quelle esistenti, al di sotto della SP minima di mq. 70.

Parametri edilizi.

I progetti per nuove costruzioni dovranno conformarsi ai seguenti parametri edilizi:

IF	mc/mq	0,03	
Altezza delle costruzioni	ml	6,50	
Distanza dalle strade pubbliche carrabili	ml	12,00	misurate a partire dall'asse stradale esistente,
Distanza dalle strade pubbliche pedonali	ml	5,00	
Distanza dai confini	ml	6,00	
Distanza dalle costruzioni	ml	12,00	
Piani fuori terra	n	2	

INTERVENTI COMPATIBILI

Nuova edificazione abitativa.

E' ammessa la costruzione di nuovi edifici a carattere residenziale nei limiti della conservazione dell'impianto sparso dell'ambito ed in osservanza obbligatoria delle tipologie riportate nel repertorio limitatamente a quelle ammesse dalla tabella comune delle prescrizioni per le A.R. Inoltre in relazione alla specifica qualità dei caratteri insediativi dell'area gli edifici a dominante residenziale di nuova edificazione dovranno avere volume f.t. compreso tra un minimo di mc. **250** ed un massimo di mc.**420**.

Le porzioni di fabbricato a dominante residenziale destinate ad usi non direttamente residenziali (cantine, posti auto, volumi di servizio agricolo e simili) non potranno avere superficie utile maggiore di 1/5 di quella totale del fabbricato, e dovranno essere chiaramente identificabili nell'aspetto esterno per qualità e tipologia del paramento, sistema a tipo delle bucaure.

Gli interventi di sostituzione edilizia potranno essere realizzati esclusivamente su edifici privi di valore storico o documentario, la nuova edificazione dovrà osservare tutti i parametri edilizi previsti per la nuova edificazione (ad eccezione dell'IF), ed il suo sedime non potrà distare in alcun punto da quello originario più di m. 20

Interventi sul patrimonio edificato abitativo.

Ammessi, in conformità alla disciplina generale d'ambito, limitatamente a recuperi dei valori compositivi propri della tradizione e del linguaggio locale relativamente agli edifici presenti nell'ambito, ed a condizione che non producano incrementi volumetrici, anche con l'utilizzo di disponibilità volumetriche di nuovo asservimento maggiori di mc. 90, incrementi dell'altezza massima preesistente superiori a mt. 0,60.

Nel caso di interventi interessanti la totalità di fabbricati aventi tipologia a schiera il limite dell'incremento ammissibile è elevato a mc. 150.

Nella ipotesi di cui al punto precedente dovranno comunque essere conservati, anche con modeste variazioni, le articolazioni altimetriche dei singoli elementi principali della schiera, non essendo ammessa la unificazione allo stesso livello delle coperture di due elementi contigui di schiera aventi originaria altezza diversificata.

Le disposizioni di cui sopra sono ammissibili anche per gli edifici interamente destinati a fini non abitativi e che attraverso l'intervento vengono ad essere oggetto di rifunzionalizzazione nel mantenimento della funzione d'uso diversa da quella residenziale.

Interventi minori destinati all'attività produttiva agricola.

Manufatti di servizio interrati

In ogni singola proprietà fondiaria compresa nell'ambito avente superficie non minore di 2.000mq. e dimostrativamente oggetto di conduzione agricola, anche con carattere di presidio o autoconsumo familiare, è ammessa la costruzione di un singolo manufatto destinato al ricovero degli attrezzi agricoli di superficie massima mq. 25 e altezza utile ml. 2.50 all'interno del lotto contiguo avente superficie di almeno mq. 500. I caratteri compositivi dei predetti manufatti dovranno essere coerenti con la tradizione costruttiva rurale locale ed evidenziare il loro carattere di sedi di lavoro agricolo.

I manufatti di cui sopra dovranno osservare una distanza tra di loro , o con altre costruzioni a destinazione abitativa non inferiore a m. 6

In alternativa all'osservanza della distanza di cui sopra, è ammesso accorpare i volumi di cui al presente punto in contiguità e con collegamento all'edificio abitativo esistente o da realizzarsi con l'obbligo di riduzione della superficie ammessa in tabella della metà.

I manufatti di cui al presente punto non possono essere realizzati ove la proprietà fondiaria di cui al primo comma del presente risulti essere stata asservita per l'edificazione di nuovi edifici abitativi o di servizio agricolo assentiti dopo la approvazione del vigente P.R.G..

Interventi sulle aree scoperte.

Non sono ammessi interventi sulla morfologia delle aree scoperte comportanti variazioni rispetto allo stato attuale superiori a mt. 2,00 salvo che l'eccedenza rispetto al limite stabilito non sia limitata ad una superficie massima di mq. 4 e la sua indispensabilità sia adeguatamente motivata.

I limiti di cui al punto precedente non operano nel caso di interventi di pubblica utilità, in essi compresi quelli relativi alla viabilità pubblica, a condizione che il relativo progetto comprenda apposito Studio Organico di Insieme redatto nei termini disposti dalle norme di attuazione del P.T.C.P.

E' ammessa la formazione di nuove recinzioni delle aree private indicativamente con l'adozione dei modelli tipologici richiamati nel repertorio.

Le pavimentazioni esterne artificiali dovranno essere limitate e condotte con caratteri e materiali già presenti nell'ambito.

Interventi specialistici.

In corrispondenza del margine inferiore dell'area, ove è già presente una edificazione di dimensioni più consistenti, è ammessa la formazione di un volume specialistico, a destinazione scolastica.

Tale volume non potrà eccedere di oltre 1/3 quello del massimo edificio presente nell'ambito IS-MA del P.T.C.P. corrispondente e potrà avere tipologia libera, nell'applicazione di componenti di linguaggio compositivo riferibili alla tabella generale della zona.

8.3. AMBITO RURALE N. 3 - DISC. P.T.C.P. ID-MA

Insedimento corrispondente alla frazione di Breccanecca, storicamente centro agricolo collinare e noto per la qualità della sua produzione orticola nel Levante.

L'ambito tuttora con caratteri marcatamente rurali ricomprende al proprio interno i nuclei insediati di Breccanecca chiesa, e cò di villa, già censiti come tali in altre schede, e presenta un impianto nettamente caratterizzato da una chiara definizione dei fondi agricoli nel rapporto con edificazione pertinente.

La ubicazione è di mezza costa, con media acclività, risolta in genere attraverso l'articolazione nelle tradizionali fasce terrazzate, con esposizione quasi costante verso sud.

L'ambito si presenta insediato prevalentemente nella porzione altimetricamente più elevata, in corrispondenza delle sistemazioni terrazzate maggiormente organizzate.

La tipologia edificata dominante è costituita dal fabbricato isolato rurale/abitativo costituito da un nucleo elementare di non rilevanti dimensioni cui per successiva aggregazione possono essere stati giustapposti volumi minori, secondo le modalità aggregative censite con frequenza nel Comune e riportate nell'abaco. Assolutamente minoritaria la presenza della schiera, con coerente con il tessuto di lottizzazione agricola presente.

L'area, presenta elevate caratteristiche di panoramicità sia che si riferisca alle visuali provenienti dall'esterno ed in particolare dalla vallata dell'Entella, sia che si vogliano intendere le pregevolissime visuali prospettiche dall'interno dell'ambito verso il Golfo Tigullio.

L'equilibrio presente tra edificazione e fondi liberi coltivati, oltre che la presenza entrostante di nuclei accorpatisi di edificazione (in particolare riferiti a Breccanecca Chiesa) entro cui possono meglio svolgersi eventuali nuovi interventi, induce a non ritenere ammissibile sul piano ambientale una evoluzione rivolta al significativo potenziamento delle funzioni residenziali attraverso nuove edificazioni.

Si impone inoltre l'esigenza di particolari cautele in ordine al trattamento delle murature di contenimento esposte alla vista, per le quali appare necessario prescrivere l'obbligatorietà del rivestimento in pietra alla maniera tradizionale delle fasce.

Con analoga attenzione dovranno essere valutati di volta in volta gli interventi sulle infrastrutture, con particolare riguardo a quelle di viabilità sia carrabile che pedonale.

Asservimenti

E' asservibile, come riportato al comma 3.1, la superficie degli ambiti rurali contigui.

Contingentamento dei nuovi insediamenti abitativi.

Nell'ambito, in relazione sia alla sostenibilità paesistica di nuovi episodi edilizi abitativi che in relazione ai livelli infrastrutturali ed ai caratteri complessivi dell'insediamento, sono disposti per tutta la durata del Piano i limiti che seguono:

- n. 8 nuove costruzioni autonome a fini abitativi realizzate con l'utilizzo dell'Indice Fondiario di zona con un massimo volumetrico non valicabile di mc. 2.800;
- superficie massima mq. 960 di SP a destinazione abitativa derivante da nuova edificazione derivante da recupero dei manufatti semi diruti, ampliamento con asservimento (degli edifici esistenti) o integrale conversione di edifici non aventi in atto tale destinazione al momento dell'adozione del Piano.

Il frazionamento in più unità abitative è ammesso esclusivamente a condizione della non creazione di nuove unità immobiliari o riduzioni di quelle esistenti, al di sotto della SP minima di mq. 70. **Tale frazionamento è subordinato al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali.**

Parametri edilizi.

I progetti per nuove costruzioni dovranno conformarsi ai seguenti parametri edilizi:

- IF	mc/mq	0,03
- Altezza delle costruzioni	ml	6,50
- Distanza dalle strade pubbliche carrabili esistente.	ml	12,00 misurate a partire dall'asse stradale
- Distanza dalle strade pubbliche pedonali	ml	5,00
- Distanza dai confini	ml	6,00
- Distanza dalle costruzioni	ml	12,00
- Piani fuori terra	n	2

INTERVENTI COMPATIBILI

Nuova edificazione abitativa.

E' ammessa la costruzione di nuovi edifici a carattere residenziale nei limiti della conservazione dell'impianto sparso dell'ambito ed in osservanza obbligatoria delle tipologie riportate nel repertorio limitatamente a quelle ammesse dalla tabella comune delle prescrizioni per le A.R. Inoltre in relazione alla specifica qualità dei caratteri insediativi dell'area gli edifici a dominante residenziale di nuova edificazione dovranno avere volume f.t. compreso tra un minimo di mc. 250 e un massimo di mc. 350.

Le porzioni di fabbricato a dominante residenziale destinate ad usi non direttamente residenziale (cantine, posti auto, volumi di servizio agricolo e simili) non potranno avere superficie utile maggiore di 1/5 di quella totale del fabbricato, e dovranno essere chiaramente identificabili nell'aspetto esterno per qualità e tipologia del paramento, sistema e tipo delle bucaure.

Gli interventi di sostituzione edilizia potranno essere realizzati esclusivamente su edifici privi di valore storico o documentario, la nuova edificazione dovrà osservare tutti i parametri edilizi previsti per la nuova edificazione (ad eccezione dell'IF), ed il suo sedime non potrà distare in alcun punto da quello originario più di m. 20

Interventi sul patrimonio edificato abitativo.

Ammessi, in conformità alla disciplina generale d'ambito, limitatamente a recuperi dei valori compositivi propri della tradizione e del linguaggio locale relativamente agli edifici presenti nell'ambito, ed a condizione che non producano incrementi volumetrici, anche con l'utilizzo di disponibilità volumetriche di nuovo asservimento maggiori di mc. 90, incrementi dell'altezza massima preesistente superiori a mt. 0,60.

Nel caso di interventi interessanti la totalità di fabbricati aventi tipologia a schiera il limite dell'incremento ammissibile è elevato a mc. 150.

Nella ipotesi di cui al punto precedente dovranno comunque essere conservati, anche con modeste variazioni, le articolazioni altimetriche dei singoli elementi principali della schiera, non essendo ammessa la unificazione allo stesso livello delle coperture di due elementi contigui di schiera aventi originaria altezza diversificata.

Le disposizioni di cui sopra sono ammissibili anche per gli edifici interamente destinati a fini non abitativi e che attraverso l'intervento vengono ad essere oggetto di rifunzionalizzazione nel mantenimento della funzione d'uso diversa da quella residenziale.

Non è ammesso alcun incremento volumetrico nel complesso edificato attribuito dal P.R.G. alla zona BA.

**Interventi minori destinati all'attività produttiva agricola.
Manufatti di servizio interrati**

In ogni singola proprietà fondiaria compresa nell'ambito avente superficie non minore di 2.000 mq. e dimostrativamente oggetto di conduzione agricola, anche con carattere di presidio o autoconsumo familiare, è ammessa la costruzione di un singolo manufatto destinato al ricovero degli attrezzi agricoli di superficie massima mq. 25 e altezza utile ml. 2.50 all'interno del lotto contiguo avente superficie di almeno mq. 500.

I caratteri compositivi dei predetti manufatti dovranno essere coerenti con la tradizione costruttiva rurale locale ed evidenziare il loro carattere di sedi di lavoro agricolo.

I manufatti di cui sopra dovranno osservare una distanza tra di loro , o con altre costruzioni a destinazione abitativa non inferiore a m. 6

In alternativa all'osservanza della distanza di cui sopra, è ammesso accorpare i volumi di cui al presente punto in contiguità e con collegamento all'edificio abitativo esistente o da realizzarsi con l'obbligo di riduzione della superficie ammessa in tabella della metà.

I manufatti di cui al presente punto non possono essere realizzati ove la proprietà fondiaria di cui al primo comma del presente risulti essere stata asservita per l'edificazione di nuovi edifici abitativi o di servizio agricolo assentiti dopo la approvazione del vigente P.R.G..

Interventi sulle aree scoperte.

Non sono ammessi interventi sulla morfologia delle aree scoperte comportanti variazioni rispetto allo stato attuale superiori a mt. 2,00 salvo che l'eccedenza rispetto al limite stabilito non sia limitata ad una superficie massima di mq. 4 e la sua indispensabilità sia adeguatamente motivata.

I limiti di cui al punto precedente non operano nel caso di interventi di pubblica utilità, in essi compresi quelli relativi alla viabilità pubblica ed i parcheggi a condizione che il relativo progetto comprenda apposito Studio Organico di Insieme redatto nei termini disposti dalle norme di attuazione del P.T.C.P.

E' ammessa la formazione di nuove recinzioni delle aree private indicativamente con l'adozione dei modelli tipologici richiamati nel repertorio.

Le pavimentazioni esterne artificiali dovranno essere limitate e condotte con caratteri e materiali già presenti nell'ambito.

8.4. AMBITO RURALE N. 4 - DISC. P.T.C.P. IS-MA

Corrisponde al crinale minore non interessato dalla presenza del bosco che dal limite della zona boscosa del San Giacomo discende sino al fondovalle di San Martino, con direzione est-ovest. L'ambito presenta impianti urbanizzati sporadici che corrispondono ad una lottizzazione agricola di maggiori dimensioni unitarie, tipica dei siti ove la specializzazione ortiva risulta meno affermata, in ragione di minori qualità di esposizione.

In taluni casi, le aree agricole dismesse, sono state soppiantate da nuclei spontanei di impianto a medio fusto, prevalentemente di latifoglie mesofile, con una tendenza che sul piano ambientale appare positiva.

Le indicazioni non possono che assecondare tale evoluzione con la conseguenza di una sostanziale inedificabilità, salvo modesti interventi a carattere non abitativo autonomo, nelle porzioni dell'area lungo il crinale e le pendici circostanti. Maggiori possibilità di intervento, anche con consistenti trasformazioni dello stato della morfologia attuale appaiono possibili in espansione del nucleo basso di San Martino disposto in contiguità delle aree urbane di fondovalle.

In ordine agli edifici esistenti sono da ritenersi sempre ammissibili gli interventi di adeguamento e di rifunzionalizzazione anche comportanti modesti incrementi volumetrici, da condursi secondo le modalità aggregative tipiche dell'ambito, che, nella fattispecie, comprendono la schiera edilizia composta da non più di tre corpi di fabbrica autonomi.

Appaiono infine da vietarsi interventi di nuova infrastrutturazione viaria carrabile che non siano riferibili ad adeguamenti o miglioramenti delle infrastrutture esistenti, e che non costituiscano semplici tramiti di connessione, destinati al servizio di edificazione già esistenti.

Asservimenti

E' asservibile, come riportato al comma 3.1, la superficie degli ambiti rurali contigui

Contingentamento dei nuovi insediamenti abitativi.

Nell'ambito, in relazione sia alla sostenibilità paesistica di nuovi episodi edilizi abitativi che in relazione ai livelli infrastrutturali ed ai caratteri complessivi dell'insediamento, sono disposti per tutta la durata del Piano i limiti che seguono:

- n. 12 nuove costruzioni autonome a fini abitativi realizzate con l'utilizzo dell'Indice Fondiario di zona con un massimo volumetrico non valicabile di mc. 4.000;
- superficie massima mq. 1.900 di SP a destinazione abitativa derivante da recupero dei manufatti semi diruti, ampliamento con asservimento (degli edifici esistenti) o integrale conversione di edifici non aventi in atto tale destinazione al momento dell'adozione del Piano.

Il frazionamento in più unità abitative è ammesso esclusivamente a condizione della non creazione di nuove unità immobiliari o riduzioni di quelle esistenti, al di sotto della SP minima di mq. 70.

Tale frazionamento è subordinato al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali.

Parametri edilizi.

I progetti per nuove costruzioni dovranno conformarsi ai seguenti parametri edilizi:

- | | | |
|--|-------|---|
| - IF | mc/mq | 0,03 |
| - Altezza delle costruzioni | ml | 6,50 |
| - Distanza dalle strade pubbliche carrabili
esistente | ml | 12,00 misurate a partire dall'asse stradale |
| - Distanza dalle strade pubbliche pedonali | ml | 5,00 |
| - Distanza dai confini | ml | 6,00 |
| - Distanza dalle costruzioni | ml | 12,00 |

- Piani fuori terra

n 2

INTERVENTI COMPATIBILI

Nuova edificazione abitativa.

E' ammessa la costruzione di nuovi edifici a carattere residenziale nei limiti della conservazione dell'impianto sparso dell'ambito ed in osservanza obbligatoria delle tipologie riportate nel repertorio limitatamente a quelle ammesse dalla tabella comune delle prescrizioni per le A.R.

Inoltre in relazione alla specifica qualità dei caratteri insediativi dell'area gli edifici a dominante residenziale di nuova edificazione dovranno avere volume f.t. compreso tra un minimo di mc. 350 ed un massimo di mc. 500 e non potranno eccedere il numero di 8 (otto) nell'intera area, per tutto il periodo di applicabilità della presente disciplina.

Le porzioni di fabbricato a dominante residenziale destinate ad usi non direttamente residenziali (cantine, posti auto, volumi di servizio agricolo e simili) non potranno avere superficie utile maggiore di 1/5 di quella totale del fabbricato, e dovranno essere chiaramente identificabili nell'aspetto esterno per qualità e tipologia del paramento, sistema e tipo delle bucaure.

Gli interventi di sostituzione edilizia potranno essere realizzati esclusivamente su edifici privi di valore storico o documentario, la nuova edificazione dovrà osservare tutti i parametri edilizi previsti per la nuova edificazione (ad eccezione dell'IF), ed il suo sedime non potrà distare in alcun punto da quello originario più di m. 20

Interventi sul patrimonio edificato abitativo.

Ammessi, in conformità alla disciplina generale d'ambito, limitatamente a recuperi dei valori compositivi propri della tradizione e del linguaggio locale relativamente agli edifici presenti nell'ambito, ed a condizione che non producano incrementi volumetrici, anche con l'utilizzo di disponibilità volumetriche di nuovo asservimento maggiori di mc. 90, incrementi dell'altezza massima preesistente superiori a mt. 0,60.

Nel caso di interventi interessanti la totalità di fabbricati aventi tipologia a schiera il limite dell'incremento ammissibile è elevato a mc. 120.

Nella ipotesi di cui al punto precedente dovranno comunque essere conservati, anche con modeste variazioni, le articolazioni altimetriche dei singoli elementi principali della schiera, non essendo ammessa la unificazione allo stesso livello delle coperture di due elementi contigui di schiera aventi originaria altezza diversificata.

Le disposizioni di cui sopra sono ammissibili anche per gli edifici interamente destinati a fini non abitativi e che attraverso l'intervento vengono ad essere oggetto di rifunzionalizzazione nel mantenimento della funzione d'uso diversa da quella residenziale.

Negli interventi qualificati come "ristrutturazione di intero fabbricato" ed in quelli eventualmente ammessi di "sostituzione edilizia" è obbligatorio l'accertamento di conformità rispetto alle tipologie rappresentate nel repertorio ed ammesse dalla Tabella Generale per le A.R.

Interventi minori destinati all'attività produttiva agricola.

Manufatti di servizio interrati

In ogni singola proprietà fondiaria compresa nell'ambito avente superficie non minore di 2.000 mq. e dimostrativamente oggetto di conduzione agricola, anche con carattere di presidio o autoconsumo familiare, è ammessa la costruzione di un singolo manufatto destinato al ricovero

degli attrezzi agricoli di superficie massima mq. 25 e altezza utile ml. 2.50 all'interno del lotto contiguo avente superficie di almeno mq. 500.

I caratteri compositivi dei predetti manufatti dovranno essere coerenti con la tradizione costruttiva rurale locale ed evidenziare il loro carattere di sedi di lavoro agricolo.

I manufatti di cui sopra dovranno osservare una distanza tra di loro , o con altre costruzioni a destinazione abitativa non inferiore a m. 6

In alternativa all'osservanza della distanza di cui sopra, è ammesso accorpare i volumi di cui al presente punto in contiguità e con collegamento all'edificio abitativo esistente o da realizzarsi con l'obbligo di riduzione della superficie ammessa in tabella della metà.

I manufatti di cui al presente punto non possono essere realizzati ove la proprietà fondiaria di cui al primo comma del presente risulti essere stata asservita per l'edificazione di nuovi edifici abitativi o di servizio agricolo assentiti dopo la approvazione del vigente P.R.G..

Interventi sulle aree scoperte.

Non sono ammessi interventi sulla morfologia delle aree scoperte comportanti variazioni rispetto allo stato attuale superiori a mt. 2,00 salvo che l'eccedenza rispetto al limite stabilità non sia limitata ad una superficie massima di mq. 4 e la sua indispensabilità sia adeguatamente motivata.

I limiti di cui al punto precedente non operano nel caso di interventi di pubblica utilità, in essi compresi quelli relativi alla viabilità pubblica, a condizione che il relativo progetto comprenda apposito Studio Organico di Insieme redatto nei termini disposti dalle norme di attuazione del P.T.C.P. e che dimostri per confronto con diverse possibili soluzioni progettuali la preferibilità, in termini paesistico-ambientali della soluzione adottata.

E' ammessa la formazione di nuove recinzioni delle aree private indicativamente con l'adozione dei modelli tipologici richiamati nel repertorio.

Le pavimentazioni esterne artificiali dovranno essere limitate e condotte con caratteri e materiali già presenti nell'ambito.

8.5. AMBITO RURALE N. 5 - Disc. P.T.C.P. IS-MA ID-MA IS-MOA

L'ambito, morfologicamente complesso costituisce la dorsale discendente che va dall'antico piccolo nucleo di Cogorno (antica casa comunale) alla piana di fondovalle, avendo come delimitazioni laterali a nord il rio della Pessa ed a sud il limite comunale con Lavagna.

Esso presenta un insediamento nettamente differenziato, con un impianto urbanizzato piuttosto frequente, disposto più in basso e con caratteri più antichi lungo la pedonale di crinale, e che prosegue a quota superiore seguendo il tracciato della carrabile che connette Cogorno con la viabilità di fondovalle, elementi più sporadici tipologicamente disomogenei lungo la strada che segue il fondovalle del rio Pessa, e scarsissimi episodi isolati nella parte centrale (Cortinella bassa), oggetto di utilizzo agricolo sottratto al sovrastante bosco nel periodo di maggior espansione dell'attività rurale, ed oggi largamente dismessa ed interessata da consistenti indizi di reintroduzione della copertura boschiva spontanea.

Modi di impianto e di organizzazione, tipologie e linguaggi presenti seguono questa disomogeneità, che fa ritrovare nell'ambito elementi di tessuto tipici da "lottizzazione a villino" lungo la principale risalita, indifferenti rispetto all'antica organizzazione agricola ed elementi di maggior interesse, in particolare riferibili a edifici antichi, di aggregazione complessa, secondo i modi della schiera fortemente articolata.

Una analisi di questo tipo, unita alla valutazione degli elementi di pregevole panoramicità che connotano l'ambito, in particolare nella sua porzione verso sud, inducono a favorire una evoluzione che bloccando l'espansione lottizzatoria "a villino" favorisca l'eventuale recupero degli episodi edificati più pregevoli ed oggi parzialmente sottoutilizzati, con un assecondamento del processo di riespansione del bosco nella parte centrale rivolta verso nord.

Asservimenti

E' asservibile, come riportato al comma 3.1, la superficie degli ambiti rurali contigui.

Contingentamento dei nuovi insediamenti abitativi

Nell'ambito, in relazione sia alla sostenibilità paesistica di nuovi episodi edilizi abitativi che in relazione ai livelli infrastrutturali ed ai caratteri complessivi dell'insediamento, sono disposti per tutta la durata del Piano i limiti che seguono:

- n. 11 nuove costruzioni autonome a fini abitativi realizzate con l'utilizzo dell'Indice Fondiario di zona con un massimo volumetrico non valicabile di mc. 5.500;
- superficie massima mq. 960 di SP a destinazione abitativa derivante da recupero dei manufatti semi diruti, ampliamento con asservimento (degli edifici esistenti) o integrale conversione di edifici non aventi in atto tale destinazione al momento dell'adozione del Piano.

Il frazionamento in più unità abitative è ammesso esclusivamente a condizione della non creazione di nuove unità immobiliari o riduzioni di quelle esistenti, al di sotto della SP minima di mq. 70.

Tale frazionamento è subordinato al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali.

Parametri edilizi.

I progetti per nuove costruzioni dovranno conformarsi ai seguenti parametri edilizi:

- | | | |
|---|-------|---|
| - IF | mc/mq | 0,03 |
| - Altezza delle costruzioni | ml | 6,50 |
| - Distanza dalle strade pubbliche carrabili
esistente, | ml | 12,00 misurate a partire dall'asse stradale |
| - Distanza dalle strade pubbliche pedonale | ml | 5,00 |
| - Distanza dai confini | ml | 6,00 |

- Distanza dalle costruzioni	ml	12,00
- Piani fuori terra	n	2

INTERVENTI COMPATIBILI

Nuova edificazione abitativa.

La nuova edificazione ai fini abitativi è consentita in osservanza obbligatoria delle tipologie riportate nel repertorio limitatamente a quelle ammesse dalla tabella comune delle prescrizioni per le A.R. e con l'ulteriore limite della totale ricomprensione del sedime edificando all'interno di una fascia di spessore mt. 30 a partire dal ciglio della viabilità carrabile esistente al momento dell'adozione della presente disciplina.

Nelle porzioni dell'ambito assoggettate dal P.T.C.P. al regime normativo ID – MA, gli interventi di nuova edificazione dovranno conformarsi esplicitamente all'impianto preesistente, osservandone la tipologia prescritta dalla Disciplina Paesistica di livello puntuale ed i caratteri localizzativi propri dell'ambito (rapporto con i lotti di edificazione, con gli assi stradali) ammettendo comunque integrazioni edilizie nel rispetto dell'Assetto insediativo di tipo Diffuso, tali da non comportare l'evoluzione verso il tessuto Urbano (Aree Urbane).

Inoltre in relazione alla specifica qualità dei caratteri insediativi dell'area gli edifici a dominante residenziale di nuova edificazione dovranno avere volume f.t. compreso tra un minimo di mc. 350 ed un massimo di mc. 500.

Le porzioni di fabbricato fuori terra a dominante residenziale destinate ad usi non direttamente residenziali (cantine, posti auto, volumi di servizio agricolo e simili) non potranno avere superficie utile maggiore di 1/7 di quella totale del fabbricato, e dovranno essere chiaramente identificabili nell'aspetto esterno per qualità e tipologia del paramento, sistema a tipo delle bucaure.

Gli interventi di sostituzione edilizia potranno essere realizzati esclusivamente su edifici privi di valore storico o documentario, la nuova edificazione in sostituzione dovrà osservare tutti i parametri edilizi previsti per la nuova edificazione (ad eccezione dell'IF), ed il suo sedime non potrà distare in alcun punto da quello originario più di m. 20.

Interventi sul patrimonio edificato abitativo.

Ammessi, in conformità alla disciplina generale d'ambito, limitatamente a recuperi dei valori compositivi propri della tradizione e del linguaggio locale relativamente agli edifici presenti nell'ambito, ed a condizione che non producano incrementi volumetrici, anche con l'utilizzo di disponibilità volumetriche di nuovo asservimento maggiori di mc. 90, incrementi dell'altezza massima preesistente superiori a mt. 0,60.

Nel caso di interventi interessanti la totalità di fabbricati aventi tipologia a schiera il limite dell'incremento ammissibile è elevato a mc. 150.

Nella ipotesi di cui al punto precedente dovranno comunque essere conservati, anche con modeste variazioni, le articolazioni altimetriche dei singoli elementi principali della schiera, non essendo ammessa la unificazione allo stesso livello delle coperture di due elementi contigui di schiera aventi originaria altezza diversificata.

Le disposizioni di cui sopra sono ammissibili anche per gli edifici interamente destinati a fini non abitativi e che attraverso l'intervento vengono ad essere oggetto di rifunzionalizzazione nel mantenimento della funzione d'uso diversa da quella residenziale.

Non è ammessa la riconduzione a destinazione residenziale di fabbricati non aventi tale destinazione al momento dell'adozione della presente disciplina.

Interventi minori destinati all'attività produttiva agricola.

Manufatti di servizio interrati

In ogni singola proprietà fondiaria compresa nell'ambito avente superficie non minore di 2.000 mq. e dimostrativamente oggetto di conduzione agricola, anche con carattere di presidio o autoconsumo familiare, è ammessa la costruzione di un singolo manufatto destinato al ricovero degli attrezzi agricoli di superficie massima mq. 25 e altezza utile ml. 2.50 all'interno del lotto contiguo avente superficie di almeno mq. 500.

I caratteri compositivi dei predetti manufatti dovranno essere coerenti con la tradizione costruttiva rurale locale ed evidenziare il loro carattere di sedi di lavoro agricolo.

I manufatti di cui sopra dovranno osservare una distanza tra di loro , o con altre costruzioni a destinazione abitativa non inferiore a m. 6

In alternativa all'osservanza della distanza di cui sopra, è ammesso accorpare i volumi di cui al presente punto in contiguità e con collegamento all'edificio abitativo esistente o da realizzarsi con l'obbligo di riduzione della superficie ammessa in tabella della metà.

I vani interrati destinati al parcheggio degli autoveicoli sono ammessi esclusivamente all'interno di una fascia di spessore di mt. 30 attorno alla viabilità carrabile pubblica esistente all'atto dell'adozione della presente disciplina.

I manufatti di cui al presente punto non possono essere realizzati ove la proprietà fondiaria di cui al primo comma del presente risulti essere stata asservita per l'edificazione di nuovi edifici abitativi o di servizio agricolo assentiti dopo la approvazione del vigente P.R.G..

Interventi sulle aree scoperte.

Non sono ammessi interventi sulla morfologia delle aree scoperte comportanti variazioni rispetto allo stato attuale superiori a mt. 2,00 salvo che l'eccedenza rispetto al limite stabilito non sia limitata ad una superficie massima di mq. 10 e la sua necessità sia congruamente motivata.

I limiti di cui al punto precedente non operano nel caso di interventi di pubblica utilità, in essi compresi quelli relativi alla viabilità pubblica, a condizione che il relativo progetto comprenda apposito Studio Organico di Insieme redatto nei termini disposti dalle norme di attuazione del P.T.C.P.

E' ammessa la formazione di nuove recinzioni delle aree private indicativamente con l'adozione dei modelli tipologici richiamati nel repertorio.

Le pavimentazioni esterne artificiali dovranno essere limitate e condotte con caratteri e materiali già presenti nell'ambito.

8.6. AMBITO RURALE N. 6 - DISC. P.T.C.P IS-MA

Corrisponde alla vallecchia del rio dei Musti compresa tra i crinali di Cogorno e di San Bartolomeo, oggetto di un antico insediamento agricolo tuttora in larga parte in esercizio, anche se prevalentemente orientato alla produzione ad usi familiari.

L'ambito presenta elevate qualità di esposizione e di apertura verso il litorale, che ne hanno motivato la quasi totale assenza di fenomeni di dismissione e di abbandono.

Peraltro l'apprezzabilità insediativa non ha condotto, se non in casi sporadici, a trasformazioni rilevanti dell'assetto compositivo originario, che resta legato all'antico reticolo pedonale suddividente i fondi agricoli.

Ad un tessuto sparso e che ha come fattore insediativo dell'edificazione la presenza in corrispondenza del tracciato anticamente pedonale, corrisponde una notevole omogeneità del tipo edilizio presente, generalmente costituito dal nucleo monofamiliare articolato su di un corpo medio originario di forma elementare con la presenza di aggregazione di corpi minori accessori, gradatamente inglobati nel complesso.

Più rara la evoluzione di tali aggregazioni sino alla schiera, presente solo in alcuni margini connessi ai nuclei più forti ed organizzati.

La salvaguardia degli elementi di riconoscibilità dell'ambito costituisce premessa indispensabile della evoluzione ammissibile, che dovrà conseguirsi pertanto attraverso un rigido controllo sulla nuova edificazione, da ammettersi esclusivamente in quei sporadici casi ove è rilevabile e dimostrabile una ricorrenza e/o una preesistenza, il divieto di trasformazioni rilevanti nel sistema infrastrutturale di accessibilità, ed infine la conservazione della leggibilità delle modalità costitutive dell'organismo edilizio.

Asservimenti

E' asservibile, come riportato al comma 3.1, la superficie degli ambiti rurali contigui

Contingentamento dei nuovi insediamenti abitativi.

Nell'ambito, in relazione sia alla sostenibilità paesistica di nuovi episodi edilizi abitativi che in relazione ai livelli infrastrutturali ed ai caratteri complessivi dell'insediamento, sono disposti per tutta la durata del Piano i limiti che seguono:

- n. 7 nuove costruzioni autonome a fini abitativi realizzate con l'utilizzo dell'Indice Fondiario di zona con un massimo volumetrico non valicabile di mc. 2.450;
- superficie massima mq. 750 di SP a destinazione abitativa derivante da recupero dei manufatti semi diruti, ampliamento con asservimento (degli edifici esistenti) o integrale conversione di edifici non aventi in atto tale destinazione al momento dell'adozione del Piano.

Il frazionamento in più unità abitative è ammesso esclusivamente a condizione della non creazione di nuove unità immobiliari o riduzioni di quelle esistenti, al di sotto della SP minima di mq. 70.

Tale frazionamento è subordinato al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali.

Parametri edilizi.

I progetti per nuove costruzioni dovranno conformarsi ai seguenti parametri edilizi:

- IF mc/mq 0,03
- Altezza delle costruzioni ml 6,50
- Distanza dalle strade pubbliche carrabili ml 12,00 misurate a partire dall'asse stradale esistente,
- Distanza dalle strade pubbliche pedonali ml 5,00

- Distanza dai confini ml 6,00
- Distanza dalle costruzioni ml 12,00
- Piani fuori terra n 2

INTERVENTI COMPATIBILI

Nuova edificazione abitativa.

E' ammessa la costruzione di nuovi edifici a carattere residenziale.

Inoltre in relazione alla specifica qualità dei caratteri insediativi dell'area gli edifici a dominante residenziale di nuova edificazione dovranno avere volume f.t. compreso tra un minimo di mc. 230 ed un massimo di mc. 350.

Le porzioni di fabbricato a dominante residenziale destinate ad usi non direttamente residenziali (cantine, posti auto, volumi di servizio agricolo e simili) non potranno avere superficie utile maggiore di 1/5 di quella totale del fabbricato, e dovranno essere chiaramente identificabili nell'aspetto esterno per qualità e tipologia del paramento, sistema e tipo delle bucaure.

Gli interventi di sostituzione edilizia potranno essere realizzati esclusivamente su edifici privi di valore storico o documentario, la nuova edificazione dovrà osservare tutti i parametri edilizi previsti per la nuova edificazione (ad eccezione dell'IF), ed il suo sedime non potrà distare in alcun punto da quello originario più di m. 20

Interventi sul patrimonio edificato abitativo.

Ammessi, in conformità alla disciplina generale d'ambito, limitatamente a recuperi dei valori compositivi propri della tradizione e del linguaggio locale relativamente agli edifici presenti nell'ambito, ed a condizione che non producano incrementi volumetrici, anche con l'utilizzo di disponibilità volumetriche di nuovo asservimento maggiori di mc. 90, incrementi dell'altezza massima preesistente superiori a mt. 0,60.

Nel caso di interventi interessanti la totalità di fabbricati aventi tipologia a schiera il limite dell'incremento ammissibile è elevato a mc. 150.

Nella ipotesi di cui al punto precedente dovranno comunque essere conservati, anche con modeste variazioni, le articolazioni altimetriche dei singoli elementi principali della schiera, non essendo ammessa la unificazione allo stesso livello delle coperture di due elementi contigui di schiera aventi originaria altezza diversificata.

Le disposizioni di cui sopra sono ammissibili anche per gli edifici interamente destinati a fini non abitativi e che attraverso l'intervento vengono ad essere oggetto di rifunzionalizzazione nel mantenimento della funzione d'uso diversa da quella residenziale.

Nel caso di interventi comportanti la ristrutturazione globale del fabbricato o spinti sino alla sostituzione dello stesso ove ammessa, è prescritta l'osservanza delle tipologie riportate a repertorio ed ammesse dalla tabella generale per le A.R.

Interventi minori destinati all'attività produttiva agricola.

Manufatti di servizio interrati

In ogni singola proprietà fondiaria compresa nell'ambito avente superficie non minore di 2.000 mq. e dimostrativamente oggetto di conduzione agricola, anche con carattere di presidio o autoconsumo familiare, è ammessa la costruzione di un singolo manufatto destinato al ricovero degli attrezzi agricoli di superficie massima mq. 25 e altezza utile ml. 2.50 all'interno del lotto contiguo avente superficie di almeno mq. 500.

I caratteri compositivi dei predetti manufatti dovranno essere coerenti con la tradizione costruttiva rurale locale ed evidenziare il loro carattere di sedi di lavoro agricolo.

I manufatti di cui sopra dovranno osservare una distanza tra di loro , o con altre costruzioni a destinazione abitativa non inferiore a m. 6

In alternativa all'osservanza della distanza di cui sopra, è ammesso accorpare i volumi di cui al presente punto in contiguità e con collegamento all'edificio abitativo esistente o da realizzarsi con l'obbligo di riduzione della superficie ammessa in tabella della metà.

I manufatti di cui al presente punto non possono essere realizzati ove la proprietà fondiaria di cui al primo comma del presente risulti essere stata asservita per l'edificazione di nuovi edifici abitativi o di servizio agricolo assentiti dopo la approvazione del vigente P.R.G..

Interventi sulle aree scoperte.

Non sono ammessi interventi sulla morfologia delle aree scoperte comportanti variazioni rispetto allo stato attuale superiori a mt. 2,00 salvo che l'eccedenza rispetto al limite stabilito non sia limitata ad una superficie massima di mq. 4 e la sua indispensabilità sia adeguatamente motivata.

I limiti di cui al punto precedente operano anche nel caso di interventi di pubblica utilità, in essi compresi quelli relativi alla viabilità pubblica ed ai parcheggi.

E' ammessa la formazione di nuove recinzioni delle aree private indicativamente con l'adozione dei modelli tipologici richiamati nel repertorio.

Le pavimentazioni esterne artificiali dovranno essere limitate e condotte con caratteri e materiali già presenti nell'ambito.

8.7. AMBITO RURALE N. 7 - DISC. P.T.C.P. ID-MA

Ambito di mezza costa, compreso tra la cornice edificata a nastro di Cogorno e la costa verso sud-ovest del rilievo del San Giacomo, con disposizione notevolmente acclive rivolta verso sud-ovest.

La presenza di due tracciati viari di rilevante importanza, e di antichissimo impianto, che seguono la linea di costa a valle dell'ambito e nella sua porzione mediana ha favorito la formazione di un impianto urbanizzato discontinuo lungo tali direttrici matrici, oltre le quali si stendono le fasce terrazzate piuttosto strette, tuttora oggetto di coltivazioni ortive, soprattutto nelle aree finitime al bordo stradale.

L'ambito presenta una tipica disaggregazione dell'insediamento, con una eterogeneità compositiva che lo caratterizza nel panorama collinare, alternativa ai nuclei raggruppati entrostanti o finitimi le cui definizioni di massima sono evidenziate nelle specifiche schede di analisi.

Tali connotazioni costituiscono elemento di riconoscibilità e di gradevolezza di cui è essenziale la salvaguardia, al fine di garantire l'equilibrio dei rapporti nella percezione paesistica a livello territoriale, anche in ragione della vasta area di apprezzabilità visiva dell'intero areale collinare sotteso dal crinale del San Giacomo.

Ne deriva una impostazione della disciplina volta a garantire tale connotazione nell'ambito degli inevitabili processi di evoluzione dell'area, tra le più interessanti sul piano abitativo dell'intera parte non urbana del Comune.

L'indirizzo pertanto è rivolto alla ammissibilità di ulteriori integrazioni dell'attuale organismo insediato da condursi nel rispetto delle logiche storicamente consolidate.

Tali integrazioni volumetriche degli edifici esistenti, dovranno essere condotte secondo le modalità aggregative caratteristiche e riscontrabili nell'ambito.

Al fine di evitare compromissioni nelle fasce terrazzate dividenti le linee di livello delle edificazioni non può essere consentita la realizzazione di alcun genere di raccordi stradali veicolari tra le strade di cornice ai vari livelli.

Tali prescrizioni valgono anche nei rapporti con i nuclei insediati entrostanti o marginali all'ambito.

Le tipologie ed i linguaggi ammessi sono quelli a repertorio.

Asservimenti

E' asservibile, come riportato al comma 3.1, la superficie degli ambiti rurali contigui

Contingentamento dei nuovi insediamenti abitativi.

Nell'ambito, in relazione sia alla sostenibilità paesistica di nuovi episodi edilizi abitativi che in relazione ai livelli infrastrutturali ed ai caratteri complessivi dell'insediamento, sono disposti per tutta la durata del Piano i limiti che seguono:

- superficie massima mq. 350 di SP a destinazione abitativa derivante da recupero dei manufatti semi diruti, ampliamento con asservimento (degli edifici esistenti) o integrale conversione di edifici non aventi in atto tale destinazione al momento dell'adozione del Piano purchè aventi caratteristiche tipologicamente idonee come definite dall'art. 15 punto 3.2.5.

Il frazionamento in più unità abitative è ammesso esclusivamente a condizione della non creazione di nuove unità immobiliari o riduzioni di quelle esistenti, al di sotto della SP minima di mq. 70.

Tale frazionamento è subordinato al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali.

Parametri edilizi.

I progetti dovranno conformarsi ai seguenti parametri edilizi:

- Altezza delle costruzioni ml 6,50
- Distanza dalle strade pubbliche carrabili ml 12,00 misurate a partire dall'asse stradale esistente,
- Distanza dalle strade pubbliche pedonali ml 5,00
- Distanza dai confini ml 6,00
- Distanza dalle costruzioni ml 12,00
- Piani fuori terra n 2

INTERVENTI COMPATIBILI

Nuova edificazione abitativa.

Non è ammessa la realizzazione di nuova edificazione avente autonoma funzionalità fatto salvo quanto specificato alla voce Interventi Minori.

Gli interventi di sostituzione edilizia potranno essere realizzati esclusivamente su edifici privi di valore storico o documentario, la nuova edificazione dovrà osservare tutti i parametri edilizi previsti per la nuova edificazione (ad eccezione dell'IF), ed il suo sedime non potrà distare in alcun punto da quello originario più di m. 20

Interventi sul patrimonio edificato abitativo.

Ammessi, in conformità alla disciplina generale d'ambito, limitatamente a recuperi dei valori compositivi propri della tradizione e del linguaggio locale relativamente agli edifici presenti nell'ambito, ed a condizione che non producano incrementi volumetrici, anche con l'utilizzo di disponibilità volumetriche di nuovo asservimento maggiori di mc. 90, incrementi dell'altezza massima preesistente superiori a mt. 0,60.

Nel caso di interventi interessanti la totalità di fabbricati aventi tipologia a schiera il limite dell'incremento ammissibile è elevato a mc. 120.

Nella ipotesi di cui al punto precedente dovranno comunque essere conservati, anche con modeste variazioni, le articolazioni altimetriche dei singoli elementi principali della schiera, non essendo ammessa la unificazione allo stesso livello delle coperture di due elementi contigui di schiera aventi originaria altezza diversificata.

Le disposizioni di cui sopra sono ammissibili anche per gli edifici interamente destinati a fini non abitativi e che attraverso l'intervento vengono ad essere oggetto di rifunzionalizzazione nel mantenimento della funzione d'uso diversa da quella residenziale.

Gli interventi di sostituzione edilizia, ove ammessi dalle disposizioni urbanistiche, dovranno uniformarsi a quanto prescritto dalla presente disciplina per le nuove edificazioni.

Interventi minori destinati all'attività produttiva agricola.

Manufatti di servizio interrati

In ogni singola proprietà fondiaria compresa nell'ambito avente superficie non minore di 2.000 mq. e dimostrativamente oggetto di conduzione agricola, anche con carattere di presidio o autoconsumo familiare, è ammessa la costruzione di un singolo manufatto destinato al ricovero degli attrezzi agricoli di superficie massima mq. 25 e altezza utile ml. 2.50 all'interno del lotto contiguo avente superficie di almeno mq. 500.

I caratteri compositivi dei predetti manufatti dovranno essere coerenti con la tradizione costruttiva rurale locale ed evidenziare il loro carattere di sedi di lavoro agricolo.

I manufatti di cui sopra dovranno osservare una distanza tra di loro , o con altre costruzioni a destinazione abitativa non inferiore a m. 6

In alternativa all'osservanza della distanza di cui sopra, è ammesso accorpare i volumi di cui al presente punto in contiguità e con collegamento all'edificio abitativo esistente o da realizzarsi con l'obbligo di riduzione della superficie ammessa in tabella della metà.

I manufatti di cui al presente punto non possono essere realizzati ove la proprietà fondiaria di cui al primo comma del presente risulti essere stata asservita per l'edificazione di nuovi edifici abitativi o di servizio agricolo assentiti dopo la approvazione del vigente P.R.G..

Interventi sulle aree scoperte.

Non sono ammessi interventi sulla morfologia attuale delle aree scoperte tali da comportare modificazioni di spessore maggiore a mt. 2,00.

E' prescritta in ogni caso la formazione dei contenimenti con paramento in muratura di pietrame a faccia vista, a corsi orizzontali riscagliati.

Non sono ammessi interventi sulla viabilità carrabile eccedenti l'ampliamento del calibro attuale sino a mt. 2,80 e la creazione di raccordi anche di tipo privato di lunghezza superiore a mt. 15.

E' ammessa la formazione di nuove recinzioni delle aree private indicativamente con l'adozione dei modelli tipologici richiamati nel repertorio.

Le pavimentazioni esterne artificiali dovranno essere limitate e condotte con caratteri già presenti nell'ambito

8.8. AMBITO RURALE N. 8 - DISC. P.T.C.P. IS-MA

L'ambito corrisponde alle pendici superiori di crinale della tribuna marittima del lato sinistro della valle del rio Fravega, rivolte verso il litorale rettilineo di Lavagna-Cavi, con pendenza media e netta esposizione verso mezzogiorno.

Di impianto agricolo l'area si presenta edificata in termini molto sporadici ed episodici, fatti salvi i nuclei accorpati, entrostanti e di margine, oggetto di esame in specifiche schede.

Gli elementi di impianto fatta astrazione dai nuclei, sono di minima entità, generalmente corrispondenti a piccoli insediamenti colonici, con compresenza di edifici abitativi e destinati alle attività di conduzione dei fondi, prevalentemente inalterati nella loro configurazione fisica.

Nelle sistemazioni dei suoli le aree terrazzate sono più limitate e collocate generalmente in corrispondenza dell'edificazione presente. In generale prevale l'oliveto spesso associato con essenze fruttifere favorite dalla ottima esposizione, quanto meno nella parte più elevata, mentre più a valle è presente processo di inselvaticimento e di affermazione di flora spontanea e competitiva.

L'assenza di un sistema infrastrutturale organizzato e tale da connettere le percorrenze di risalita con la strada di crinale ha giuocato un ruolo positivo nella salvaguardia di quest'apprezzabile versante, costituente nella sua porzione più alta la spalliera visiva del litorale. Sul piano propositivo si ritiene, che fatti salvi gli interventi di miglioramento colturale ed idrogeologico, esistano le condizioni per definire una sostanziale inalterabilità dal punto di vista paesistico del sistema, con la conseguente non ammissibilità di nuova edificazione avente autonoma funzione.

Mentre appaiono consentibili i limitati interventi di adeguamento dell'edificazione esistente, appare necessario ridurre al minimo le possibilità di intervento sul sistema infrastrutturale di accessibilità.

Asservimenti

E' asservibile, come riportato al comma 3.1, la superficie degli ambiti rurali contigui

Contingentamento dei nuovi insediamenti abitativi.

Nell'ambito, in relazione sia alla sostenibilità paesistica di nuovi episodi edilizi abitativi che in relazione ai livelli infrastrutturali ed ai caratteri complessivi dell'insediamento, sono disposti per tutta la durata del Piano i limiti che seguono:

- superficie massima mq. 350 di SP a destinazione abitativa derivante da recupero dei manufatti semi diruti, ampliamento con asservimento (degli edifici esistenti) o integrale conversione di edifici non aventi in atto tale destinazione al momento dell'adozione del Piano.

Il frazionamento in più unità abitative è ammesso esclusivamente a condizione della non creazione di nuove unità immobiliari o riduzioni di quelle esistenti, al di sotto della SP minima di mq. 70.

Tale frazionamento è subordinato al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali

Parametri edilizi.

I progetti dovranno conformarsi ai seguenti parametri edilizi:

- Altezza delle costruzioni ml 6,50
- Distanze dalle strade pubbliche carrabili ml 12,00 misurate a partire dall'asse stradale esistente,
- Distanza dalle strade pubbliche pedonali ml 5,00

- Distanza dai confini ml 6,00
- Distanza dalle costruzioni ml 12,00
- Piani fuori terra n 2

INTERVENTI COMPATIBILI

Nuova edificazione abitativa.

Non è ammessa la realizzazione di nuova edificazione avente autonoma funzionalità fatto salvo quanto specificato alla voce Interventi Minori.

Gli interventi di sostituzione edilizia potranno essere realizzati esclusivamente su edifici privi di valore storico o documentario, la nuova edificazione dovrà osservare tutti i parametri edilizi previsti per la nuova edificazione (ad eccezione dell'IF), ed il suo sedime non potrà distare in alcun punto da quello originario più di m. 20

Interventi sul patrimonio edificato abitativo.

Sono ammessi esclusivamente se volti alla conservazione ed alla qualificazione dei valori compositivi propri della tradizione e del linguaggio locale, avuto riguardo alla osservanza dei parametri ed ai tipi richiamati nel repertorio ed ammessi dalla tabella generale delle A.R. ed a condizione che non producano incrementi volumetrici superiori a mc. 30, ed incrementi dell'altezza massima del fabbricato oggetto di intervento superiori a mt. 0,30.

Le disposizioni di cui sopra sono ammissibili anche per gli edifici interamente destinati a fini non abitativi e che attraverso l'intervento vengono ad essere oggetto di rifunzionalizzazione nel mantenimento della funzione d'uso diversa da quella residenziale.

Interventi minori destinati all'attività produttiva agricola.

Manufatti di servizio interrati.

In ogni singola proprietà fondiaria compresa nell'ambito avente superficie non minore di 2.000 mq. e dimostrativamente oggetto di conduzione agricola, anche con carattere di presidio o autoconsumo familiare, è ammessa la costruzione di un singolo manufatto destinato al ricovero degli attrezzi agricoli di superficie massima mq. 25 e altezza utile ml. 2.50 all'interno del lotto contiguo avente superficie di almeno mq. 500.

I caratteri compositivi dei predetti manufatti dovranno essere coerenti con la tradizione costruttiva rurale locale ed evidenziare il loro carattere di sedi di lavoro agricolo.

I manufatti di cui sopra dovranno osservare una distanza tra di loro , o con altre costruzioni a destinazione abitativa non inferiore a m. 6

In alternativa all'osservanza della distanza di cui sopra, è ammesso accorpate i volumi di cui al presente punto in contiguità e con collegamento all'edificio abitativo esistente o da realizzarsi con l'obbligo di riduzione della superficie ammessa in tabella della metà.

I manufatti di cui al presente punto non possono essere realizzati ove la proprietà fondiaria di cui al primo comma del presente risulti essere stata asservita per l'edificazione di nuovi edifici abitativi o di servizio agricolo assentiti dopo la approvazione del vigente P.R.G..

Interventi sulle aree scoperte.

Non sono ammessi interventi sulla morfologia attuale delle aree scoperte tali da comportare modificazioni di spessore maggiore a mt. 2,00.

E' prescritta in ogni caso la formazione dei contenimenti con paramento in muratura di pietrame a faccia vista, a corsi orizzontali riscagliati.

Non sono ammessi interventi sulla viabilità carrabile eccedenti l'ampliamento del calibro attuale sino a mt. 2,80 e la creazione di raccordi anche di tipo privato di lunghezza superiore a mt. 15.

E' ammessa la formazione di nuove recinzioni delle aree private indicativamente con l'adozione dei modelli tipologici richiamati nel repertorio.

Le pavimentazioni esterne artificiali dovranno essere limitate e condotte con caratteri già presenti nell'ambito.

8.9. AMBITO RURALE N. 9 - Disc. P.T.C.P. ID-C0, IS-MA

Complesso di aree di margine pedocollinare facenti parte del sistema vallivo Graveglia, insediate a nastro lungo la provinciale di fondovalle, e caratterizzate da impianti agricoli tuttora in esercizio nella porzione più elevata, corrispondente al margine verso nord dal rilievo collinare.

I valori di immagine dell'ambito si riscontrano prevalentemente nella sua parte più alta, con la presenza di alcuni edifici colonici di notevole interesse compositivo, dotati di una tipologia singolare nel Comune, mutuando modelli più frequenti nelle valli più interne e più distanti dal litorale marino, e significativi di una conduzione agraria meno intensiva di quella riscontrata nei versanti meglio esposti.

La edificazione in linea lungo il versante di sinistra della valle, presenta caratteri tipologici diversificati, con presenza di attività non abitative, il cui effetto sulla struttura insediativa si estende nelle limitate piane a monte dell'edificato.

In sintonia con le differenziazioni della disciplina, presenti nel livello locale dell'assetto insediativo del P.T.C.P. si ritiene che mentre nella porzione più elevata il livello delle trasformazioni ammissibili sia sostanzialmente nullo a livello di percezione paesistica, maggiori possibilità, anche con carattere di nuovo impianto siano ammissibili nella porzione coincidente con il regime ID-CO, ove non appare contrastante con gli equilibri presenti alla formazione di una nuova struttura, anche non a carattere abitativo, alla condizione che la stessa abbia autonoma funzionalità interna, senza interferire con la schiera lungostrada, e salvaguardi, per dimensione e volumi, la visuale panoramica dal basso della costa agricola sovrastante.

Asservimenti

E' asservibile, come riportato al comma 3.1, la superficie degli ambiti rurali contigui

Contingentamento dei nuovi insediamenti abitativi.

Nell'ambito, in relazione sia alla sostenibilità paesistica di nuovi episodi edilizi abitativi che in relazione ai livelli infrastrutturali ed ai caratteri complessivi dell'insediamento, sono disposti per tutta la durata del Piano i limiti che seguono:

- n. 13 nuove costruzioni autonome a fini abitativi realizzate con l'utilizzo dell'Indice Fondiario di zona con un massimo volumetrico non valicabile di mc. 4.550;
- superficie massima mq. 1.300 di SP a destinazione abitativa derivante da recupero dei manufatti semi diruti, ampliamenti con asservimento (degli edifici esistenti) o integrale conversione di edifici non aventi in atto tale destinazione al momento dell'adozione del Piano.

Il frazionamento in più unità abitative è ammesso esclusivamente a condizione della non creazione di nuove unità immobiliari o riduzioni di quelle esistenti, al di sotto della SP minima di mq. 70.

Tale frazionamento è subordinato al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali

Parametri edilizi.

I progetti per nuove costruzioni dovranno conformarsi ai seguenti parametri edilizi:

- | | | | |
|---|-------|-------|--|
| - IF | mc/mq | 0,03 | |
| - Altezza delle costruzioni | ml | 6,50 | |
| - Distanza dalle strade pubbliche carrabili | ml | 12,00 | misurate a partire dall'asse stradale esistente, |
| - Distanze dalle strade pubbliche pedonali | ml | 5,00 | |
| - Distanza dai confini | ml | 6,00 | |

- Distanza dalle costruzioni ml 12,00
- Piani fuori terra n 2

INTERVENTI COMPATIBILI

Nuova edificazione abitativa.

La nuova edificazione avente autonoma funzionalità viene ammessa con modalità diverse a seconda della disciplina disposta dal P.T.C.P. relativamente all'assetto insediativo.

Nell'ambito a regime normativo ID-CO la nuova edificazione, a carattere abitativo è ammessa alle seguenti condizioni:

- la quota massima assoluta delle coperture (colmo) non potrà eccedere i mt. 12 di dislivello rispetto alla quota della strada provinciale all'altezza del nuovo intervento;
- l'accessibilità veicolare alle nuove costruzioni dovrà essere prevista esclusivamente a mezzo di raccordi viari dalla provinciale;
- osservanza obbligatoria dei caratteri tipologici rappresentati dal repertorio ed ammessi dalla tabella generale delle A.R. per i soli edifici a carattere abitativo.

Nell'ambito a regime normativo IS-MA la nuova edificazione a carattere abitativo è ammessa alle condizioni che seguono.

E' ammessa la costruzione di nuovi edifici a carattere residenziale nei termini disposti nella descrizione dell'A.R. con osservanza obbligatoria delle tipologie riportate nel repertorio limitatamente a quelle ammesse dalla tabella comune delle prescrizioni per le A.R.

Inoltre in relazione alla specifica qualità dei caratteri insediativi dell'area gli edifici a dominante residenziale di nuova edificazione dovranno avere volume f.t. compreso tra un minimo di mc. 250 ed un massimo di mc. 350.

Le porzioni di fabbricato a dominante residenziale destinate ad usi non direttamente residenziali (cantine, posti auto, volumi di servizio agricolo e simili) non potranno avere superficie utile maggiore di 1/8 di quella totale del fabbricato, e dovranno essere chiaramente identificabili nell'aspetto esterno per qualità e tipologia del paramento, sistema e tipo delle bucaure.

In relazione ai delicati equilibri presenti nell'intera A.R. e per tutto il periodo di validità della presente disciplina non sono ammissibili un numero di interventi di nuova edificazione abitativa maggiori di 5.

Gli interventi di sostituzione edilizia potranno essere realizzati esclusivamente su edifici privi di valore storico o documentario, la nuova edificazione dovrà osservare tutti i parametri edilizi previsti per la nuova edificazione (ad eccezione dell'IF), ed il suo sedime non potrà distare in alcun punto da quello originario più di m. 20

Interventi sul patrimonio edificato abitativo.

Nella porzione sottoposta dal P.T.C.P. a regime IS-MA dell'assetto insediativo, sono ammessi esclusivamente se volti alla conservazione ed alla qualificazione dei valori compositivi propri della tradizione e del linguaggio locale, avuto riguardo alla osservanza dei parametri ed ai tipi richiamati nel repertorio ed ammessi dalla tabella generale delle A.R., ed a condizione che non producano incrementi volumetrici superiori a mc. 30, ed incrementi dell'altezza massima del fabbricato oggetto di intervento superiori a mt. 0,30.

Nella porzione a regime ID-CO valgono i criteri di intervento di cui sopra con la elevazione del massimo volumetrico degli incrementi sino a mc. 60.

Le disposizioni di cui sopra sono ammissibili anche per gli edifici interamente destinati a fini non abitativi e che attraverso l'intervento vengono ad essere oggetto di rifunzionalizzazione nel mantenimento della funzione d'uso diversa da quella residenziale.

Interventi minori destinati all'attività produttiva agricola.

Manufatti di servizio interrati

In ogni singola proprietà fondiaria compresa nell'ambito avente superficie non minore di 2.000 mq. e dimostrativamente oggetto di conduzione agricola, anche con carattere di presidio o autoconsumo familiare, è ammessa la costruzione di un singolo manufatto destinato al ricovero degli attrezzi agricoli di superficie massima mq. 25 e altezza utile ml. 2.50 all'interno del lotto contiguo avente superficie di almeno mq. 500

I caratteri compositivi dei predetti manufatti dovranno essere coerenti con la tradizione costruttiva rurale locale ed evidenziare il loro carattere di sedi di lavoro agricolo.

I manufatti di cui sopra dovranno osservare una distanza tra di loro , o con altre costruzioni a destinazione abitativa non inferiore a m. 6

In alternativa all'osservanza della distanza di cui sopra, è ammesso accorpare i volumi di cui al presente punto in contiguità e con collegamento all'edificio abitativo esistente o da realizzarsi con l'obbligo di riduzione della superficie ammessa in tabella della metà.

I manufatti di cui al presente punto non possono essere realizzati ove la proprietà fondiaria di cui al primo comma del presente risulti essere stata asservita per l'edificazione di nuovi edifici abitativi o di servizio agricolo assentiti dopo la approvazione del vigente P.R.G..

Interventi sulle aree scoperte.

In tutta l'area è ammessa la formazione di nuove recinzioni delle aree private indicativamente con l'adozione dei modelli tipologici richiamati nel repertorio.

Le pavimentazioni esterne artificiali dovranno essere limitate e condotte con caratteri già presenti nell'ambito.

8.10. AMBITO RURALE N. 10 - Disc. P.T.C.P. ID-MA, IS-MA

Ambito di mezza costa disposto con orientamento prevalente verso ovest, identificabile con il toponimo Chiappa, Riatta, percorso per un breve tratto, da quota mt. 25 a quota mt. 125 da un rio secondario.

Di impianto agricolo ha accentuato nel corso degli ultimi decenni un suo ruolo residenziale in ambiente rurale, sviluppandosi fino alla S.P.

Le ampie piane coltivabili hanno incoraggiato tale ruolo senza però creare trasformazioni sostanziali dell'assetto compositivo originario, che resta legato ai reticoli pedonali suddividenti i fondi agricoli.

Il tessuto è sparso, ma con omogeneità di tipo edilizio prevalentemente mono e bifamiliare, articolato su di un corpo medio originario di forma elementare con la presenza di aggregazione di corpi minori accessori, gradatamente inglobati nel complesso.

Presenza, se pure minore, di evoluzioni di tali aggregazioni sino alla schiera, soprattutto presso le principali infrastrutture.

Ne deriva una impostazione della disciplina volta a garantire tale connotazione nell'ambito degli inevitabili processi di evoluzione dell'area, tra le più vocate sul piano abitativo dell'intera parte non urbana del Comune.

L'indirizzo pertanto è rivolto alla ammissibilità di ulteriori integrazioni dell'attuale organismo insediato da collocarsi in corrispondenza delle direttrici viarie, ma con il limite del non costipamento dei margini delle stesse, al fine di non creare in alcun caso effettiva continuità di insediamento.

Si impone l'esigenza di particolari cautele in ordine al trattamento delle murature di contenimento esposte alla vista, per le quali appare necessario prescrivere l'obbligatorietà del rivestimento in pietra alla maniera tradizionale delle fasce.

Con analoga attenzione dovranno essere valutati di volta in volta gli interventi di tipo viario sia carrabile che pedonale.

Asservimenti

E' asservibile, come riportato al comma 3.1, la superficie degli ambiti rurali contigui.

Contingentamento dei nuovi insediamenti abitativi..

Nell'ambito, in relazione sia alla sostenibilità paesistica di nuovi episodi edilizi abitativi che in relazione ai livelli infrastrutturali ed ai caratteri complessivi dell'insediamento, sono disposti per tutta la durata del Piano i limiti che seguono:

- n. 10 nuove costruzioni autonome a fini abitativi realizzate con l'utilizzo dell'Indice Fondiario di zona con un massimo volumetrico non valicabile di mc. 5.000;
- superficie massima mq. 960 di SP a destinazione abitativa derivante da recupero dei manufatti semi diruti, ampliamento con asservimento (degli edifici esistenti) o integrale conversione di edifici non aventi in atto tale destinazione al momento dell'adozione del Piano.

Il frazionamento in più unità abitative è ammesso esclusivamente a condizione della non creazione di nuove unità immobiliari o riduzioni di quelle esistenti, al di sotto della SP minima di mq. 70.

Tale frazionamento è subordinato al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali

Parametri edilizi.

I progetti per nuove costruzioni dovranno conformarsi ai seguenti parametri edilizi:

- IF	mc/mq	0,03
- Altezza delle costruzioni	ml	6,50
- Distanza dalle strade pubbliche carrabili esistente,	ml	12,00 misurate a partire dall'asse stradale
- Distanza dalle strade pubbliche pedonali	ml	5,00
- Distanza dai confini	ml	6,00
- Distanza dalle costruzioni	ml	12,00
- Piani fuori terra	n	2

INTERVENTI COMPATIBILI

Nuova edificazione abitativa.

E' ammessa la costruzione di nuovi edifici a carattere residenziale nei limiti della conservazione dell'impianto sparso dell'ambito ed in osservanza obbligatoria delle tipologie riportate nel repertorio limitatamente a quelle ammesse dalla tabella comune delle prescrizioni per le A.R. Inoltre in relazione alla specifica qualità dei caratteri insediativi dell'area gli edifici a dominante residenziale di nuova edificazione dovranno avere volume f.t. compreso tra un minimo di mc. 350 ed un massimo di mc. 500.

Le porzioni di fabbricato a dominante residenziale destinate ad usi non direttamente residenziali (cantine, posti auto, volumi di servizio agricolo e simili) non potranno avere superficie utile maggiore di 1/5 di quella totale del fabbricato, e dovranno essere chiaramente identificabili nell'aspetto esterno per qualità e tipologia del paramento, sistema a tipo delle bucaure.

Gli interventi di sostituzione edilizia potranno essere realizzati esclusivamente su edifici privi di valore storico o documentario, la nuova edificazione dovrà osservare tutti i parametri edilizi previsti per la nuova edificazione (ad eccezione dell'IF), ed il suo sedime non potrà distare in alcun punto da quello originario più di m. 20

Interventi sul patrimonio edificato abitativo.

Ammessi limitatamente a recuperi dei valori compositivi propri della tradizione e del linguaggio locale relativamente agli edifici presenti nell'ambito, ed a condizione che non producano incrementi volumetrici, anche con l'utilizzo di disponibilità volumetriche di nuovo asservimento maggiori di mc. 90, incrementi dell'altezza massima preesistente superiori a mt. 0,60.

Nel caso di interventi interessanti la totalità di fabbricati aventi tipologia a schiera il limite dell'incremento ammissibile è elevato a mc. 150.

Nella ipotesi di cui al punto precedente dovranno comunque essere conservati, anche con modeste variazioni, le articolazioni altimetriche dei singoli elementi principali della schiera, non essendo ammessa la unificazione allo stesso livello delle coperture di due elementi contigui di schiera aventi originaria altezza diversificata.

Le disposizioni di cui sopra sono ammissibili anche per gli edifici interamente destinati a fini non abitativi e che attraverso l'intervento vengono ad essere oggetto di rifunzionalizzazione nel mantenimento della funzione d'uso diversa da quella residenziale.

**Interventi minori destinati all'attività produttiva agricola.
Manufatti di servizio interrati.**

In ogni singola proprietà fondiaria compresa nell'ambito avente superficie non minore di 2.000 mq. e dimostrativamente oggetto di conduzione agricola, anche con carattere di presidio o autoconsumo familiare, è ammessa la costruzione di un singolo manufatto destinato al ricovero degli attrezzi agricoli di superficie massima mq. 25 e altezza utile ml. 2.50 all'interno del lotto contiguo avente superficie di almeno mq. 500.

I caratteri compositivi dei predetti manufatti dovranno essere coerenti con la tradizione costruttiva rurale locale ed evidenziare il loro carattere di sedi di lavoro agricolo.

I manufatti di cui sopra dovranno osservare una distanza tra di loro , o con altre costruzioni a destinazione abitativa non inferiore a m. 6

In alternativa all'osservanza della distanza di cui sopra, è ammesso accorpare i volumi di cui al presente punto in contiguità e con collegamento all'edificio abitativo esistente o da realizzarsi con l'obbligo di riduzione della superficie ammessa in tabella della metà.

I manufatti di cui al presente punto non possono essere realizzati ove la proprietà fondiaria di cui al primo comma del presente risulti essere stata asservita per l'edificazione di nuovi edifici abitativi o di servizio agricolo assentiti dopo la approvazione del vigente P.R.G..

Interventi sulle aree scoperte.

Non sono ammessi interventi sulla morfologia delle aree scoperte comportanti variazioni rispetto allo stato attuale superiori a mt. 2,00 salvo che l'eccedenza rispetto al limite stabilito non sia limitata ad una superficie massima di mq. 4 e la sua indispensabilità sia adeguatamente motivata.

I limiti di cui al punto precedente non operano nel caso di interventi di pubblica utilità, in essi compresi quelli relativi alla viabilità pubblica, a condizione che il relativo progetto comprenda apposito Studio Organico di Insieme redatto nei termini disposti dalle norme di attuazione del P.T.C.P.

E' ammessa la formazione di nuove recinzioni delle aree private indicativamente con l'adozione dei modelli tipologici richiamati nel repertorio.

Le pavimentazioni esterne artificiali dovranno essere limitate e condotte con caratteri e materiali già presenti nell'ambito.

Interventi specialistici.

In corrispondenza del margine inferiore dell'area, ove è già presente una edificazione di dimensioni più consistenti, è ammessa la formazione di un volume specialistico, a destinazione scolastica.

Tale volume non potrà eccedere di oltre 1/3 quello del massimo edificio presente nell'ambito IS-MA del P.T.C.P. corrispondente e potrà avere tipologia libera, nell'applicazione di componenti di linguaggio compositivo riferibili alla tabella generale della zona.

9. SOTTOZONA Z.A.P. N.E.

La sottozona comprende i nuclei edificati di matrice agricola e le pertinenti aree scoperte di margine all'insediamento. In relazione agli specifici caratteri di ciascun nucleo gli stessi vengono assoggettati a particolari disposizioni attuative integrative ed ove necessario modificative di quelle generali di zona.

La sottozona si divide in 16 nuclei.

NORME COMUNI ALLA SOTTOZONA Z.A.P. N.E.

9.1. Asservimenti

Nel caso di nuova edificazione abitativa autonoma è ammesso l'asservimento di appezzamenti di terreno non contigui esistenti nell'intera Z.A.P., alle condizioni di cui al precedente punto 3.1. del presente articolo, che il lotto da edificare abbia una superficie non inferiore al 20% dell'intera superficie asservita. In ogni caso, in relazione al requisito della connessione del fabbricato residenziale al fondo agricolo, tutti i predetti appezzamenti dovranno essere di proprietà del soggetto attuatore ed essere interessati dall'asservimento del fabbricato stesso di cui al precedente punto.

Laddove il limite dei 500 m. di cui al punto che precede intercetti solo una porzione di particella catastale, deve intendersi asservibile l'intera particella, con riferimento alla situazione catastale esistente all'atto dell'approvazione del Piano.

Gli interventi di nuova edificazione o di ampliamento con asservimento di superfici dovranno osservare un $I_f = 0,03$ mc/mq.

Convenzione.

Ai fini di garantire l'effettivo rapporto tra la nuova insediabilità abitativa nell'ambito e l'effettiva conduzione dei fondi pertinenti, anche con funzione di presidio ambientale, il rilascio della concessione per tutti gli interventi comportanti nuova edificazione autonoma abitativa, conduzione a fini abitativi di fabbricati interamente destinati ad altro uso, ampliamenti o ristrutturazioni comportanti la creazione di nuove unità abitative, è subordinata alla preventiva stipula tra il soggetto attuatore ed il Comune di una convenzione speciale con la quale l'attuatore stesso, assume impegno a realizzare, contestualmente all'intervento di tipo privato, opere di miglioramento della sistemazione dei fondi agricoli asserviti ed a utilizzare a fini della produzione agricola i fondi stessi, in relazione alle loro specifiche caratteristiche per un periodo non inferiore a 10 anni. Sono escluse dall'obbligo le semplici suddivisioni in più unità immobiliari abitative di fabbricati già a destinazione abitativa non soggetta a vincoli di sviluppo agricolo delle aree.

La convenzione, da richiamarsi in qualsiasi atto di trasferimento di diritti reali sull'immobile per tutto il periodo di sua validità, dovrà altresì prevedere il divieto di alienazione separata dei fondi agricoli asserviti dalla unità immobiliare competente e prevedere idonee garanzie finanziarie per la sua corrente attuazione.

9.2 Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Sono consentiti i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia, anche con totale sostituzione della struttura esistente salvo quanto disposto dalla normativa specifica di ogni singolo nucleo.
- sostituzione edilizia limitata a interventi di sostanziale ricomposizione del volume preesistente con osservanza delle condizioni che seguono:

- il nuovo sedime dovrà essere contenuto entro il perimetro omotetico costruito a 5 metri di distanza dal perimetro preesistente.
- non superamento dell'altezza massima originaria
- osservanza di tutte le disposizioni derivabili dal C.C. nei rapporti con le proprietà contigue
- conservazione degli allineamenti esistenti o principali verso il fronte stradale
- conservazione della destinazione d'uso dominante nella preesistenza, fatta salva la possibilità di conversione all'uso abitativa ove ricorrano nel fabbricato originario gli elementi previsti al successivo punto 9.2.5..

9.2.1. Gli incrementi volumetrici del patrimonio edilizio esistente, ammessi nella zona dovranno osservare i limiti di distanza dai fabbricati stabilite dal C.C., ivi compresa l'edificazione in aderenza.

Relativamente alla distanza dai confini detti ampliamenti non potranno essere collocati a distanza inferiore a mt. 1,50 dal confine di proprietà, fatto salvo il caso di sopraelevazione di volumi già posti a distanza inferiore.

La distanza dalle strade carrabili pubbliche non potrà essere minore di mt. 3.00, fatto salvo il mantenimento delle distanze preesistenti in caso di sopraelevazione.

Indipendentemente dai limiti di elevazione dell'altezza eventualmente disposta per ciascun nucleo, è sempre consentita la sopraelevazione dell'altezza massima che risulti documentalmente indispensabile ai fini del raggiungimento dell'altezza minima per i locali abitabili previsti nel progetto disposta dalle Leggi vigenti.

9.2.2. Senza necessità di asservimento è consentito un tantum l'ampliamento entro il limite massimo del 20% del volume dei fabbricati residenziali esistenti alla data della deliberazione consiliare di adozione del P.R.G., fino ad un massimo, definito come nella tabella:

Sottozona	Quantità
NE1	35
NE2	35
NE3	35
NE4	35
NE5	70
NE6	35
NE7	70
NE8	70
NE9	70
NE10	35 - 70
NE11	35 - 70
NE12	35
NE13	70
NE14	35
NE15	35
NE16	70

9.2.3. Interventi comportanti incrementi del carico abitativo

All'interno degli edifici già a dominante funzione abitativa è consentita la conversione alla destinazione d'uso abitativa di vani e locali già a diversa destinazione, anche con possibilità di

incremento del numero delle unità abitative, con l'osservanza delle disposizioni particolari poste per singolo Nucleo Edificato, e di quanto di seguito disposto.

Gli interventi di ristrutturazione e/o di sostituzione edilizia comportanti almeno uno dei casi che segue:

- a) creazione di nuove superfici di piano o conversione verso la destinazione abitativa di superfici di piano esistenti in misura superiore a 30 mq.,
- b) incremento del numero delle unità immobiliari abitative

sono assentiti con concessione convenzionata eventualmente integrata in quella di cui al successivo punto 4. con la quale il soggetto attuatore assume impegno alla realizzazione e cessione al Comune di superfici di pubblico parcheggio o altre superfici di servizio pubblico di gradimento del Comune, da reperirsi in aree funzionalmente idonee per un rapporto minimo pari a quanto indicato nella tabella che segue:

caso a) mq. 5 di area di servizio per ogni 10 mq. (o frazione maggiore di 5) di SP di nuova formazione o convertita alla funzione abitativa

caso b) mq. 20 per ogni unità abitativa aggiuntiva.

Nel caso di concorrenza tra i casi indicati l'obbligazione si assomma.

La prestazione di cui alla convenzione costituisce soddisfacimento di prestazione di interesse generale e come tale è scomputabile dalla tariffa urbanistica in base alla Legge Reg. 25/95.

A insindacabile giudizio del Comune l'obbligazione può essere convertita in monetizzazione alternativa a favore del Comune per il finanziamento di interventi diretti in materia di infrastrutture, sistemazioni ambientali e spazi di pubblico servizio da realizzarsi nella zona urbanistica omogenea agricola.

Con Delibera della G.M. a carattere generale e aggiornabile ogni biennio, ai fini dell'applicazione della monetizzazione alternativa, potranno essere accertati per singole parti del territorio comunale i costi medi necessari per la formazione dei servizi pubblici di cui al presente punto.

9.2.4. E' consentito l'ampliamento delle unità abitative esistenti con l'accorpamento di vani e locali compresi nello stesso corpo di fabbrica, già a diversa destinazione, a condizione che l'intervento non produca una nuova unità immobiliare o un incremento della SP dell'unità immobiliare originaria maggiore del 30%.

9.2.5. E' ammessa la conversione a destinazione abitativa di fabbricati produttivi o di fabbricati semi diruti esistenti alla data di approvazione del P.R.G., tipologicamente idonei, a condizione del contestuale asservimento di superfici libere, con i criteri di cui al punto 3.1, con l'applicazione di un Indice Fondiario da calcolarsi sull'edificio oggetto di recupero abitativo esistente non maggiore di mc/mq 0.10, contestualmente alla rinuncia alla facoltà di incremento volumetrico in assenza di asservimento previsto al precedente punto 9.2.2.

Al fine dell'applicazione della presente norma l'idoneità tipologica si assume costituita almeno dalla contestuale presenza dei requisiti che seguono:

- prevalente ed originaria presenza di murature perimetrali in pietrame e/o mattoni;
- preesistenza individuabile di altezze interne utili maggiori di mt. 2,30;
- superficie lorda di solaio complessiva non minore di mq. 60;
- consistenza reale delle murature di perimetro per almeno il 75% di quelle atte a definirne con certezza il volume dell'edificio originario;
- accertabilità della preesistenza alla data del 6 agosto 1967.

9.2.5. BIS E' ammesso il recupero di manufatti ad uso NON abitativo in stato semidiruto nel rispetto delle caratteristiche tipologiche e planovolumetriche esistenti, con possibilità di una integrazione volumetrica sino al 10% della preesistenza, a condizione della conservazione ad uso NON abitativo, e del rispetto dei seguenti parametri:

- altezza interna massima o media per piano ml. 2.30;
- rispetto della forma planimetrica originaria comunque di superficie lorda inferiore a mq. 40;
- rispetto delle tipologie proprie del manufatto NON abitativo;

9.2.6. E' consentita l'integrazione volumetrica degli edifici esistenti con apporto di volumetria nascente dall'asservimento di lotti liberi nei limiti di un incremento volumetrico massimo sino al 30% della preesistenza ed alla contestuale rinuncia alla facoltà di incremento volumetrico in assenza di asservimento previsto al precedente punto 9.2.2.

Le condizioni di asservimento sono quelle determinate dal precedente punto 3.1. del presente articolo.

Il rilascio della concessione edilizia per le zone edificabili interferenti con le distanze dai pozzi o punti di presa di acque destinate al consumo umano, come definite dal D.P.R. n. 236 del 24 maggio 1988 e individuate nel Doc. n. 17, sarà subordinato al rilascio, da parte degli uffici regionali competenti, della necessaria autorizzazione in deroga alle distanze.

Interventi minori per il sostegno della funzione del presidio.

In ogni singola proprietà fondiaria contigua e interna all'ambito, presentanti superficie scoperta e destinata ad attività agricola anche per semplice autoconsumo familiare maggiore di mq. 400, è ammessa, la formazione di un locale destinato a ricovero attrezzi di superficie massima mq. 12 (fatto salve limitazioni specifiche stabilite per ciascun ambito) , altezza massima al colmo m. 2,50, copertura a falde e tipologia conforme ai semplici manufatti elementari di lavoro agricolo posti a repertorio.

Il manufatto dovrà preferibilmente essere addossato a contenimento esistente, o a perimetro di fabbricato principale presente nello stesso lotto, con divieto di connessione interna diretta, e composizione osservante i modelli tradizionali con evidenziazione della funzione di lavoro distinta da quella abitativa. In caso di aderenza ad altra costruzione è consentita, ove compositivamente preferibile, la copertura piana, in luogo di quella a falde.

I parametri da osservare per i fabbricati fuori terra sono:

Distanza minima dalle altre costruzioni m. 5 (alternative all'aderenza)

Distanza dai confini m. 1,50

Distanza dalle strade m. 5 , o pari all'edificio di addossamento con un minimo comunque da osservare di m. 3.

10.1. Convenzione speciale

Gli interventi di cui al punto 10. sono condizionati alla stipula di apposita convenzione volta a garantire la permanenza della destinazione d'uso assegnata di deposito e lavoro agricolo con esclusione della residenza per un periodo non inferiore a 15 anni.

11. Urbanizzazione primaria e viabilità e parcheggi

Il rilascio della concessione edilizia per la realizzazione di nuovi fabbricati residenziali resta in ogni caso subordinato all'esistenza od alla contestuale realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e, particolarmente, all'allaccio del nuovo insediamento alle reti esistenti a cura e spese del soggetto attuatore.

Nella zona, fatte salve le specifiche disposizioni per ogni singola sottozona, è sempre consentita la formazione di allacci viari per l'accesso carraio ai fabbricati esistenti dall'attuale rete stradale.

La realizzazione di parcheggi o di manufatti pertinenziali in interrato è regolamentata per ogni singolo Nucleo Edificato.

12. NUCLEI EDIFICATI.

12.1. NUCLEO EDIFICATO N. 1 - Disc. P.T.C.P. ID-MO-A

Insedimento edificato pedocollinare, posto in fregio alla via fondovalle, all'innesto di una piccola vallecola sottostante il nucleo di Monticelli.

Di impianto non antico, l'insediamento è interamente disposto linearmente lungo la strada con alcuni episodi edilizi, di discrete dimensioni disposti all'interno.

L'ambito, ormai finito alla massiccia espansione in linea del fondovalle di San Salvatore di cui costituisce il terminale verso nord, si presenta dotato di sufficienti caratteri identificativi in ragione della sua formazione in tempi ravvicinati e con conformità di tipologia.

L'insediamento, seppur non meritevole di particolare considerazione e apprezzamento si presenta sostanzialmente concluso, con un proprio carattere di immagine consolidato, che non ne consente significative integrazioni.

Non si rilevano elementi tali da rendere giustificabile e proponibile la totale rielaborazione dell'insediamento. Appaiono invece ammissibili e in qualche caso auspicabili limitati interventi sia sull'edificazione esistente che in particolare sulle aree scoperte, volte al miglioramento qualitativo e formale.

In tal senso gli interventi sul patrimonio edificato e sulle aree esterne dovranno adottare nella maggior misura possibile i linguaggi prescritti nella scheda.

Contingentamento dei nuovi insediamenti abitativi.

Nel nucleo, in relazione sia alla sostenibilità paesistica di nuovi episodi edilizi abitativi che in relazione ai livelli infrastrutturali ed ai caratteri complessivi dell'insediamento, sono disposti per tutta la durata del Piano, i limiti che seguono:

- superficie massima mq. 400 di SP a destinazione abitativa derivante da recupero dei manufatti semi-diruti, ampliamenti con asservimento (degli edifici esistenti) o integrale conversione di edifici non aventi in atto tale destinazione al momento dell'adozione del Piano.

Il frazionamento in più unità abitative è ammesso esclusivamente a condizione della non creazione di nuove unità immobiliari o riduzioni di quelle esistenti, al di sotto della SP minima di mq.60.

Tale frazionamento è subordinato al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali

INTERVENTI COMPATIBILI

Nuova edificazione abitativa.

Non è ammessa la realizzazione di nuova edificazione avente autonoma funzionalità fatto salvo quanto specificato alla voce interventi minori.

Interventi sull'edificato.

Ammessi esclusivamente se volti alla integrazione dei tipi esistenti condotti con il criterio della evoluzione, anche con aggregazioni, verso tipologie rubricate dal repertorio delle tipologie e dei linguaggi. A tal riguardo, restando obbligatoria l'osservanza dei materiali prescritti, i tipi edilizi rappresentati hanno valore di riferimento, da interpretare in relazione alla eventuale singolarità delle costruzioni esistenti.

In ogni caso gli accrescimenti volumetrici ammessi non potranno comportare per ogni edificio un incremento del volume esistente maggiore di mc. 35 e maggiorazioni dell'altezza massima esistente nello stesso fabbricato.

Interventi sulle aree scoperte.

E' ammessa la formazione di nuove recinzioni delle aree private indicativamente con l'adozione dei modelli tipologici richiamati nella tabella.

Le pavimentazioni esterne artificiali dovranno essere limitate e condotte con i caratteri prescritti.

12.2. NUCLEO EDIFICATO N. 2 - CHIAPPA DISC. P.T.C.P. IS-MA

L'ambito, pur integrato nella più vasta area collinare cui il livello locale del P.T.C.P. relativamente all'assetto insediativo, attribuisce i caratteri dell'insediamento sparso, costituisce un nucleo organizzato di minime dimensioni, ma storicamente consolidato nell'immagine della collina.

Le origini dell'insediamento sono le più remote con una matrice ben definita di terminale della percorrenza del materiale di ardesia cavato alle cave del S. Giacomo ed ivi trasferito per la prima lavorazione e commercio.

Da qui il toponimo "Chiappa" (il Clapeia dei latini).

L'insediamento, articolato lungo il crinale e caratterizzato dalla presenza della Chiesa Parrocchiale, fulcro visivo dell'intero insieme, è disposto linearmente a scendere verso valle.

Nel corso dell'ultimo secolo, la trasformazione in carrabile della provenienza principale da SE, ha condotto ad una inversione delle prospettazioni principali delle costruzioni di più recente impianto.

Il sostanziale equilibrio del nucleo, nel cui contorno è ancora presente in esercizio l'attività agricola, appare valore da salvaguardare per i suoi forti caratteri puntuali di immagine, tutt'oggi presenti e solo in parte compromessi da recenti interventi.

L'evoluzione del nucleo pertanto, va indirizzata nei confronti di una sostanziale immutabilità sia della sua struttura che delle sue singole componenti edificate, con l'adozione di opportuni indirizzi volti al controllare la coerenza di linguaggio degli interventi minori ammessi.

Contingentamento dei nuovi insediamenti abitativi.

Nel nucleo, in relazione sia alla sostenibilità paesistica di nuovi episodi edilizi abitativi che in relazione ai livelli infrastrutturali ed ai caratteri complessivi dell'insediamento, sono disposti per tutta la durata del Piano, i limiti che seguono:

- superficie massima mq. 100 di SP a destinazione abitativa derivante da recupero dei manufatti semi-diruti, ampliamenti con asservimento (degli edifici esistenti) o integrale conversione di edifici non aventi in atto tale destinazione al momento dell'adozione del Piano.

Il frazionamento in più unità abitative è ammesso esclusivamente a condizione della non creazione di nuove unità immobiliari o riduzioni di quelle esistenti, al di sotto della SP minima di mq.60.

Tale frazionamento è subordinato al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali

INTERVENTI COMPATIBILI

Nuova edificazione abitativa.

Non è ammessa la realizzazione di nuova edificazione avente autonoma funzionalità fatto salvo quanto specificato alla voce interventi minori.

Interventi sull'edificato.

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi esclusivamente interventi di recupero, anche comprendenti incrementi volumetrici che per la loro dimensione non costituiscano alterazione del quadro paesistico, condotti con il criterio della evoluzione verso tipi edilizi suggeriti dal repertorio delle tipologie e dei linguaggi.

Gli incrementi non potranno eccedere i mc. 35, e comportare variazioni dell'altezza massima che eccedano i mt. 0,40 rispetto a quella massima presente.

Nel caso di interventi eccedenti la manutenzione, è obbligatorio il rispetto delle componenti del linguaggio identificati dal repertorio ed ammessi dalla tabella.

Interventi minori.

Ammessi in conformità alla norme generale dell'ambito.. Non sono ammessi interventi volti alla creazione di nuovi volumi interrati anche a carattere pertinenziale salvo che in corrispondenza del tracciato viario esistente a valle del Cimitero, di superficie massima mq. 15 e posti a distanza l'uno dall'altro non minore di mt. 20.

Interventi sulle aree scoperte.

E' ammessa la formazione di nuove recinzioni delle aree private indicativamente con l'adozione dei modelli tipologici richiamati nel repertorio.

Le pavimentazioni esterne artificiali dovranno essere limitate e condotte con i caratteri prescritti in tabella.

12.3. NUCLEO EDIFICATO N. 3 - DISC. P.T.C.P. IS-MA

Nucleo abitato rurale di minima dimensione caratterizzato dalla disposizione centrale rispetto ad un ambito agricolo tuttora in esercizio compreso tra l'area boscata del Fontanile in alto e quella di fondovalle con esposizione verso nord.

Di impianto assai antico con una matrice chiaramente riconducibile all'essere sito di crocevia tra la percorrenza di risalita collinare disposta lungo la dorsale che separa l'asta di valle con direzione NE da quello con direzione NO-SE, l'ambito presenta caratteri interessanti di agglomerazione compiuta in cui è leggibile la relazione con le aree agricole circostanti in cui sono presenti episodi edilizi rurali ancora indenni da rielaborazioni.

L'elevata sensibilità del sito nei confronti di alterazioni del quadro ambientale attuale induce a giudicare non compatibile con il regime di mantenimento disposto dal P.T.C.P. la realizzazione di nuove edificazioni autonome nell'ambito o la realizzazione di interventi sull'edificato da tali a condurre a trasformazioni delle tipologie presenti.

Interventi più limitati, anche comprendenti modesti ampliamenti dell'esistente condotti secondo le modalità di accrescimento tipiche della zona, o in particolare rivolti al recupero di manufatti in stato di degrado, appaiono del tutto funzionali ad una più matura e pertanto più stabile configurazione del nucleo.

Contingentamento dei nuovi insediamenti abitativi.

Nel nucleo, in relazione sia alla sostenibilità paesistica di nuovi episodi edilizi abitativi che in relazione ai livelli infrastrutturali ed ai caratteri complessivi dell'insediamento, sono disposti per tutta la durata del Piano, i limiti che seguono:

- superficie massima mq. 300 di SP a destinazione abitativa derivante da recupero dei manufatti semi-diruti, ampliamenti con asservimento (degli edifici esistenti) o integrale conversione di edifici non aventi in atto tale destinazione al momento dell'adozione del Piano.

Il frazionamento in più unità abitative è ammesso esclusivamente a condizione della non creazione di nuove unità immobiliari o riduzioni di quelle esistenti, al di sotto della SP minima di mq.60. Tale frazionamento è subordinato al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali.

INTERVENTI COMPATIBILI

Nuova edificazione.

Non è ammessa la realizzazione di nuova edificazione avente autonoma funzionalità fatto salvo quanto specificato alla voce interventi minori.

Interventi sull'edificato.

Sono ammessi esclusivamente se volti alla integrazione dei tipi esistenti condotti con il criterio della evoluzione, anche con aggregazioni, verso tipologie riportate dal repertorio delle tipologie e dei linguaggi e comunque non comportanti incremento volumetrico per fabbricato superiore a mc. 35.

Interventi minori.

Ammessi in conformità alla norme generale dell'ambito.

Interventi sulle aree scoperte.

E' ammessa la formazione di nuove recinzioni delle aree private indicativamente con l'adozione dei modelli tipologici richiamati nella tabella.

Le pavimentazioni esterne artificiali dovranno essere limitate a quelle strettamente necessarie e condotte indicativamente con i caratteri prescritti in tabella.

12.4. NUCLEO EDIFICATO N. 4 (CODIVILLA) P.T.C.P. ID-MA,IS-MA

Ambito di mezza costa a nord di Breccanecca in cui è presente una edificazione di più antico impianto nella parte più a valle, in corrispondenza dell'antico tracciato pedonale oggi praticamente abbandonato, con una presenza edificata più recente, disposta in linea lungo la carrabile a monte.

L'ambito per le sue caratteristiche di organismo aperto, appare destinatario di un limitato rafforzamento tale da consolidarne la sua immagine in termini di tessuto maggiormente organizzato.

I conseguenti interventi di nuova edificazione, peraltro, nel perseguimento di tale obiettivo, dovranno presentare collocazione di sedime, forma e dimensione coerenti con le preesistenze d'ambito, e tipologia abitativa tradizionale, con una specifica attenzione alla definizione di un modello di accessibilità locale dalla carrabile principale che eviti soluzioni autonome, e favorisca la sistemazione dei bordi, in termini coerenti con i valori di immagine presenti.

L'integrazione dell'ambito dovrà inoltre tenere conto della corrispondente ubicazione di crinale, evitando interferenze con il profilo costruito attuale.

Contingentamento dei nuovi insediamenti abitativi.

Nel nucleo, in relazione sia alla sostenibilità paesistica di nuovi episodi edilizi abitativi che in relazione ai livelli infrastrutturali ed ai caratteri complessivi dell'insediamento, sono disposti per tutta la durata del Piano, i limiti che seguono:

- n. 3 nuove costruzioni autonome a fini abitativi, realizzate con l'utilizzo dell'Indice Fondiario di zona con un massimo volumetrico non valicabile di mc. 1.050; la nuova edificazione è consentita esclusivamente lungo la viabilità esistente;
- superficie massima mq. 400 di SP a destinazione abitativa derivante da recupero dei manufatti semi-diruti, ampliamento con asservimento (degli edifici esistenti) o integrale conversione di edifici non aventi in atto tale destinazione al momento di adozione del Piano.

Il frazionamento in più unità abitative è ammesso esclusivamente a condizione della non creazione di nuove unità immobiliari o riduzioni di quelle esistenti, al di sotto della SP minima di mq.60. Tale frazionamento è subordinato al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali

Parametri edilizi.

I progetti per nuove costruzioni dovranno conformarsi ai seguenti parametri edilizi:

- | | | |
|---|----|-------|
| - Altezza delle costruzioni | ml | 6,50 |
| - Distanza dalle strade pubbliche carrabili | ml | 3,00 |
| - Distanza dalle strade pubbliche pedonali | ml | 1,00 |
| - Distanza dai confini | ml | 5,00 |
| - Distanza dalle costruzioni | ml | 10,00 |
| - Piani fuori terra | n | 2 |

INTERVENTI COMPATIBILI

Nuova edificazione abitativa.

E' ammessa la realizzazione di nuova edificazione avente autonoma funzionalità esclusivamente in conformità alle indicazioni del repertorio delle tipologie e dei linguaggi.

In relazione alla specifica qualità dei caratteri insediativi dell'area gli edifici a dominante residenziale di nuova edificazione dovranno avere volume f.t. compreso tra un minimo di mc. 250 ed un massimo di mc. 350.

Le porzioni di fabbricato a dominante residenziale destinate ad usi non direttamente residenziali (cantine, posti auto, volumi di servizio agricolo e simili) non potranno avere superficie utile maggiore di 1/5 di quella totale del fabbricato, e dovranno essere chiaramente identificabili nell'aspetto esterno per qualità e tipologia del paramento, sistema e tipo di bucatore.

Interventi sull'edificato.

Sono ammessi esclusivamente se volti alla integrazione dei tipi esistenti condotti con il criterio della evoluzione, anche con aggregazioni, verso tipologie censite nel repertorio delle tipologie e dei linguaggi ed ammesse dalla tabella. In ogni caso gli interventi non potranno comportare incrementi volumetrici superiori a mc. 35 per ogni edificio e incrementi della massima altezza preesistente superiore a mt. 0,50.

Gli interventi a livello di fabbricato incidenti sull'aspetto esterno dovranno osservare le prescrizioni della tabella.

Interventi minori.

Ammessi in conformità alla norme generale dell'ambito.

Interventi sulle aree scoperte.

E' ammessa la formazione di nuove recinzioni delle aree private indicativamente con l'adozione dei modelli tipologici richiamati nella tabella del linguaggio.

Le pavimentazioni esterne artificiali dovranno essere limitate e condotte di massima con i caratteri prescritti in tabella.

12.5. NUCLEO EDIFICATO N. 5 - DISC. P.T.C.P. ID-MA

Aggregazione limitata di edificato disposta su due livelli di mezza costa in corrispondenza con i due tracciati (quello più a monte carrabile e quello più basso pedonale).

L'edificazione conserva una tipologia piuttosto omogenea con episodi prevalentemente isolati aventi comune direzione, orientamento e prospettazione principale.

Una evoluzione che consegua un limitato rafforzamento del nucleo appare positiva anche dal punto di vista paesistico, se condotta in analogia con la preesistenza e contestuale ad un trattamento maggiormente coerente e qualificato dei margini stradali e delle superfici scoperte, sia agricole che genericamente di servizio pertinenziale al sistema abitativo, poste lungo le due direttrici viarie.

Contingentamento dei nuovi insediamenti abitativi.

Nel nucleo, in relazione sia alla sostenibilità paesistica di nuovi episodi edilizi abitativi che in relazione ai livelli infrastrutturali ed ai caratteri complessivi dell'insediamento, sono disposti per tutta la durata del Piano, i limiti che seguono:

- n. 3 nuove costruzioni autonome a fini abitativi, realizzate con l'utilizzo dell'Indice Fondiario di zona con un massimo volumetrico non valicabile di mc. 1.050; la nuova edificazione è consentita esclusivamente lungo la viabilità esistente;

- superficie massima mq. 400 di SP a destinazione abitativa derivante da recupero dei manufatti semi-diruti, ampliamento con asservimento (degli edifici esistenti) o integrale conversione di edifici non aventi in atto tale destinazione al momento di adozione del Piano.

Il frazionamento in più unità abitative è ammesso esclusivamente a condizione della non creazione di nuove unità immobiliari o riduzioni di quelle esistenti, al di sotto della SP minima di mq.60.

Tale frazionamento è subordinato al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali

Parametri edilizi.

I progetti per nuove costruzioni dovranno conformarsi ai seguenti parametri edilizi:

- | | | |
|---|----|-------|
| - Altezza delle costruzioni | ml | 6,50 |
| - Distanza dalle strade pubbliche carrabili | ml | 3,00 |
| - Distanza dalle strade pubbliche pedonali | ml | 1,00 |
| - Distanza dai confini | ml | 5,00 |
| - Distanza dalle costruzioni | ml | 10,00 |
| - Piani fuori terra | n | 2 |

INTERVENTI COMPATIBILI

Nuova edificazione abitativa.

E' ammessa la realizzazione di nuova edificazione avente autonoma funzionalità con osservanza del repertorio delle tipologie e dei linguaggi e della tabella di ammissibilità.

Interventi sull'edificato.

Ammessi esclusivamente se volti alla integrazione dei tipi esistenti condotti con il criterio della evoluzione, anche con aggregazioni, verso tipologie comprese nel repertorio, con incrementi volumetrici non superiori a mc 70.

Il frazionamento in più unità abitative è ammesso esclusivamente a condizione della non creazione di nuove unità immobiliari o riduzioni di quelle esistenti, al di sotto della SP minima di mq.60.

Interventi minori.

La formazione di locali in interrato aventi funzione pertinenziale è ammessa esclusivamente a monte della carrabile minore.

Interventi sulle aree scoperte.

E' ammessa la formazione di nuove recinzioni delle aree private indicativamente con l'adozione dei modelli tipologici richiamati nel repertorio del linguaggio.

Le pavimentazioni esterne artificiali dovranno essere limitate e condotte con i caratteri prescritti in tabella.

12.6. NUCLEO EDIFICATO N. 6 -GAGGIO DISC. P.T.C.P. ID-MA

Ambito di impianto recente e tipologia abitativa a carattere eterogeneo, disposto lungo i tornanti della carrabile che unisce la piana di fondovalle ad est della Basilica con la località Gaggio.

In diretto rapporto visuale con il quadro ambientale che ha nel complesso della Basilica il suo fulcro visivo, ne costituisce componente spuria del paesaggio.

Si impone il suo contenimento assoluto in termini di nuove edificazioni, restando ammissibili solo quegli interventi sul patrimonio edificato esistente e/o sulle aree scoperte riconducibili ad una riqualificazione delle componenti di immagine più marcatamente incongrue.

Contingentamento dei nuovi insediamenti abitativi.

Nel nucleo, in relazione sia alla sostenibilità paesistica di nuovi episodi edilizi abitativi che in relazione ai livelli infrastrutturali ed ai caratteri complessivi dell'insediamento, sono disposti per tutta la durata del Piano, i limiti che seguono:

- superficie massima mq. 1.000 di SP a destinazione abitativa derivante da recupero dei manufatti semi-diruti, ampliamento con asservimento (degli edifici esistenti) o integrale conversione di edifici non aventi in atto tale destinazione al momento di adozione del Piano.

Il frazionamento in più unità abitative è ammesso esclusivamente a condizione della non creazione di nuove unità immobiliari o riduzione di quelle esistenti, al di sotto della SP minima di mq 60.

Tale frazionamento è subordinato al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali

INTERVENTI COMPATIBILI

Nuova edificazione abitativa.

Non è ammessa la realizzazione di nuova edificazione avente autonoma funzionalità fatto salvo quanto specificato alla voce interventi minori.

Interventi sull'edificato.

Ammessi esclusivamente in termini limitati, volti al soddisfacimento di puntuali e dimostrate esigenze di carattere igienico o funzionale condotti nel rispetto del linguaggio proprio dell'edificio sul quale insistono.

Ove tali interventi comportino incrementi volumetrici gli stessi non potranno eccedere per ogni edificio i mc. 35, e non dovranno comunque comportare incrementi dell'altezza massima del fabbricato su cui insistono.

Gli interventi di ristrutturazione a livello di intero edificio sono tenuti alla prescrizione di osservanza, fatta eccezione per le tipologie, della tabella.

Il frazionamento in più unità abitative è ammesso esclusivamente a condizione della non creazione di nuove unità immobiliari o riduzioni di quelle esistenti, al di sotto della SP minima di mq.60.

Interventi minori.

Ammessi in conformità alla norme generale dell'ambito.

Interventi sulle aree scoperte.

E' ammessa la formazione di nuove recinzioni delle aree private esclusivamente con l'adozione dei modelli tipologici richiamati nella tabella del linguaggio.

Le pavimentazioni esterne artificiali dovranno essere limitate e condotte con i caratteri prescritti in tabella.

12.7. NUCLEO EDIFICATO N. 7 - BRECCANECCA DISC. P.T.C.P. ID-MA

Corrispondente all'addensamento attorno alla Chiesa Parrocchiale del sistema insediato "Breccanecca", ambito di forte connotazione agricola, consolidato ed articolato originariamente dall'impianto sul reticolo dei percorsi di accesso ai fondi.

Sono presenti edifici di immagine significativa.

La trasformazione in rotabile della percorrenza in quota ha accentuato gli interessi nei confronti di una evoluzione lineare disposta ai due lati della strada anche attraverso il privilegio nel recupero e nella rifunzionalizzazione degli immobili frontistanti la strada.

Tale evoluzione, più marcatamente di tipo residenziale, che ha spesso ignorato i rapporti originari con le aree agricole di pertinenza ha condotto in qualche caso all'introduzione di linguaggi impropri.

Peraltro, in relazione alla presa d'atto della presenza di condizioni oggettive per una accentuazione ulteriore del ruolo abitativo dell'ambito, tale da connotarne nettamente in futuro l'evoluzione, da conseguirsi anche attraverso nuove edificazioni, si rileva la necessità di una salvaguardia dell'immagine dell'attuale nucleo attorno alla Chiesa e delle sue percezioni visuali principali, con l'indirizzo per la localizzazione di nuovi elementi di impianto da disporsi prevalentemente a monte della rotabile, con prevalente tipologia a schiera.

Tale evoluzione deve essere resa compatibile con la conservazione e la riaffermazione del ruolo dei tracciati di percorrenza pedonale separatrici dei lotti agricoli, a definire i lotti di riferimento anche delle nuove edificazioni.

Sono da favorire in tutto l'ambito interventi volti al recupero di un corretto linguaggio espressivo della edificazione esistente e delle componenti costruite del paesaggio esterno.

Contingentamento dei nuovi insediamenti abitativi.

Nel nucleo, in relazione sia alla sostenibilità paesistica di nuovi episodi edilizi abitativi che in relazione ai livelli infrastrutturali ed ai caratteri complessivi dell'insediamento, sono disposti per tutta la durata del Piano, i limiti che seguono:

- n. 5 nuove costruzioni autonome a fini abitativi, realizzate con l'utilizzo dell'Indice Fondiario di zona con un massimo volumetrico non valicabile di mc. 1.750; la nuova edificazione è consentita esclusivamente lungo la viabilità esistente;

- superficie massima mq. 400 di SP a destinazione abitativa derivante da recupero dei manufatti semi-diruti, ampliamento con asservimento (degli edifici esistenti) o integrale conversione di edifici non aventi in atto tale destinazione al momento di adozione del Piano.

Il frazionamento in più unità abitative è ammesso esclusivamente a condizione della non creazione di nuove unità immobiliari o riduzioni di quelle esistenti, al di sotto della SP minima di mq.60.

Tale frazionamento è subordinato al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali.

Parametri edilizi.

I progetti per nuove costruzioni dovranno conformarsi ai seguenti parametri edilizi:

- Altezza delle costruzioni ml 6,50
- Distanza dalle strade pubbliche carrabili ml 3,00
- Distanza dalle strade pubbliche pedonali ml 1,00
- Distanza dai confini ml 5,00
- Distanza dalle costruzioni ml 10,00

- Piani fuori terra n 2

INTERVENTI COMPATIBILI

Nuova edificazione abitativa.

E' ammessa la realizzazione di nuova edificazione avente autonoma funzionalità secondo le modalità prescrittive del repertorio, con particolare riguardo alla collocazione dei nuovi elementi in assonanza con quanto suggerito dallo schema grafico interpretativo.

Interventi sull'edificato.

Ammessi esclusivamente se volti alla integrazione dei tipi esistenti condotti con il criterio della evoluzione, anche con aggregazioni, verso tipologie repertorate ed in modo particolare connessi ad una riqualificazione in termini corretti della composizione e del linguaggio, in applicazione dei modi espressivi suggeriti, con ampliamenti volumetrici entro mc. 70.

Il frazionamento in più unità abitative è ammesso esclusivamente a condizione della non creazione di nuove unità immobiliari o riduzioni di quelle esistenti, al di sotto della SP minima di mq.60.

Interventi minori.

Ammessi in conformità alla norme generale dell'ambito.

Interventi sulle aree scoperte.

E' ammessa la formazione di nuove recinzioni delle aree private indicativamente con l'adozione dei modelli tipologici richiamati nel repertorio.

Le pavimentazioni esterne artificiali dovranno essere limitate e condotte con i caratteri prescritti in tabella.

12.8. NUCLEO EDIFICATO N. 8 - Disc. P.T.C.P. ID-MA, IS-MA

Nucleo edificato di crinale dividente le due vallecole a direzione E-W dell'Andana e della Valle Spinosa di cui occupa il versante rivolto verso mezzogiorno.

L'impianto agricolo costituisce elemento singolare e riconoscibile nel quadro paesistico, per i suoi caratteri definiti di equilibrio e di raggiunta stabilità.

L'eventuale integrazione dell'insediamento, tuttora ammissibile in termini sporadici, deve conformarsi ai caratteri tipologici caratteristici dell'ambito, con una particolare attenzione nei confronti della collocazione sul terreno dei nuovi manufatti, il cui ingombro non dovrà comunque interferire con l'apprezzamento visivo attuale della linea di crinale.

Contingentamento dei nuovi insediamenti abitativi.

Nel nucleo, in relazione sia alla sostenibilità paesistica di nuovi episodi edilizi abitativi che in relazione ai livelli infrastrutturali ed ai caratteri complessivi dell'insediamento, sono disposti per tutta la durata del Piano, i limiti che seguono:

- n. 2 nuove costruzioni autonome a fini abitativi, realizzate con l'utilizzo dell'Indice Fondiario di zona con un massimo volumetrico non valicabile di mc. 700; la nuova edificazione è consentita esclusivamente lungo la viabilità esistente;

- superficie massima mq. 400 di SP a destinazione abitativa derivante da recupero dei manufatti semi-diruti, ampliamento con asservimento (degli edifici esistenti) o integrale conversione di edifici non aventi in atto tale destinazione al momento di adozione del Piano.

Il frazionamento in più unità abitative è ammesso esclusivamente a condizione della non creazione di nuove unità immobiliari o riduzioni di quelle esistenti, al di sotto della SP minima di mq.60.

Tale frazionamento è subordinato al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali.

Parametri edilizi.

I progetti per nuove costruzioni dovranno conformarsi ai seguenti parametri edilizi:

- Altezza delle costruzioni	ml	6,50
- Distanza dalle strade pubbliche carrabili	ml	3,00
- Distanza dalle strade pubbliche pedonali	ml	1,00
- Distanza dai confini	ml	5,00
- Distanza dalle costruzioni	ml	10,00
- Piani fuori terra	n	2

INTERVENTI COMPATIBILI

Nuova edificazione abitativa.

E' ammessa la realizzazione di nuova edificazione avente autonoma funzionalità secondo le modalità prescrittive del repertorio delle tipologie e dei linguaggi.

Interventi sull'edificato.

Sono ammessi esclusivamente se volti alla integrazione dei tipi esistenti condotti con il criterio della evoluzione, anche con aggregazioni, verso tipologie assimilabili indicativamente a quelle ammesse dalla tabella di riferimento al repertorio delle tipologie e con l'osservanza e dei linguaggi prescritti, con ampliamenti volumetrici entro mc. 70.

Interventi minori.

Ammessi in conformità alla norme generale dell'ambito.

Interventi sulle aree scoperte.

E' ammessa la formazione di nuove recinzioni delle aree private indicativamente con l'adozione dei modelli tipologici richiamati nel repertorio.

Le pavimentazioni esterne artificiali dovranno essere limitate e condotte con i caratteri prescritti in tabella.

12.9. NUCLEO EDIFICATO N. 9 - DISC. P.T.C.P. ID-MA

Insedimento articolato di mezza costa, disposto linearmente ai due lati dell'asse viario carrabile di cornice, con presenza di edificazione in seconda linea, con orientamento dominante verso ovest.

Il nucleo è articolato in due compagini insediate aventi caratteri morfologici dissimili:

- la porzione verso nord maggiormente addensata disposta sui due versanti della vallecchia dei rio Andana, con un livello di urbanizzazione limitato all'immediato intorno dell'edificato.

A valle è presente un insieme di colture su fasce terrazzate, mentre a monte l'area insediata di spessore minore, perviene sino al margine della copertura boscata della costa del Monte S. Giacomo:

- la porzione verso sud, di maggior spessore, ed in cui la presenza di edificazione è più diradata ed in cui il livello di urbanizzazione è costituito dalla strada carrabile centrale, corrisponde ad una areola in cui l'attività agricola è piuttosto limitata e ricompresa, sia a monte che a valle, dal Bosco della Costa, che in corrispondenza presenta un prolungamento a valle sino a quota 200.

L'impianto:

L'insediamento nella sua porzione verso nord presenta un rapporto equilibrato nelle sue parti urbanizzate, tale da poter essere compromesso da ulteriori significativi interventi di nuova edificazione, o da consistenti trasformazioni del patrimonio edilizio esistente.

In particolare appaiono meritevoli di tutela nella attuale configurazione i fronti dell'edificazione disposti lungo l'asse stradale carrabile che in quel tratto coincide con il percorso matrice originario dell'insediamento.

L'eventuale integrazione dell'insediamento appare ammissibile in termini molto limitati, ed alla condizione di non interessare la parte centrale dell'ambito, o le sue parti di margine sia verso monte che verso valle, e di non produrre derivazioni carrabili dalla strada principale.

La porzione verso sud, di più recente impianto, risulta per diversi aspetti carente di una sua strutturazione compiuta tale da definirne i rapporti che oggi intercorrono tra edificato, aree agricole di pertinenza e sistema delle infrastrutture.

In tale logica una contenuta evoluzione dell'impianto, che interessi per la nuova edificazione esclusivamente le due porzioni libere a nord ed a sud dell'attuale edificato, condotta nel rispetto dei caratteri identificativi dell'ambito, risulta funzionale ad una maggior stabilità e leggibilità dell'ambito stesso.

L'area è caratterizzata dalla riconoscibilità della matrice originaria costituita dal tracciato viario centrale, rispetto al quale l'edificazione è disposta parallelamente a piccoli nuclei plurialloggi, disposti in corrispondenza delle partizioni proprietarie delle aree agricole terrazzate, in genere servite da una maglia ortogonale di percorrenze pedonali.

Tale impostazione che connota l'ambito appare meritevole di conservazione.

Del pari si rileva la riconoscibilità dell'impianto viario principale per la sua complanarità con le aree circostanti e la conseguente assenza di rilevanti contenimenti sia a monte che a valle.

L'evoluzione del tessuto insediato, ammessa nei termini suggeriti in precedenza, dovrà osservare le prescrizioni che seguono:

- obbligo di disposizione secondo le curve di livello, con il lato maggiore dell'organismo edilizio disposto con direzione parallela all'asse viario;

- obbligo di ubicazione del sedime in guisa tale da conservare inalterato l'attuale piano della fascia lungostrada per uno spessore non minore di mt. 10 a monte e mt. 6 a valle.

Il sedime dovrà essere disposto tendenzialmente in corrispondenza dei raccordi pedonali ortogonali alla strada.

Dovrà conservarsi la caratteristica "rada" dell'insediamento con l'applicazione di distanze minime tra le costruzioni di volume superiore a mc. 300 maggiori del doppio dell'altezza massima del fabbricato abitativo più vicino.

La tipologia ammessa è sia l'elemento primario a blocco che l'isolato derivante dalla giusta posizione di blocchi elementari.

Contingentamento dei nuovi insediamenti abitativi.

Nel nucleo, in relazione sia alla sostenibilità paesistica di nuovi episodi edilizi abitativi che in relazione ai livelli infrastrutturali ed ai caratteri complessivi dell'insediamento, sono disposti per tutta la durata del Piano, i limiti che seguono:

- n. 8 nuove costruzioni autonome a fini abitativi, realizzate con l'utilizzo dell'Indice Fondiario di zona con un massimo volumetrico non valicabile di mc. 2.800; la nuova edificazione è consentita esclusivamente lungo la viabilità esistente;
- superficie massima mq. 400 di SP a destinazione abitativa derivante da recupero dei manufatti semi-diruti, ampliamento con asservimento (degli edifici esistenti) o integrale conversione di edifici non aventi in atto tale destinazione al momento di adozione del Piano.

Il frazionamento in più unità abitative è ammesso esclusivamente a condizione della non creazione di nuove unità immobiliari o riduzioni di quelle esistenti, al di sotto della SP minima di mq.60.

Tale frazionamento è subordinato al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali.

Parametri edilizi.

I progetti per nuove costruzioni dovranno conformarsi ai seguenti parametri edilizi:

- Altezza delle costruzioni ml 6,50
- Distanza dalle strade pubbliche carrabili ml 3,00
- Distanza dalle strade pubbliche pedonali ml 1,00
- Distanza dai confini ml 5,00
- Distanza dalle costruzioni ml 10,00
- Piani fuori terra n 2

INTERVENTI COMPATIBILI

Nuova edificazione abitativa.

E' ammessa la realizzazione di nuova edificazione avente autonoma funzionalità esclusivamente in osservanza delle prescrizioni indicate nel repertorio delle tipologie e dei linguaggi, e secondo le modalità insediative riportate nella descrizione.

Interventi sull'edificato.

Sono ammessi esclusivamente se volti alla integrazione dei tipi esistenti condotti con il criterio della evoluzione, anche con aggregazioni, verso tipologie ammesse dal repertorio, con ampliamenti volumetrici entro mc. 70.

. In relazione alla preesistenza di situazioni edificate non ricomprensibili in quelle repertoriate le indicazioni della tabella debbono essere considerate di riferimento e di indirizzo.

Interventi minori.

Ammessi in conformità alla norme generale dell'ambito.

Interventi sulle aree scoperte.

e' ammessa la formazione di nuove recinzioni delle aree private indicativamente con l'adozione dei modelli tipologici richiamati nel repertorio. Le pavimentazioni esterne artificiali dovranno essere limitate e condotte con i caratteri prescritti in tabella.

12.10. NUCLEO EDIFICATO N. 10 - DISC. P.T.C.P. ID-MA

Nucleo di crinale di impianto organizzato in forma chiusa nella sua parte più elevata con una espansione limitata verso la valle, e con orientamento prevalente verso mezzogiorno, a monte delle aree agricole.

L'impianto edificato di crinale presenta tuttora inalterati valori compositivi di grande interesse, per la sua forma a poggio semicircolare. La maturità del nucleo ed il suo complessivo equilibrio inducono a definirne la sua sostanziale immodificabilità in termini di consistenza volumetrica e di caratteri identificativi dal punto di vista paesistico-ambientale.

Eventuali interventi di recupero potranno essere condotti esclusivamente in forma coordinata, con l'adozione di tecniche di intervento, linguaggio architettonico e materiali di impiego, del tutto coerenti con le preesistenze.

Nella porzione più a valle, al di fuori del nucleo addensato e chiuso, le eventuali limitate integrazioni dell'insediamento dovranno essere relative esclusivamente al patrimonio edificato presente, con l'impiego esclusivo di tipologie e linguaggio tipiche dell'ambiente rurale e coerenti con le indicazioni della tabella.

Contingentamento dei nuovi insediamenti abitativi.

Nel nucleo, in relazione sia alla sostenibilità paesistica di nuovi episodi edilizi abitativi che in relazione ai livelli infrastrutturali ed ai caratteri complessivi dell'insediamento, sono disposti per tutta la durata del Piano, i limiti che seguono:

- superficie massima mq. 300 di SP a destinazione abitativa derivante da recupero dei manufatti semi-diruti, ampliamento con asservimento (degli edifici esistenti) o integrale conversione di edifici non aventi in atto tale destinazione al momento di adozione del Piano.

Il frazionamento in più unità abitative è ammesso esclusivamente a condizione della non creazione di nuove unità immobiliari o riduzioni di quelle esistenti, al di sotto della SP minima di mq.60. Tale frazionamento è subordinato al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali.

INTERVENTI COMPATIBILI

Nuova edificazione abitativa.

Non è ammessa la realizzazione di nuova edificazione avente autonoma funzionalità fatte salve quanto specificato alla voce interventi minori.

Interventi sull'edificato.

Ammessi esclusivamente se volti alla integrazione dei tipi esistenti condotti con il criterio della evoluzione, anche con aggregazioni, verso tipologie ammesse dal repertorio delle tipologie e dei linguaggi.

Le integrazioni volumetriche eventualmente ammesse dallo strumento urbanistico dovranno avere carattere e dimensione estremamente limitata in corrispondenza del nucleo chiuso a monte della strada, con un massimo non valicabile di mc. 35 per ogni autonomo corpo di fabbrica e non ne dovranno variare di oltre 20 cm. l'altezza massima.

Nelle altre porzioni del nucleo i limiti stabiliti sopra possono essere incrementati sino a due volte. Non sono in ogni caso ammessi interventi comportanti la demolizione integrale delle strutture murarie presenti.

Interventi minori.

Non è ammessa la formazione di locali in interrato a monte della strada.

A valle della stessa tali interventi vengono ammessi limitatamente a piccole entità comunque di superficie utile inferiore a mq. 15 e tali da non richiedere la formazione di nuovi accessi carrabili dalla strada principale. Gli interventi ammessi in conformità alla norme generale dell'ambito di edificazione fuori terra sono ammessi esclusivamente a valle della strada.

12.11. NUCLEO EDIFICATO N. 11 - DISC. P.T.C.P. ID-MA

Ambito che fiancheggia il crinale di impianto antico, cuneiforme, sviluppato in termini organizzati rispetto alle esposizioni maggiormente pregevoli, con gli edifici a tipologia differenziata (tipo elementare isolato, con integrazione laterale, schiera) disposti con direzione prevalente in relazione ai tracciati di viabilità minore presenti.

L'ambito, presenta suscettività di limitata integrazione, volta a rafforzarne e completarne lo schema organizzativo, da condursi anche attraverso nuove edificazioni o integrazione della edificazione esistente, realizzate nel rispetto nei caratteri tipologici e di linguaggio presenti.

Contingentamento dei nuovi insediamenti abitativi.

Nel nucleo, in relazione sia alla sostenibilità paesistica di nuovi episodi edilizi abitativi che in relazione ai livelli infrastrutturali ed ai caratteri complessivi dell'insediamento, sono disposti per tutta la durata del Piano, i limiti che seguono:

- n. 6 nuove costruzioni autonome a fini abitativi, realizzate con l'utilizzo dell'Indice Fondiario di zona con un massimo volumetrico non valicabile di mc. 2.100; la nuova edificazione è consentita esclusivamente lungo la viabilità esistente;
- superficie massima mq. 600 di SP a destinazione abitativa derivante da recupero dei manufatti semi-diruti, ampliamento con asservimento (degli edifici esistenti) o integrale conversione di edifici non aventi in atto tale destinazione al momento di adozione del Piano.

Il frazionamento in più unità abitative è ammesso esclusivamente a condizione della non creazione di nuove unità immobiliari o riduzioni di quelle esistenti, al di sotto della SP minima di mq.60.

Tale frazionamento è subordinato al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali.

Parametri edilizi.

I progetti per nuove costruzioni dovranno conformarsi ai seguenti parametri edilizi:

- | | |
|---|----------|
| - Altezza delle costruzioni | ml 6,50 |
| - Distanza dalle strade pubbliche carrabili | ml 3,00 |
| - Distanza dalle strade pubbliche pedonali | ml 1,00 |
| - Distanza dai confini | ml 5,00 |
| - Distanza dalle costruzioni | ml 10,00 |
| - Piani fuori terra | n 2 |

INTERVENTI COMPATIBILI

Nuova edificazione abitativa.

La nuova edificazione avente autonoma funzionalità è ammessa con obbligo di osservanza di tutte le prescrizioni indicate nella tabella di riferimento al repertorio esclusivamente nella porzione non ricadente nella zona R del P.R.G.

Interventi sull'edificato.

Ammessi esclusivamente se volti alla integrazione dei tipi esistenti condotti con il criterio della evoluzione, anche con aggregazioni, verso tipologie ammesse dal repertorio delle tipologie e dei linguaggi.

All'interno della zona R del P.R.G. le eventuali integrazioni volumetriche non potranno eccedere i mc. 35 per ogni edificio e non dovranno produrre incrementi dell'altezza massima dei fabbricati su cui insistono. Negli interventi di ristrutturazione incidenti sull'aspetto esterno dei fabbricati è prescritta l'osservanza delle disposizioni della tabella.

All'esterno di tale zona la soglia massima degli incrementi viene stabilita in mc. 70 e l'osservanza dei caratteri di tabella ha valore indicativo e di indirizzo.

Interventi minori.

Ammessi in conformità alla norme generale dell'ambito limitatamente alle aree non comprese nella zona R del P.R.G..

Interventi sulle aree scoperte.

E' ammessa la formazione di nuove recinzioni delle aree private indicativamente con l'adozione dei modelli tipologici richiamati nel repertorio.

Le pavimentazioni esterne artificiali dovranno essere limitate e condotte con i caratteri prescritti in tabella.

12.12. NUCLEO EDIFICATO N. 12 - DISC. P.T.C.P. ID-MA

Ambito edificato sviluppato linearmente sulla linea di crinale in direzione Nord-Sud, originato dalla saldatura per successive integrazioni dei due nuclei originari, l'uno a valle attorno all'edificio religioso e l'altro a monte costituito da una schiera discontinua disposta con orizzontamento lungo la percorrenza pianeggiante di aggiramento del crinale.

L'elevata sensibilità paesistica del sito insediato, il più elevato nel Comune facente parte della tribuna marittima, induce a non ritenere ammissibile alcuna significativa integrazione dell'insediamento in corrispondenza del crinale che non sia volta alla puntuale risoluzione di esigenze primarie dell'edificazione esistente.

In relazione alle caratteristiche riscontrate, tali limitate integrazioni da condursi nel rispetto dei caratteri tipologici e di linguaggio presenti, non potranno prevedere modificazioni del sistema delle coperture, o innalzamento delle stesse oltre i mt. 0,50 rispetto alla preesistenza.

Si ritengono invece ammissibili e compatibili con una evoluzione paesisticamente corretta limitati interventi di nuova edificazione, in edificio isolato, disposti lungo i percorsi di aggiramento del crinale.

La porzione di nucleo ricadente in ANI-MA dell'Assetto Insediativo del P.T.C.P. è da intendersi inedificabile.

Contingentamento dei nuovi insediamenti abitativi.

Nel nucleo, in relazione sia alla sostenibilità paesistica di nuovi episodi edilizi abitativi che in relazione ai livelli infrastrutturali ed ai caratteri complessivi dell'insediamento, sono disposti per tutta la durata del Piano, i limiti che seguono:

- n. 4 nuove costruzioni autonome a fini abitativi, realizzate con l'utilizzo dell'Indice Fondiario di zona con un massimo volumetrico non valicabile di mc. 1.400; la nuova edificazione è consentita esclusivamente lungo la viabilità esistente;
- superficie massima mq. 400 di SP a destinazione abitativa derivante da recupero dei manufatti semi-diruti, ampliamento con asservimento (degli edifici esistenti) o integrale conversione di edifici non aventi in atto tale destinazione al momento di adozione del Piano.

Il frazionamento in più unità abitative è ammesso esclusivamente a condizione della non creazione di nuove unità immobiliari o riduzioni di quelle esistenti, al di sotto della SP minima di mq.60.

Tale frazionamento è subordinato al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali.

Parametri edilizi.

I progetti per nuove costruzioni dovranno conformarsi ai seguenti parametri edilizi:

- | | | |
|---|----|-------|
| - Altezza delle costruzioni | ml | 6,50 |
| - Distanza dalle strade pubbliche carrabili | ml | 3,00 |
| - Distanza dalle strade pubbliche pedonali | ml | 1,00 |
| - Distanza dai confini | ml | 5,00 |
| - Distanza dalle costruzioni | ml | 10,00 |
| - Piani fuori terra | n | 2 |

INTERVENTI COMPATIBILI

Nuova edificazione abitativa.

E' ammessa la realizzazione di nuova edificazione avente autonoma funzionalità secondo le prescrizioni indicate nel repertorio esclusivamente all'interno di una fascia di mt. 30 di

spessore da ambo i lati della percorrenza veicolare di aggiramento del crinale e con l'esclusione di un tratto di 20 mt. ai due lati della linea di crinale.

Non è ammessa l'edificazione con tipologia a schiera.

Interventi sull'edificato.

Ammessi esclusivamente se volti alla riqualificazione ed alla eventuale integrazione dei tipi esistenti obbligatoriamente da condursi con il criterio della evoluzione, anche con aggregazioni, verso tipologie ammesse dalla tabella di riferimento al repertorio delle tipologie e dei linguaggi.

In ogni caso non sono ammesse integrazioni volumetriche eccedenti i mc. 35 per ogni edificio, o che comportino innalzamento della quota massima delle coperture maggiore di mt. 0,50.

Interventi minori.

Ammessi in conformità alla norme generale dell'ambito.

Interventi sulle aree scoperte.

E' ammessa la formazione di nuove recinzioni delle aree private indicativamente con l'adozione dei modelli tipologici richiamati nel repertorio.

Le pavimentazioni esterne artificiali dovranno essere limitate e condotte con i caratteri prescritti in tabella.

12.13. NUCLEO EDIFICATO N. 13 - DISC. P.T.C.P. ID-MA, IS-MA

Nucleo organizzato lineare disposto lungo una percorrenza veicolare di aggiramento del crinale, rivolto verso Sud-Est e costituente coronamento della tribuna marittima del litorale di Lavagna.

Pur in presenza di una delicata situazione territoriale, in ragione degli elevati valori panoramici presenti, si rileva come il consistente diradamento dell'edificazione dia luogo a porosità di dimensioni sufficienti da consentire elementi di contenuta integrazione, tali da rafforzare i caratteri tipici dell'impianto in termini di direzione, consistenza, linguaggio attualmente presenti.

Contingentamento dei nuovi insediamenti abitativi.

Nel nucleo, in relazione sia alla sostenibilità paesistica di nuovi episodi edilizi abitativi che in relazione ai livelli infrastrutturali ed ai caratteri complessivi dell'insediamento, sono disposti per tutta la durata del Piano, i limiti che seguono:

- n. 3 nuove costruzioni autonome a fini abitativi, realizzate con l'utilizzo dell'Indice Fondiario di zona con un massimo volumetrico non valicabile di mc. 1.050; la nuova edificazione è consentita esclusivamente lungo la viabilità esistente;
- superficie massima mq. 300 di SP a destinazione abitativa derivante da recupero dei manufatti semi-diruti, ampliamento con asservimento (degli edifici esistenti) o integrale conversione di edifici non aventi in atto tale destinazione al momento di adozione del Piano.

Il frazionamento in più unità abitative è ammesso esclusivamente a condizione della non creazione di nuove unità immobiliari o riduzioni di quelle esistenti, al di sotto della SP minima di mq.60.

Tale frazionamento è subordinato al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali.

Parametri edilizi.

I progetti per nuove costruzioni dovranno conformarsi ai seguenti parametri edilizi:

- | | | |
|---|----|-------|
| - Altezza delle costruzioni | ml | 6,50 |
| - Distanza dalle strade pubbliche carrabili | ml | 3,00 |
| - Distanza dalle strade pubbliche pedonali | ml | 1,00 |
| - Distanza dai confini | ml | 5,00 |
| - Distanza dalle costruzioni | ml | 10,00 |
| - Piani fuori terra | n | 2 |

INTERVENTI COMPATIBILI

Nuova edificazione abitativa.

E' ammessa la realizzazione di nuova edificazione avente autonoma funzionalità in stretta osservanza delle prescrizioni indicate nella tabella di riferimento al repertorio e per un numero di fabbricati abitativi non superiore a 3 per tutta la durata di validità della presente disciplina.

Interventi sull'edificato.

Ammessi esclusivamente se volti alla qualificazione ed alla eventuale integrazione dei tipi esistenti condotti con il criterio della evoluzione, verso tipologie ammesse dalla tabella di riferimento al repertorio delle tipologie e dei linguaggi.

Nel caso di interventi comportanti integrazione volumetrica è obbligatoria l'osservanza della tabella, che assume valore indicativo e di indirizzo negli altri casi.

In ogni caso non sono ammesse integrazioni volumetriche eccedenti i mc. 70 per ogni edificio, o che comportino innalzamento della quota massima delle coperture maggiore di mt. 0,50.

Interventi minori.

Ammessi in conformità alla norme generale dell'ambito.

Interventi sulle aree scoperte.

E' ammessa la formazione di nuove recinzioni delle aree private indicativamente con l'adozione dei modelli tipologici richiamati nel repertorio.

Le pavimentazioni esterne artificiali dovranno essere limitate e condotte con i caratteri prescritti in tabella.

12.14. NUCLEO EDIFICATO N. 14 - DISC. P.T.C.P. ID-MA, IS-MA

Ambito edificato di crinale minore, con impianto dell'edificazione a carattere eterogeneo, disposto lungo i due lati di percorso matrice di crinale che piega nella parte più elevata per percorrere la isoipsa di mezza costa.

L'ambito, corrispondente alla quota più elevata della tribuna collinare rivolta verso il mare, presenta delicati equilibri compositivi caratterizzati dal rapporto compiuto tra l'edificazione e le circostanti aree scoperte conservanti l'originario impianto agricolo.

Tale raggiunto equilibrio, anche in ragione della elevata visibilità del sito facente parte della spalliera collinare costiera, appare valore da non compromettere.

Contingentamento dei nuovi insediamenti abitativi.

Nel nucleo, in relazione sia alla sostenibilità paesistica di nuovi episodi edilizi abitativi che in relazione ai livelli infrastrutturali ed ai caratteri complessivi dell'insediamento, sono disposti per tutta la durata del Piano, i limiti che seguono:

- superficie massima mq. 300 di SP a destinazione abitativa derivante da recupero dei manufatti semi-diruti, ampliamento con asservimento (degli edifici esistenti) o integrale conversione di edifici non aventi in atto tale destinazione al momento di adozione del Piano.

Il frazionamento in più unità abitative è ammesso esclusivamente a condizione della non creazione di nuove unità immobiliari o riduzioni di quelle esistenti, al di sotto della SP minima di mq.60.

Tale frazionamento è subordinato al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali.

INTERVENTI COMPATIBILI

Nuova edificazione abitativa.

Non è ammessa la realizzazione di nuova edificazione avente autonoma funzionalità fatte salvo quanto specificato alla voce interventi minori.

Interventi sull'edificato.

Ammessi esclusivamente ed in termini molto contenuti e tali da non costituire apprezzabile variazione dell'attuale quadro panoramico da condursi obbligatoriamente con caratteri compositivi e di linguaggio ammessi dalla tabella. In particolare non sono ammessi interventi che comportino l'integrale sostituzione edilizia, incrementi volumetrici eccedenti i 35 mc. e dell'altezza massima superiore a mt. 0,25.

Interventi minori.

Ammessi in conformità alla norme generale dell'ambito solo con adeguata dimostrazione della stretta necessità e limitatamente al numero di 2. esclusivamente se in interrato. Sono inoltre ammessi gli interventi per la formazione fuori terra di piccoli manufatti di servizio alle attività agricole, condotti in linea indicativa secondo i caratteri rappresentati nel repertorio e di superficie limitata al massimo a mq. 8.

Interventi sulle aree scoperte.

E' ammessa la formazione di nuove recinzioni delle aree private indicativamente con l'adozione dei modelli tipologici richiamati nel repertorio.

Le pavimentazioni esterne artificiali dovranno essere limitate e condotte con i caratteri prescritti in tabella.

12.15. NUCLEO EDIFICATO N. 15 - SAN GIOVANNI DISC. P.T.C.P. ID-MA

Forte nucleo edificato a sviluppo lineare posto lungo il tracciato stradale matrice che unisce la località San Bartolomeo addensata in corrispondenza del crinale collinare discendente, con il sito S. Giovanni, posto a mezza costa sul versante verso ponente della valletta del rio dei Musti. L'edificazione, disposta a valle, presenta nel corpo centrale dell'ambito prospettazioni principali invertite rispetto all'attuale strada carrabile, in cui è chiaramente riconoscibile verso la schiera edilizia per successive integrazioni a costipamento di elementi singoli, diversificati e caratteristici, originariamente prospettati sul sottostante antico tracciato pedonale. L'inversione delle prospettazioni principali ha condotto ad un avvio di recupero di molti elementi della schiera, condotti in genere con sufficiente rispetto del linguaggio edilizio tradizionale.

La conferma di tale evoluzione appare da assecondare, come del pari appare ammissibile un limitato rafforzamento della struttura edificata anche attraverso nuove edificazioni da localizzarsi in quelle porosità residuali del tessuto lineare di cui non è previsto l'utilizzo per soddisfare la forte esigenza di spazi pubblici scoperti a carattere collettivo.

Il nucleo comprende altresì nella sua porzione più a nord, il piccolo insediamento di mezza costa compreso tra l'insediamento di S. Giovanni e Cogorno (Antica sede comunale), costituito da un sistema di edificazioni minori, poste in linea con aggregazioni sporadiche e discontinue a valle del tracciato stradale e da un edificio principale a monte, con i caratteri della "villa padronale" oggi plurifamiliarizzata.

INTERVENTI COMPATIBILI

Nuova edificazione abitativa.

E' ammessa la realizzazione di nuova edificazione a dominante residenziale avente autonoma funzionalità secondo le prescrizioni obbligatorie indicate nella tabella di riferimento a repertorio, con l'obbligo di osservanza delle disposizioni particolari contenute nello schema planimetrico, esclusivamente nella porzione determinata dal PRG.

Non è ammessa nuova edificazione autonoma nella porzione del nucleo corrispondente alle zone B Saturi NE 15, R2 e R3 del PRG.

Interventi sull'edificato.

Ammessi esclusivamente se volti all'integrazione dei tipi esistenti condotti con il criterio della evoluzione, anche con aggregazioni verso tipologie assimilabili a quelle ammesse dalla tabella di riferimento al repertorio delle tipologie e dei linguaggi.

In caso di edifici aventi dimensioni non congrue con quelle repertorate l'intervento è ammesso a condizione che lo stesso assuma come tendenza, per tutte le parti applicabili, le indicazioni della tabella.

In corrispondenza della porzione coincidente con la zona B R2 del PRG gli incrementi volumetrici ammessi non potranno comunque eccedere i mc. 35 per ogni edificio.

Relativamente alla porzione definita R3 dal PRG gli incrementi volumetrici ammessi nella misura massima di mc. 35 per ogni corpo di fabbrica autonomo sono consentiti esclusivamente ove venga osservata l'osservanza delle prescrizioni tipologiche e di linguaggio ammesse in tabella.

Interventi minori.

Ammessi in conformità alla norme generale dell'ambito.

Gli interventi non sono ammessi all'interno della porzione di nucleo compresa dal PRG in zona BA (R2 e R3)

Interventi sulle aree scoperte.

E' ammessa la formazione di nuove recinzioni delle aree private indicativamente con l'adozione dei modelli tipologici richiamati nel repertorio.

Le pavimentazioni esterne artificiali non stradali a carattere pubblico dovranno essere limitate e condotte con i caratteri prescritti in tabella.

Gli interventi volti alla nuova dotazione o alla integrazione di spazi scoperti di pubblico servizio (parcheggi, impianti ricreativi e simili) dovranno essere condotti con il criterio della omologazione nell'impiego dei materiali di rivestimento consueti nel linguaggio locale.

12.16. NUCLEO EDIFICATO N. 16 - PARROCCHIA DI COGORNO - DISC. P.T.C.P. ID-MA

Ambito eterogeneo lineare di mezzacosta in cui l'edificio religioso parrocchiale non ha costituito polarità aggregativa strutturante l'insediamento che si sviluppa lungo i margini del tracciato carrabile di mezza costa, privo di una leggibile organizzazione territoriale che richiami l'originario impianto agricolo.

La disorganicità del complesso è accentuata dalla eterogeneità delle tipologie edilizie presenti, che con localizzazioni spesso casuali, vanno dall'edificio con caratteri "urbani" al "villino" alla "casa rurale".

La presenza di sufficienti risorse spaziali non utilizzate, omogenee all'impianto anche se in termini prevalentemente casuali, induce a considerare con favore una evoluzione che contrastando la eterogeneità in atto, miri, anche attraverso definizioni di nuove regole anche di tipo relativamente "urbano" a costituire una struttura maggiormente definita ed organizzata, tale da migliorare lo stesso quadro ambientale presente.

In particolare si ritiene idonea per tale utilizzo la porzione centrale dell'ambito in cui sono presenti con maggior continuità episodi edificati di medie dimensioni.

Contingentamento dei nuovi insediamenti abitativi.

Nel nucleo, in relazione sia alla sostenibilità paesistica di nuovi episodi edilizi abitativi che in relazione ai livelli infrastrutturali ed ai caratteri complessivi dell'insediamento, sono disposti per tutta la durata del Piano, i limiti che seguono:

- n. 6 nuove costruzioni autonome a fini abitativi, realizzate con l'utilizzo dell'Indice Fondiario di zona con un massimo volumetrico non valicabile di mc. 2.100; la nuova edificazione è consentita esclusivamente lungo la viabilità esistente;

- superficie massima mq. 600 di SP a destinazione abitativa derivante da recupero dei manufatti semi-diruti, ampliamento con asservimento (degli edifici esistenti) o integrale conversione di edifici non aventi in atto tale destinazione al momento di adozione del Piano.

Il frazionamento in più unità abitative è ammesso esclusivamente a condizione della non creazione di nuove unità immobiliari o riduzioni di quelle esistenti, al di sotto della SP minima di mq.60.

Tale frazionamento è subordinato al reperimento dei relativi parcheggi pertinenziali.

Parametri edilizi.

I progetti per nuove costruzioni dovranno conformarsi ai seguenti parametri edilizi:

- Altezza delle costruzioni	ml	6,50
- Distanza dalle strade pubbliche carrabili	ml	3,00
- Distanza dalle strade pubbliche pedonali	ml	1,00
- Distanza dai confini	ml	5,00
- Distanza dalle costruzioni	ml	10,00
- Piani fuori terra	n	2

INTERVENTI COMPATIBILI

Nuova edificazione abitativa.

E' ammessa la realizzazione di nuova edificazione abitativa avente autonoma funzionalità esclusivamente secondo le prescrizioni indicate nella tabella di riferimento al repertorio.

Interventi sull'edificato.

Sono ammessi esclusivamente se volti alla riqualificazione ed eventuale integrazione dei tipi esistenti condotti con il criterio della evoluzione, anche con aggregazioni, verso tipologie ammesse dal repertorio delle tipologie e dei linguaggi.

In ogni caso non sono ammesse integrazioni volumetriche eccedenti i mc. 35 per ogni edificio, o che comportino innalzamento della quota massima delle coperture maggiore di mt. 0,50.

In relazione alla eterogeneità delle situazioni presenti le prescrizioni di tabella debbono essere considerate orientative e tali da costituire riferimento guida alla progettazione, strettamente vincolanti solo per quanto riguarda la forma delle bucatore delle fronti e l'impiego dei materiali.

Interventi minori.

Ammessi in conformità alla norme generale dell'ambito.

Interventi sulle aree scoperte.

E' ammessa la formazione di nuove recinzioni delle aree private esclusivamente con l'adozione dei modelli tipologici richiamati nel repertorio. Le pavimentazioni esterne artificiali dovranno essere limitate e condotte con i caratteri prescritti in tabella.

Non è ammessa l'apertura di nuove rampe carrabili di accesso aventi funzioni di servizio nei confronti di singoli manufatti e per la cui realizzazione si rende necessaria a formazione di contenimenti di altezza superiore a mt. 2,00.

ART. 16 -Zona Agricolo - boscata

1. Caratteristiche generali.

La zona comprende le parti del territorio comunale arborate destinate all'attività produttiva confacente alle loro caratteristiche o da riservare al ripascimento del patrimonio boschivo. Essa corrisponde alla zona agricola con prevalenza di castagneti da frutto e con presenza di querce e pini.

2. Destinazioni d'uso.

Nella zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- attività di coltivazione boschive permanenti o cicliche;
- servizi di pertinenza delle colture boschive.

3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

E' consentito il recupero dei fabbricati esistenti con interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nei limiti della volumetria esistente e ferme restando le attuali destinazioni d'uso. E' altresì consentita la sostituzione edilizia dei fabbricati esistenti, allorché le strutture attuali presentino situazioni di dissesto statico incompatibili con il recupero. La sostituzione edilizia potrà altresì consentirsi per ragioni di pubblico interesse e, segnatamente, allorché si tratti di migliorare la viabilità pubblica o le condizioni igienico-sanitarie degli insediamenti abitativi, mediante ampliamento degli attuali distacchi. I fabbricati residenziali esistenti alla data di adozione del P.R.G. potranno ampliarsi una volta sola, entro il limite massimo del 20% del volume attuale e fino ad un massimo di 150 mc.

Gli interventi di sostituzione edilizia potranno essere realizzati esclusivamente su edifici privi di valore storico o documentario, la nuova edificazione dovrà osservare tutti i parametri di distanza previsti per la nuova edificazione a fini produttivi (ad eccezione dell'IF e dell' H_{MAX} determinata in m. 6,10), ed il suo sedime non potrà eccedere quello originario per oltre la metà della sua entità originaria.

4. Nuovi fabbricati produttivi - Parametri edilizi.

E' consentita la realizzazione di nuovi fabbricati ad uso esclusivamente produttivo, per la conservazione, valorizzazione e sviluppo del patrimonio boschivo, nel rispetto dei seguenti parametri:

- | | |
|---|--------------|
| - lotto minimo | mq 2.000 |
| - dimensioni max in pianta | mt 4,00x4,00 |
| - altezza massima | mt 2,50 |
| - distanza dalle strade pubbliche carrabili | mt 20,00 |
| - distanza dalle strade pubbliche pedonali | mt 3,00 |
| - distanza dai confini | mt 6,00 |
| - distanza dalle costruzioni | mt 12,00 |

ART. 17 - Zona Agricolo-Serricola (Z.T.O. 1 2 3)

1. Caratteristiche generali.

La zona comprende le parti del territorio comunale riservate all'impianto di colture agricole specializzate in serra floricole ed orticole.

2. Destinazioni d'uso.

Nella zona è ammessa la realizzazione di serre fisse o mobili; magazzini; impianti e strutture di pertinenza dell'unità produttiva; superfici per la vendita dei generi prodotti in sito; impianti e servizi pubblici e collettivi quali parcheggi.

3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Sono consentiti i seguenti interventi, assentibili con diretto titolo abilitativo ad edificare:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.

4. Sottozona Z.A.S. 1

Nella sottozona è ammessa la rifunzionalizzazione delle strutture esistenti.

4.1. E' ammesso un incremento delle volumetrie destinate a serre fino ad un massimo di mc. 4.000 nel rispetto dei parametri che seguono:

- H mt 4,00
- Distanza dai confini mt 4,00
- Distanza dai fabbricati mt 8,00
- Distanza dalle strade mt 5,00
- Distanza Entella come da All. 4 Tav. 1A scala 1:2000

E' obbligatoria la formazione di aree pertinenziali di parcheggio e manovra (P.Pd.) pari al 10% della nuova SP.

4.2. E' ammessa la trasformazione, a destinazione commerciale legata alla vendita dei beni prodotti, delle strutture esistenti con funzione a serre. Tale trasformazione è ammessa per un massimo del 15% della volumetria esistente.

E' obbligatoria la formazione di aree di parcheggio (P.Co.) destinate ai fruitori, nella misura del 50% della nuova SP. La localizzazione delle superfici a parcheggio dovrà avvenire lungo la strada pubblica. I parametri sono determinati dalle pertinenti disposizioni del C.C.

4.3. Modalità attuative.

Gli interventi di cui ai punti 4.1 e 4.2 sono assentiti con diretta concessione ad edificare sottoposta all'accertamento delle condizioni in materia di parcheggi.

5. Sottozona Z.A.S. 2

Nella sottozona è ammessa la rifunzionalizzazione delle strutture esistenti.

5.1. E' ammesso un incremento delle volumetrie destinate a serre fino ad un massimo di mc. 6.000, nel rispetto dei parametri che seguono:

- H	mt 4,00
- Distanza dai confini	mt 4,00
- Distanza tra i fabbricati	mt 8,00
- Distanza dalle strade	mt 5,00
- Distanza Entella	come da All. 4 Tav. 1A scala 1:2000

E' obbligatoria la formazione di aree pertinenziali di parcheggio e manovra (P.Pd.) pari al 10% della nuova SP.

5.2. E' ammessa la trasformazione, a destinazione commerciale legata alla vendita dei beni prodotti, delle strutture esistenti con funzione a serre. Tale trasformazione è ammessa per un massimo del 15% della volumetria esistente.

E' obbligatoria la formazione di aree di parcheggio (P.Co.) destinate ai fruitori, nella misura del 50% della nuova SP. La localizzazione delle superfici a parcheggio dovrà avvenire lungo la strada pubblica. I parametri sono determinati dalle pertinenti disposizioni del C.C.

5.3. Modalità attuative.

Gli interventi di cui ai punti 5.1 e 5.2 sono assentiti con diretta concessione ad edificare sottoposta all'accertamento delle condizioni in materia di parcheggi.

6. Sottozona Z.A.S. 3

Nella sottozona è ammessa la rifunzionalizzazione delle strutture esistenti, con la prospettiva di convertire l'intera zona in destinazione commerciale vincolata ai beni prodotti in tutta la Z.A.S.

6.1. Non è ammesso l'ampliamento dell'attuale destinazione serricola, in quanto incompatibile con gli aspetti idrogeologici del sito in base al vigente D.P.R. n. 236/1988.

6.2. E' ammessa la trasformazione, a destinazione commerciale legata alla vendita dei beni prodotti in serra, delle strutture esistenti con attuale funzione a serra. Tale trasformazione è ammessa per un minimo del **15%** della volumetria esistente.

E' obbligatoria la formazione di aree di parcheggio (P.Co.) destinate ai fruitori, nella misura del 50% della nuova SP. La localizzazione delle superfici a parcheggio dovrà avvenire lungo la strada pubblica. I parametri sono determinati dalle pertinenti disposizioni del C.C.

6.3. Modalità attuative.

Gli interventi di cui al punto 6.2 sono assentiti con diretta concessione ad edificare sottoposta all'accertamento delle condizioni in materia di parcheggi. Tale zona, in quanto interferente con le distanze dai pozzi o punti di presa di acque destinate al consumo umano, come definite dal D.P.R. n. 236 del 24 maggio 1988, otterrà concessione ad edificare subordinata al rilascio, da parte degli uffici competenti Regionali, della necessaria autorizzazione in deroga alle distanze.

CAPO VI

ART. 18 -.Zona per attrezzature pubbliche di interesse generale

1. Caratteristiche generali.

La zona comprende le parti del territorio comunale riservate a spazi ed attrezzature pubbliche di interesse generale o comunque di pertinenza dell'intero territorio comunale o di parti considerevoli di esso, quali:

- attrezzature cimiteriali;

2. Per la destinazione d'uso della zona, sul patrimonio edilizio esistente all'interno del sito cimiteriale sono sempre consentiti i seguenti interventi:

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

ristrutturazione edilizia attuabile nel rispetto delle tipologie e dei materiali di pregio esistenti nel sito, destinata alla rifunzionalizzazione del cimitero. Essa potrà essere condotta attraverso:

1. demolizione e ricostruzione dell'organismo edilizio preesistente, esclusivamente limitato a volumi che non presentino caratteri architettonici di pregio e ove la necessità dell'intervento venga dimostrata attraverso apposita documentazione sulle condizioni strutturali e/o geotecniche;
2. ampliamento della volumetria esistente, da svilupparsi entro il perimetro del cimitero esistente, attuabile nel rispetto delle tipologie e dei materiali di pregio esistenti nel sito e dei parametri indicati al successivo punto 4.

3. Per i cimiteri delle frazioni di Cogorno, Panesi, Costa e Monticelli è ammesso l'ampliamento della superficie esistente, entro il perimetro evidenziato nelle cartografie pertinenti.

I nuovi volumi dovranno presentare caratteristiche e tipologie in sintonia con quelle presenti, utilizzando qualità di materiali già presenti nel sito.

L'intervento dovrà inserirsi armonicamente nel contesto e rispetto ai manufatti cimiteriali esistenti, limitrofi e immediatamente adiacenti.

4. Parametri.

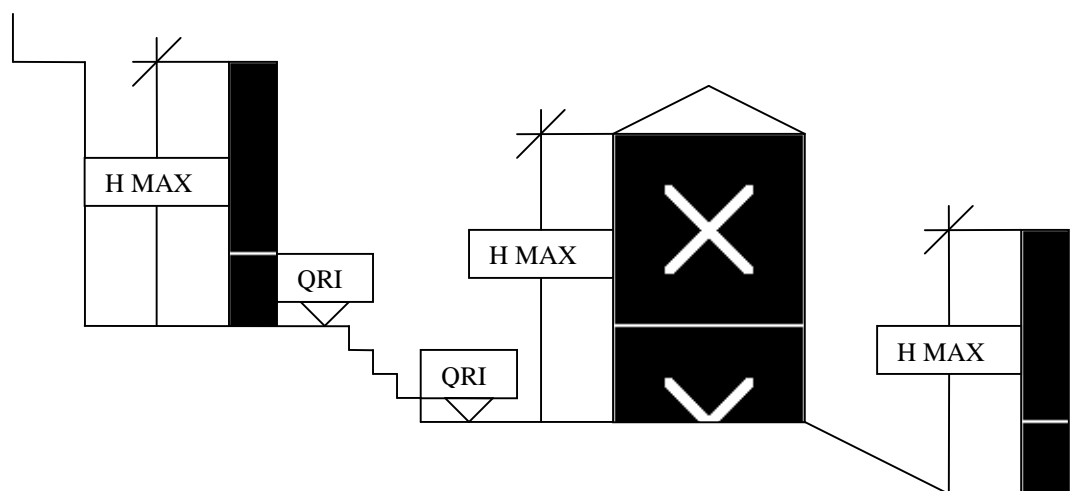
L'altezza massima non potrà superare quella di seguito riportata per ogni sito cimiteriale, misurata rispetto alla quota di riferimento interna (QRI) esistente, che identifica l'accesso ai volumi cimiteriali relativo al prospetto principale, fino all'estradosso della copertura piana e fino all'imposta della copertura inclinata:

- | | |
|---|----------|
| • cimitero parrocchiale di Cogorno: altezza massima | mt 5.50; |
| • cimitero parrocchiale di San Salvatore: altezza massima | mt 5.00; |
| • cimitero parrocchiale della Costa: altezza massima | mt 5.50; |
| • cimitero parrocchiale di Panesi: altezza massima | mt 5.50; |
| • cimitero parrocchiale di Monticelli: altezza massima | mt 5.00; |
| • cimitero parrocchiale di Breccanecca: altezza massima | mt 5.00; |

le nuove costruzioni dovranno rispettare le norme dettate dalle leggi sanitarie in materia.

Lo schema di seguito riportato individua la modalità di calcolo dell'altezza interna rispetto alla QRI.

CALCOLO DELL'ALTEZZA MASSIMA (H MAX) AMMESSA RISPETTO
ALLA QUOTA DI RIFERIMENTO INTERNA (QRI)



SEZIONE – SCHEMA DI RIFERIMENTO PER L'INSERIMENTO DELL'ALTEZZA MASSIMA AMMESSA PER OGNI SINGOLO CIMITERO, VALUTATA IN BASE ALLA QUOTA DI RIFERIMENTO INTERNA (QRI) ESISTENTE NEL SITO, DA IDENTIFICARE QUALE QUOTA DI ACCESSO AI NUOVI VOLUMI CIMITERIALI E RELATIVA AL PROSPETTO PRINCIPALE DEL NUOVO VOLUME.

5. Modalità di attuazione.
Diretto titolo abilitativo.

6. (ex 3.) interventi sul patrimonio edilizio esistente.

6.1 all'interno delle aree poste entro i limiti della zona di rispetto, sugli edifici esistenti, ferme restando l'ammissibilità delle destinazioni d'uso e tutte le altre disposizioni di tipo urbanistico presenti, sono da applicarsi le limitazioni disposte dall'art. 338 del testo Unico delle Leggi Sanitarie, così come variato dall'art. 28 della L. 166/2002.

CAPO VII

ART. 19 - Aree inedificabili

1. Le aree inedificabili comprendono le parti del territorio comunale destinate alla formazione di aree e fasce di rispetto, per esigenze connesse alla salvaguardia di strutture ed infrastrutture, alla conservazione di risorse territoriali e ad altre esigenze.

2. In accordo con la precedente definizione, costituiscono aree inedificabili quelle relative a:

- fasce di rispetto stradale;
- fasce di rispetto e di protezione delle risorse idriche;
- verde privato;
- zona a parco Lungo Entella.

3. Per le nuove edificazioni valgono le disposizioni della L.R. 28/01/1993 n. 9, art. 26 concernenti le distanze dei nuovi interventi edilizi dai corsi d'acqua.

4. Nelle aree inedificabili sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria nonché di restauro e risanamento conservativo dei fabbricati esistenti. E' altresì consentita, nel rispetto dei necessari requisiti di sicurezza, la costruzione di manufatti funzionali ai servizi pubblici di acquedotto, fognatura, distribuzione dell'energia elettrica, linee telefoniche, nonché la costruzione di strade, parcheggi e stazioni di servizio.

5. Le aree comprese nelle fasce di rispetto dovranno mantenersi, a cura e spese dei proprietari, in condizioni compatibili con il rispetto dell'ambiente e con il decoro urbano, curandone la pavimentazione ed il manto erboso o vegetativo.

5. Z.T.O. F - Parco Lungo Entella –

Disposizioni particolari in ordine alla Disciplina Paesistica.

In allegato a parte vengono riportati i caratteri compositivi e tipologici cui devono uniformarsi gli interventi ammessi nella zona.

TITOLO III

CAPO I - SISTEMA INFRASTRUTTURALE E SERVIZI DI USO PUBBLICO E PRIVATO

ART. 20 Urbanizzazione primaria e secondaria

1. Opere di urbanizzazione primaria.

1.1. Le opere di urbanizzazione primaria comprendono le opere, i manufatti e gli impianti indispensabili per la realizzazione di nuovi insediamenti, siccome funzionali alla soddisfazione di esigenze primarie, quali l'accessibilità, l'abitabilità e/o l'agibilità, la sicurezza e l'igiene.

1.2. Tali opere rispondono alla seguente classificazione:

viabilità principale e strade residenziali;

fognature ed impianti di depurazione;

rete idrica, con i relativi impianti ed attrezzature (quali impianti di alimentazione, serbatoi di accumulo, stazioni di pompaggio, impianti di potabilizzazione e simili);

rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, con i relativi impianti ed attrezzature (quali cabine elettriche di trasformazione, attrezzature di controllo, ecc.);

linea telefonica e telematica pubblica illuminazione;

spazi di verde attrezzato (VA) al servizio di singoli insediamenti;

spazi di verde pubblico attrezzato (VPA) al servizio della collettività;

aree e strutture per parcheggi pubblici (PP), anche distribuiti su diversi livelli (P).

1.3. Le opere di urbanizzazione primaria, quali reti idriche, fognarie, telefoniche, elettriche, di distribuzione del gas e relative opere accessorie, ivi comprese le cabine di trasformazione e di distribuzione dell'energia elettrica, sono realizzabili in tutte le zone del P.R.G., compatibilmente con le esigenze di sicurezza e di rispetto dell'ambiente.

2. Opere di urbanizzazione secondaria.

Le opere di urbanizzazione secondaria consistono nei seguenti servizi.

istruzione (quali asili-nido, scuole materne e scuole dell'obbligo);

attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, per pubblici servizi). Costituiscono altresì attrezzature di interesse comune i centri di addestramento professionale e le residenze per anziani, a gestione pubblica o privata convenzionata con i competenti Enti ed organismi pubblici;

spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport;

parcheggi a raso od in struttura, interrata o fuori-terra.

3. Parametri edilizi.

3.1. I parametri edilizi dei fabbricati e delle attrezzature destinati alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ovvero degli ampliamenti dei fabbricati esistenti, verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica dei singoli servizi, nel rispetto delle seguenti prescrizioni in materia di altezza massima e di distanza minima:

l'altezza massima consentita dei fabbricati non potrà superare quella massima dei fabbricati esistenti nella zona di localizzazione, ovvero l'altezza massima degli edifici esistenti nella zona contigua;

la distanza dei fabbricati dagli altri edifici non dovrà essere inferiore alla semisomma delle loro altezze, ovvero, nel caso di una sola parete finestrata, a 10 mt.;

la distanza dai confini dovrà essere pari o superiore alla metà del fabbricato più alto, con un minimo di 5 mt. **La realizzazione di tali opere dovrà essere tale da rispettare le indicazioni del P.T.C.P.**

3.2. Sarà altresì consentita la sopraelevazione dei fabbricati esistenti destinati o da destinarsi a servizi di standard, entro il perimetro della struttura esistente compresi eventuali sporti ed elementi aggettanti, nel rispetto delle distanze minime tra fabbricati stabilite dal Codice Civile.

3.3. I parametri edilizi relativi alle opere di urbanizzazione secondarie si applicheranno anche ai centri di formazione professionale ed alle residenze per anziani abilitati ai sensi delle vigenti disposizioni legislative.

3.4. La realizzazione di tali opere dovrà essere tale da rispettare le indicazioni del P.T.C.P.

4. Aree per parcheggi pubblici "D"

4.1. Nel caso si verificasse l'esigenza di incrementare le dotazioni per parcheggi pubblici utilizzando strutture per autoparcheggio in soprassuolo, esse dovranno conformarsi ai seguenti parametri edilizi:

- H	mt. 8,00
- Distanze reciproche dei fabbricati	mt. 12,00
- Distanze dei fabbricati dai confini di proprietà	mt. 6,00
- Distanze dei fabbricati dal ciglio stradale	mt. 6,00

4.2 Restano in ogni caso fermi i vincoli previsti sul territorio e le prescrizioni geologiche.

5. Cessione delle aree e dei manufatti

5.1. Ove, al fine di attuare una previsione di formazione di spazi di servizio di standard previsti dal Piano, sia necessaria l'acquisizione da parte del Comune di volumi o superfici di proprietà privata, è ammesso che, in alternativa al procedimento espropriativo, la Ditta intestataria convenga con il Comune la cessione gratuita degli immobili necessari.

5.2. In tale caso viene costituita a favore della proprietà cedente una facoltà edificatoria di entità volumetrica pari a quella oggetto di cessione al Comune maggiorata del 20%, utilizzabile all'interno delle previsioni di nuova edificazione previste dal Piano limitatamente alle zone C₀ e C₁ della zona residenziale Z.T.O. C. e Z.A.P.

5.3. Sulle superfici scoperte cedute, non precedentemente asservite, è altresì costituito un Indice di Fabbricabilità fondiario pari a 0,20 mc/mq. utilizzabile in una unica soluzione nelle zone Z.T.O. C. limitatamente ad un incremento massimo della edificabilità già comunque ammessa nell'intervento non superiore al 10% dello stesso, e all'interno della Z.A.P. nei limiti di un incremento di non oltre il 100% dell'entità edificatoria già disponibile per un singolo intervento.

ART. 21 - Infrastrutture per l'accessibilità

1. La classificazione delle strade è quella adottata dal Nuovo Codice della Strada, approvato con D. lgs. 30 aprile 1992, n. 285, dal relativo Regolamento nonché dalle successive modificazioni.

2. Le disposizioni che seguono regolano le caratteristiche minime delle strade comunali e di quelle vicinali ed equiparate.

3. I tracciati viari che figurano nella cartografia di P.R.G. sono indicativi e di massima. Essi potranno pertanto venir variati in sede di progettazione esecutiva entro fasce di mt. 10 dal limite esterno dei tracciati stessi. Nel caso di tracciati a confine con zone omogenee diverse, la rettifica degli stessi in sede esecutiva comporterà automaticamente l'aggiornamento dei perimetri delle zone omogenee interessate.

4. Caratteristiche minime delle nuove strade.

4.1 Tipologia

- STRADE DI TIPO A - Strada primaria: strada comunale al servizio di un notevole volume di traffico, con esclusione di autotreni e rimorchi, che collega il capoluogo del Comune alle frazioni, le frazioni fra di loro, ovvero che congiunge il capoluogo con la stazione ferroviaria o con le località sedi di servizi essenziali.

- STRADE DI TIPO B : Strada Urbana di scorrimento.

- STRADE DI TIPO C : Strada Urbana di quartiere.

- STRADA LOCALE : Strada di Servizio: strada affiancata ad una strada principale avente la funzione di consentire la sosta ed il raggruppamento degli accessi dalle proprietà laterali alla strada principale e viceversa, nonché il movimento e le manovre di veicoli non ammessi sulla strada principale stessa.

- STRADE INTERPODERALI - Viabilità con larghezza massima mt. 2,5 dotate di piazzola di incrocio e di sosta nonché di fondo stradale stabilizzato nei tratti di maggiore acclività con una altezza massima di scavi e rinterri rispetto al livello preesistente pari a mt. 2,5; devono essere dotate di scarpate consolidate e rinverdite con opere di canalizzazione e regimentazione delle acque e opere di contenimento ove non sia garantita la stabilità naturale del terreno. (caratteristiche tecniche art. 2 all. B l. r. 16/1985.

4.2. Caratteristiche geometriche delle strade.

Tipo di strada	Larghezza	Pendenza max	Raggio curv.
A-Primaria	Corsia mt. 3,50	6%	mt. 30,0
B-Scorrimento	Corsia mt. 3,25	6%	mt. 16,0
C-Quartiere	Corsia mt. 3,00	7%	mt. 6,00
Locali	mt. 4,00 carreggiata	18%	mt. 5,00
Strade interpoderali	mt. 2,50 carreggiata	18%	mt. 4,00

4.3. Piste ciclabili: ove previste, dovranno essere ubicate oltre la banchina e separate da questa, ed avere larghezza minima di mt. 2,00 se a doppio senso; mt. 1,50 se a senso unico.

4.4. Percorsi pedonali: dovranno essere realizzati con marciapiedi rialzati da ubicarsi all'esterno delle banchine e delle eventuali piste ciclabili ed avere larghezza minima di mt. 1,50.

Detti marciapiedi dovranno essere previsti su entrambi i lati per le strade di tipo A) e B), su un lato solo per le strade di tipo C) e cioè di QUARTIERE E LOCALI.

4.5. Passi carrai privati: devono avere larghezza minima di mt. 3,50; quelli delle autorimesse, magazzini ed altri insediamenti una larghezza minima di mt. 5,00; se dotati di rampa di immissione nella strada, dovranno essere provvisti di piazzola di attesa della lunghezza minima correlata al veicolo di maggior ingombro che vi avrà accesso.

4.6. Piste, non bitumate e con caratteristiche di circostanza sono consentite a solo fregio di impianti e similari.

5. Oltre a quanto stabilito dalle disposizioni precedenti, le caratteristiche tecniche e funzionali delle strade dovranno altresì rispondere, rispettivamente:

- alle "Norme sulle caratteristiche geometriche e di traffico delle strade urbane" del C.N.R. (Bollettino Ufficiale del 26 aprile 1978, pagg. 3-69) e successive modificazioni;
- alle "Norme sulle caratteristiche geometriche delle strade extraurbane" del C.N.R. (Bollettino Ufficiale del C.N.R., 26 aprile 1979, pagg. 3-69) e successive modificazioni;
- alla normativa UNI-CNR in quanto applicabile.

6. Sono ammesse deroghe alle caratteristiche geometriche e alle norme UNI-CNR, di sola approvazione da parte dei competenti organi Comunali, per:
 adeguamento a prescrizioni o necessità ambientali e paesistiche;
 insuperabili e comprovate difficoltà operative dovute alla morfologia del terreno.
 interventi su infrastrutture preesistenti, per le quali non sia proponibile l'adeguamento integrale alle norme.

7. Gli interventi oggetto del presente articolo sono tutti di approvazione comunale.

8. Le presenti norme prevalgono, ove in contrasto, sulla normativa UNI-CNR di cui alle disposizioni precedenti.

9. Fermo restando quanto previsto dall'art. 15 delle N.T. del vigente P.T.C. della Provincia, ove per motivate esigenze di regolarizzazione del calibro stradale o per realizzare infrastrutture pubbliche – parcheggi, anche su proposta dei privati risulti, ad insidacabile giudizio del Comune, in sede di istruttoria ai fini del rilascio del titolo abilitativo, risultasse necessaria la demolizione di parti di volumi di fabbricati esistenti, è sempre consentito il recupero di pari entità volumetrica, da ricomporsi nel fabbricato oggetto di intervento con l'utilizzo dei parametri di altezza e distanza proposti dalle norme di zona per gli incrementi volumetrici e con la possibilità di una maggiorazione del 60% rispetto alla superficie agibile rimossa con la possibilità di cambio di destinazione d'uso comunque ammessa dal P.R.G. per l'ambito.

Nel caso la porzione da demolire risulti maggiore del 15% del volume dell'edificio, è sempre ammesso l'intervento di integrale sostituzione edilizia dell'edificio stesso con la sua riproposizione in sedime diverso nell'ambito dello stesso lotto di proprietà, con la possibilità di una maggiorazione del 60% rispetto al volume preesistente e con la possibilità di cambio di destinazione comunque ammessa dal P.R.G. per l'ambito con l'osservanza dei parametri edilizi che seguono:

H max = pari a quella preesistente o comunque idonea a consentire l'adeguamento alle norme igienico sanitarie vigenti alle relative altezze interne;

DC = m. 5,00 o minore se preesistente sino a quanto previsto da Codice Civile;

D = m. 10,00 o minore se preesistente sino a quanto previsto dal C.C.

DS = m. 3,00

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

TITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI

CAPO I

ART. 22 - Aree soggette a particolari vincoli

L'edificazione delle aree soggette a particolari vincoli in forza di disposizioni legislative statali o regionali è da intendersi subordinata alla preventiva acquisizione dei titoli abilitativi occorrenti, a carattere generale o particolare.

ART. 23 - Titoli abilitativi in deroga

Il Comune ha facoltà di esercitare i poteri di deroga alle norme del P.R.G. limitatamente al caso di edifici e manufatti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi e nei modi di cui all'art. 41-quater della L. n. 1150/1942 e successive modificazioni ed integrazioni e di cui all'art. 3 della L. n. 1357/1955 e successive modificazioni.

ART. 24 - Disciplina urbanistica preesistente

1. Con l'entrata in vigore del presente P.R.G., cesserà l'efficacia delle disposizioni dello strumento urbanistico generale già vigente.

2. Sono peraltro recepite, per quanto non in contrasto con le previsioni cartografiche del presente P.R.G., le seguenti varianti al precedente strumento urbanistico attuativo, relativamente alle quali continueranno ad applicarsi le rispettive norme di attuazione:

- a) variante relativa al progetto per la ristrutturazione ed il potenziamento dell'acquedotto - Il lotto - fascia intermedia approvata con D.P.G.R. n. 1377/1992;
- b) variante relativa all'individuazione di un'area da destinare a verde pubblico in località Monte San Giacomo approvata con D.P.G.R. n. 108/1988;
- c) variante relativa all'individuazione di un'area per la realizzazione di attrezzature sportive e verde attrezzato in località Cogorno Alta-Malocco approvata con D.P.G.R. n.1341/1983; variante relativa all'ampliamento del complesso sportivo in località Cogorno Alta approvata con D.P.G.R. n. 794/1992;
- d) variante relativa alla costruzione di un campo sportivo in località Martino approvata con D.P.G.R. n. 452/1986;

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	1
CAPO I - OGGETTO - FINALITA' - ELEMENTI COSTITUTIVI.....	1
ART. 1. Oggetto.....	1
ART. 2. Obiettivi.....	1
ART. 3. - Elementi costitutivi del P.R.G.	2
CAPO II - DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.....	3
ART. 4 – Definizioni.....	3
4.1. SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)	3
4.2. INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (IT)	3
4.3. SUPERFICIE FONDIARIA (SF)	3
4.4. INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO (IF)	3
4.5. VOLUME DI UN FABBRICATO(VF).....	3
4.6. SUPERFICIE COPERTA (SC).....	4
4.7. RAPPORTO DI COPERTURA (RC)	4
4.8. SUPERFICIE ASSERVITA (SA).....	4
4.9. ALTEZZA LORDA DI PIANO (HP).....	4
4.10. SUPERFICIE LORDA DI PIANO DI UN FABBRICATO (SP).....	4
4.11. DISTANZE	5
4.12. QUOTA DI SISTEMAZIONE ESTERNA.....	5
4.13. PIANO DI SPICCATO (PS).....	5
4.14. QUOTA DI RIFERIMENTO (QR).....	5
4.15. ALTEZZA DI UN FABBRICATO (HMAX).....	5
4.16. SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (SMI).....	6
4.17. UNITA' MINIMA DI INTERVENTO (UMI)	6
4.18. PERTINENZE.....	6
4.19. INTERRATI.....	6
ART. 5 - Categorie di intervento.....	7
5.1. MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)	7
5.2. MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS).....	7
5.3. RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RR).....	7
5.4. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)	8
5.5. NUOVA COSTRUZIONE (NC)	8
5.6. SOSTITUZIONE EDILIZIA (SE).....	9
5.6.1. RICOMPOSIZIONE EDILIZIA	9
5.7. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU).....	10
CAPO III - ATTUAZIONE DEL P.R.G.	11
ART. 6 - Modalità generali	11
Art. 6 bis Variazione di destinazione d'uso in assenza di opere edilizie	11
ART. 7 - Disciplina paesistica e geologica	12
TITOLO II - ZONIZZAZIONE E FUNZIONI INSEDIATIVE.....	13
CAPO I - SISTEMA URBANO A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE.....	13
ART. 8 - Zona residenziale Z.T.O. "A"	13
AMBITO DI RECUPERO 1 - BASILICA DEI FIESCHI	13
1. Caratteristiche generali.	13
2. Destinazioni d'uso.....	13
2.2. Limitazioni in ordine alle destinazioni d'uso ammesse.....	13
3. Interventi.....	13
4. Cimitero Esistente.	14
ART. 9 - Zona residenziale Z.T.O. "B" (B-A).....	15

RECUPERO 2-3-4-5-6-7	15
1. Caratteristiche generali	15
2. Destinazioni d'uso	15
3. Interventi	15
4. Parcheggi	16
ART. 10 - Zona residenziale Z.T.O. "B" di contenimento e di salvaguardia dell'impianto urbanistico.....	17
ZONA SATURA	17
1. Caratteristiche generali	17
2. Regime di conferma	17
3. Destinazioni d'uso	17
4. Interventi	17
5. Parcheggi	19
6. d.p.r. 236/1988	20
7. Disposizioni specifiche per il settore lungo via Simonetti	20
ART. 11 - Zona residenziale Z.T.O. C di espansione.	21
1. Caratteristiche generali	21
DISPOSIZIONI GENERALI PER LA ZONA OMOGENEA	21
2. Destinazioni d'uso	21
2.1. Limitazioni in ordine alle destinazioni d'uso ammesse	21
2.2 Interventi sul patrimonio edilizio esistente	21
NORME SPECIFICHE DI ZONA	23
3. Norme specifiche per le zone urbanistiche C₀	23
3.1. Modalità attuative	23
3.5. Parametri edilizi	23
S.U.A.: 9	23
S.U.A.: 1-3-4-6	24
3.6. Parcheggi	24
4. Norme specifiche per le zone urbanistiche C₁	24
4.1. Modalità attuative	24
C.E.C. 2-5-7-8	25
C.E.C. 10-11-12-13-14-15-16-18-19-20-21-22-23-24-25-26-27-28-29.....	25
C.E.C. 30-31-32-33-34.....	25
4.6. Parcheggi	25
4.8. Prescrizioni particolari	25
4.9 Possibilità di variante	Errore. Il segnalibro non è definito.
CAPO II - SISTEMA PRODUTTIVO	26
12 ART. - Zona per insediamenti produttivi - Z.T.O. DP.....	26
4. Sottozona produttiva di completamento di San Martino (DP1)	26
4.2 Modalità attuative	27
4.3. Disposizioni in materia di accessibilità, parcheggi e verde	27
4.3.1. Destinazioni d'uso ammesse	27
5. Sottozona artigianale di completamento di Panesi (DP2)	27
CAPO III - SISTEMA RICETTIVO DT	30
ART.13 – Zona turistico-ricettiva	30
Suddivisione in zone	30
4. DTB (ambito Basilica)	30
4.1 Modalità attuative	30
5. DTK (Ambito lungo Entella) :.....	31
6. DTC (area campeggio Galle) :.....	31
7. DTG (S. Giacomo) :.....	32

Interventi sulle superfici scoperte.....	33
CAPO IV - SISTEMA DI SCAMBIO - Z.T.O. DS.....	35
ART. 14 - Zona di scambio (Z.T.O. DS1 - DS2).....	35
4. Ambito a sud del ponte di Caperana (Z.T.O. DS1).....	35
5. Ambito a nord del ponte di Caperana (Z.T.O. DS2).....	36
5.4 Interventi sul patrimonio edilizio esistente.....	37
CAPO V - SISTEMA AGRICOLO - Z.T.O. E.....	38
ART. 15 - Zona Agricolo-Produttiva.....	38
1. Caratteristiche generali.....	38
2. Destinazioni d'uso.....	38
3. Sottozona Z.A.P. - A.R.....	38
NORME COMUNI ALLA SOTTOZONA Z.A.P. A.R.ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.	
3.1. Asservimenti.....	39
3.2. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.....	39
4. Convenzione.....	41
5. Urbanizzazione primaria.....	42
6. Serre.....	42
7. Viabilità e parcheggi.....	42
8. AMBITI RURALI.....	43
8.1. AMBITO RURALE N. 1 - DISC. P.T.C.P. IS-MA.....	43
INTERVENTI COMPATIBILI.....	44
Nuova edificazione abitativa.....	44
Interventi sul patrimonio edificato abitativo.....	44
Interventi minori destinati all'attività produttiva agricola.....	45
Manufatti di servizio.....	45
Interventi sulle aree scoperte.....	45
8.2. AMBITO RURALE N. 2 - DISC. P.T.C.P. IS-MA.....	46
Contingentamento dei nuovi insediamenti abitativi.....	46
Parametri edilizi.....	46
INTERVENTI COMPATIBILI.....	47
Nuova edificazione abitativa.....	47
Interventi sul patrimonio edificato abitativo.....	47
Interventi minori destinati all'attività produttiva agricola.....	47
Manufatti di servizio.....	47
Interventi sulle aree scoperte.....	48
Interventi specialistici.....	48
8.3. AMBITO RURALE N. 3 - DISC. P.T.C.P. ID-MA.....	49
Asservimenti.....	49
Contingentamento dei nuovi insediamenti abitativi.....	49
Parametri edilizi.....	50
INTERVENTI COMPATIBILI.....	50
Nuova edificazione abitativa.....	50
Interventi sul patrimonio edificato abitativo.....	50
Interventi minori destinati all'attività produttiva agricola.....	51
Manufatti di servizio.....	51
Interventi sulle aree scoperte.....	51
8.4. AMBITO RURALE N. 4 - DISC. P.T.C.P. IS-MA.....	52
Contingentamento dei nuovi insediamenti abitativi.....	52
Parametri edilizi.....	52
INTERVENTI COMPATIBILI.....	53
Nuova edificazione abitativa.....	53

Interventi sul patrimonio edificato abitativo.....	53
Interventi minori destinati all'attività produttiva agricola.....	53
Manufatti di servizio.....	53
Interventi sulle aree scoperte.....	54
8.5. AMBITO RURALE N. 5 - DISC. P.T.C.P. IS-MA ID-MA IS-MOA	55
Asservimenti.....	55
Contingentamento dei nuovi insediamenti abitativi.....	55
Parametri edilizi.....	55
INTERVENTI COMPATIBILI.....	56
Nuova edificazione abitativa.....	56
Interventi sul patrimonio edificato abitativo.....	56
Interventi minori destinati all'attività produttiva agricola.....	57
Manufatti di servizio.....	57
Interventi sulle aree scoperte.....	57
8.6. AMBITO RURALE N. 6 - DISC. P.T.C.P IS-MA.....	58
Asservimenti.....	58
Contingentamento dei nuovi insediamenti abitativi.....	58
Parametri edilizi.....	58
INTERVENTI COMPATIBILI.....	59
Nuova edificazione abitativa.....	59
Interventi sul patrimonio edificato abitativo.....	59
Interventi minori destinati all'attività produttiva agricola.....	59
Manufatti di servizio.....	59
Interventi sulle aree scoperte.....	60
8.7. AMBITO RURALE N. 7 - DISC. P.T.C.P. ID-MA.....	61
Asservimenti.....	61
Contingentamento dei nuovi insediamenti abitativi.....	61
Parametri edilizi.....	62
INTERVENTI COMPATIBILI.....	62
Nuova edificazione abitativa.....	62
Interventi sul patrimonio edificato abitativo.....	62
Interventi minori destinati all'attività produttiva agricola.....	62
Manufatti di servizio.....	62
Interventi sulle aree scoperte.....	63
8.8. AMBITO RURALE N. 8 - DISC. P.T.C.P. IS-MA.....	64
Asservimenti.....	64
Contingentamento dei nuovi insediamenti abitativi.....	64
Parametri edilizi.....	64
INTERVENTI COMPATIBILI.....	65
Nuova edificazione abitativa.....	65
Interventi sul patrimonio edificato abitativo.....	65
Interventi minori destinati all'attività produttiva agricola.....	65
Manufatti di servizio.....	65
Interventi sulle aree scoperte.....	65
8.9. AMBITO RURALE N. 9 - DISC. P.T.C.P. ID-C0, IS-MA	67
Asservimenti.....	67
Contingentamento dei nuovi insediamenti abitativi.....	67
Parametri edilizi.....	67
INTERVENTI COMPATIBILI.....	68
Nuova edificazione abitativa.....	68
Interventi sul patrimonio edificato abitativo.....	68

Interventi minori destinati all'attività produttiva agricola.	69
Manufatti di servizio	69
Interventi sulle aree scoperte.	69
8.10. AMBITO RURALE N. 10 - DISC. P.T.C.P. ID-MA, IS-MA	70
Asservimenti	70
Contingentamento dei nuovi insediamenti abitativi.....	70
Parametri edilizi.	71
INTERVENTI COMPATIBILI	71
Nuova edificazione abitativa.	71
Interventi sul patrimonio edificato abitativo.	71
Interventi minori destinati all'attività produttiva agricola.	72
Manufatti di servizio	72
Interventi sulle aree scoperte.	72
Interventi specialistici.	72
9. SOTTOZONA Z.A.P. N.E.	73
NORME COMUNI ALLA SOTTOZONA Z.A.P. N.E.	73
Convenzione.....	73
9.2 Interventi sul patrimonio edilizio esistente.	73
Interventi minori per il sostegno della funzione del presidio	76
10.1. Convenzione speciale.....	76
11. Urbanizzazione primaria e viabilità e parcheggi.....	76
12. NUCLEI EDIFICATI.	77
12.1. NUCLEO EDIFICATO N. 1 - DISC. P.T.C.P. ID-MO-A	77
Contingentamento dei nuovi insediamenti abitativi.....	77
INTERVENTI COMPATIBILI	77
Nuova edificazione abitativa.	77
Interventi sull'edificato.	77
Interventi sulle aree scoperte.	78
12.2. NUCLEO EDIFICATO N. 2 - CHIAPPA DISC. P.T.C.P. IS-MA	79
Contingentamento dei nuovi insediamenti abitativi.....	79
INTERVENTI COMPATIBILI	79
Nuova edificazione abitativa.	79
Interventi sull'edificato.	79
Interventi minori.	80
Interventi sulle aree scoperte.	80
12.3. NUCLEO EDIFICATO N. 3 - DISC. P.T.C.P. IS-MA	81
Contingentamento dei nuovi insediamenti abitativi.....	81
INTERVENTI COMPATIBILI	81
Nuova edificazione.	81
Interventi sull'edificato.	81
Interventi minori.	81
Interventi sulle aree scoperte.	81
12.4. NUCLEO EDIFICATO N. 4 (CODIVILLA) P.T.C.P. ID-MA,IS-MA	82
Contingentamento dei nuovi insediamenti abitativi.....	82
Parametri edilizi.	82
INTERVENTI COMPATIBILI	82
Nuova edificazione abitativa.	82
Interventi sull'edificato.	83
Interventi minori.	83
Interventi sulle aree scoperte.	83
12.5. NUCLEO EDIFICATO N. 5 - DISC. P.T.C.P. ID-MA	83

Contingentamento dei nuovi insediamenti abitativi.....	84
Parametri edilizi.	84
INTERVENTI COMPATIBILI.....	84
Nuova edificazione abitativa.	84
Interventi sull'edificato.	84
Interventi minori.	85
Interventi sulle aree scoperte.	85
12.6. NUCLEO EDIFICATO N. 6 -GAGGIO DISC. P.T.C.P. ID-MA.....	86
Contingentamento dei nuovi insediamenti abitativi.....	86
INTERVENTI COMPATIBILI.....	86
Nuova edificazione abitativa.	86
Interventi sull'edificato.	86
Interventi minori.	86
Interventi sulle aree scoperte.	86
12.7. NUCLEO EDIFICATO N. 7 - BRECCANECCA DISC. P.T.C.P. ID-MA.....	87
Contingentamento dei nuovi insediamenti abitativi.....	87
Parametri edilizi.	87
INTERVENTI COMPATIBILI.....	88
Nuova edificazione abitativa.	88
Interventi sull'edificato.	88
Interventi minori.	88
Interventi sulle aree scoperte.	88
12.8. NUCLEO EDIFICATO N. 8 - Disc. P.T.C.P. ID-MA, IS-MA	89
Contingentamento dei nuovi insediamenti abitativi.....	89
Parametri edilizi.	89
INTERVENTI COMPATIBILI.....	89
Nuova edificazione abitativa.	89
Interventi sull'edificato.	89
Interventi minori.	90
Interventi sulle aree scoperte.	90
12.9. NUCLEO EDIFICATO N. 9 - DISC. P.T.C.P..... ID-MA	91
L'impianto:	91
Contingentamento dei nuovi insediamenti abitativi.....	92
Parametri edilizi.	92
INTERVENTI COMPATIBILI.....	92
Nuova edificazione abitativa.	92
Interventi sull'edificato.	92
Interventi minori.	92
Interventi sulle aree scoperte.	92
12.10. NUCLEO EDIFICATO N. 10 - DISC. P.T.C.P. ID-MA.....	93
Contingentamento dei nuovi insediamenti abitativi.....	93
INTERVENTI COMPATIBILI.....	93
Nuova edificazione abitativa.	93
Interventi sull'edificato.	93
Interventi minori.	93
12.11. NUCLEO EDIFICATO N. 11 - DISC. P.T.C.P. ID-MA.....	94
Contingentamento dei nuovi insediamenti abitativi.....	94
Parametri edilizi.	94
INTERVENTI COMPATIBILI.....	94
Nuova edificazione abitativa.	94
Interventi sull'edificato.	94

Interventi minori.....	95
Interventi sulle aree scoperte.....	95
12.12. NUCLEO EDIFICATO N. 12 - DISC. P.T.C.P. ID-MA.....	96
Contingentamento dei nuovi insediamenti abitativi.....	96
Parametri edilizi.....	96
INTERVENTI COMPATIBILI.....	96
Nuova edificazione abitativa.....	96
Interventi sull'edificato.....	97
12.13. NUCLEO EDIFICATO N. 13 - DISC. P.T.C.P. ID-MA, IS-MA.....	98
Contingentamento dei nuovi insediamenti abitativi.....	98
Parametri edilizi.....	98
INTERVENTI COMPATIBILI.....	98
Nuova edificazione abitativa.....	98
Interventi sull'edificato.....	98
Interventi minori.....	99
Interventi sulle aree scoperte.....	99
12.14. NUCLEO EDIFICATO N. 14 - DISC. P.T.C.P. ID-MA, IS-MA.....	100
Contingentamento dei nuovi insediamenti abitativi.....	100
INTERVENTI COMPATIBILI.....	100
Nuova edificazione abitativa.....	100
Interventi sull'edificato.....	100
Interventi minori.....	100
Interventi sulle aree scoperte.....	100
12.15. NUCLEO EDIFICATO N. 15 - SAN GIOVANNI DISC. P.T.C.P. ID-MA.....	101
INTERVENTI COMPATIBILI.....	101
Nuova edificazione abitativa.....	101
Interventi sull'edificato.....	101
Interventi minori.....	102
Interventi sulle aree scoperte.....	102
12.16. NUCLEO EDIFICATO N. 16 - PARROCCHIA DI COGORNO - DISC. P.T.C.P. ID-MA.....	103
Contingentamento dei nuovi insediamenti abitativi.....	103
Parametri edilizi.....	103
INTERVENTI COMPATIBILI.....	103
Nuova edificazione abitativa.....	103
Interventi sull'edificato.....	104
Interventi minori.....	104
Interventi sulle aree scoperte.....	104
ART. 16 -Zona Agricolo - boscata.....	105
1. Caratteristiche generali.....	105
2. Destinazioni d'uso.....	105
3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.....	105
4. Nuovi fabbricati produttivi - Parametri edilizi.....	105
ART. 17 - Zona Agricolo-Serricola (Z.T.O. 1 2 3).....	106
1. Caratteristiche generali.....	106
2. Destinazioni d'uso.....	106
3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.....	106
4. Sottozona Z.A.S. 1.....	106
4.3. Modalità attuative.....	106
5. Sottozona Z.A.S. 2.....	107
5.3. Modalità attuative.....	107

6. Sottozona Z.A.S. 3	107
6.3. Modalità attuative.	107
CAPO VI.....	108
ART. 18 -Zona per attrezzature pubbliche di interesse generale	108
1. Caratteristiche generali.	108
3. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.	Errore. Il segnalibro non è definito.
CAPO VII.....	110
ART. 19 - Aree inedificabili	110
6. Z.T.O. F - Parco Lungo Entella –	110
TITOLO III	111
CAPO I - SISTEMA INFRASTRUTTURALE E SERVIZI DI USO PUBBLICO E PRIVATO	111
ART. 20 Urbanizzazione primaria e secondaria	111
1. Opere di urbanizzazione primaria	111
2. Opere di urbanizzazione secondaria	111
3. Parametri edilizi.	111
4. Aree per parcheggi pubblici "D"	112
5. Cessione delle aree e dei manufatti	112
ART. 21 - Infrastrutture per l'accessibilità	113
4. Caratteristiche minime delle nuove strade	113
4.1 Tipologia	113
4.2. Caratteristiche geometriche delle strade	114
TITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI.....	116
CAPO I.....	116
ART. 22 - Aree soggette a particolari vincoli	116