

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

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

Gli interventi di coltivazione del bosco dovranno essere condotti in accordo con il C.F.S. e gli organi tecnici della Comunità Montana.

Nell'ambito dei territori facenti parte del sistema protetto del Parco fluviale del Vara-Magra non sono ammessi interventi comportanti sterri o riporti, pavimentazioni artificiali di superfici scoperte, rilevanti modifiche dei percorsi della viabilità pedonale esistente, realizzazione di superfici attrezzate e di strutture per la sosta e la ricreazione delle persone, la ricettività Escursionistica ed i pubblici esercizi, se non espressamente previsti dalla normativa redatta dall'organo di gestione dell'area protetta.

ART. 32 - Interventi sulla viabilità

Non è consentita la formazione di nuovi tracciati stradali carrabili, anche conseguiti mediante adattamento di viabilità pedonale preesistente, ad eccezione di quelle vicinali di cui all'art. 15.

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

ART. 33 - AMBITI DI CONSERVAZIONE DI PRESIDIO AMBIENTALE (APA)

Corrispondono alle seguenti ripartizioni rispetto alla Unità territoriale Elementare (U.T.E.) entro cui sono compresi:

U.T.E. C.3	C1 - P (La Torre)
	D2 - P (C. Sevigne)
U.T.E. C.4	I2 - P (Bandalo di Sopra)
	I3 - P (C. Campazzi)

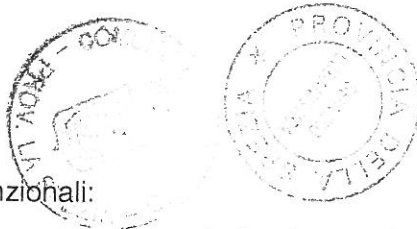
ART. 34 - Elementi per il controllo di conformità

Destinazioni d'uso

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni funzionali:

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

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



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

Agrituristica nelle forme previste dalle vigenti leggi in materia.

Pubblici esercizi a carattere rurale.

Artigianale di minima entità

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

Infrastrutturale, limitatamente alla conservazione ed all'adeguamento della rete stradale presente, alla formazione di contenute superfici di parcheggio di superficie, in assenza di rilevanti modificazioni della morfologia.

Servizi generali pubblici

ART. 35 - Interventi sull'esistente

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

Ristrutturazione edilizia

E' del pari ammessa la ristrutturazione edilizia, anche con la sostituzione edilizia dei fabbricati esistenti allorchè le strutture attuali presentino situazioni di dissesto statico incompatibili con il recupero, o siano realizzate con materiali e tipologie non congrui con la tradizione locale, con possibilità di integrazione volumetrica dei fabbricati esistenti per una percentuale sino al 20% (venti per cento) della volumetria esistente non residenziale e del 30 % per quella residenziale.

Recupero residenze dismesse

Gli interventi di ristrutturazione possono comportare la variazione di destinazione d'uso verso la destinazione abitativa di manufatti tipologicamente non abitativi. Ai fini dell'applicazione della presente disposizione, l'idoneità tipologica alla destinazione abitativa 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 m. 2,40;
- superficie lorda di solaio complessiva non minore di mq. 35;
- individuabilità nelle murature di perimetro di aperture adeguate;
- consistenza reale delle murature di perimetro per almeno il 70% di quelle atte a definirne con certezza il volume dell'edificio originario;
- accertabilità della preesistenza alla data del 6 agosto 1967.

ART. 36 - Superfici accessorie



E' sempre consentito volgere alla funzione abitativa porzioni di solaio poste al piano terreno facenti parte di edifici a prevalente destinazione residenziale per una superficie massima pari a 1/3 (un terzo) di quella abitativa esistente prima dell'intervento, anche in carenza degli elementi di cui ai punti precedenti.

ART. 37 - Ampliamenti

- a. L'incremento volumetrico ammesso in assenza di asservimento per ogni fabbricato non può in ogni caso eccedere i 150 (centocinquanta) mc..
- b. Gli incrementi volumetrici sono ammessi anche in sopraelevazione, a condizione che non comportino l'elevazione dell'altezza massima preesistente nell'edificio oltre 1,20 (uno virgola venti) m, nonché in aderenza a fabbricati esistenti, con l'osservanza dei parametri edilizi che seguono:
 - DF 3,00 m.
 - DC 1,50 m.
 - DS non minore di quella preesistente
- c. In alternativa al punto a., e con divieto di assommare le due categorie di ampliamento è ammesso l'integrazione volumetrica dei fabbricati esistenti con utilizzo di disponibilità nascente dall'applicazione dell'indice fondiario su superfici libere, entro la soglia massima di mc. 210 (duecentodieci).

ART. 38 - Nuova Edificazione

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

Protezione Ambientale, nei limiti disposti da specifici progetti di evidenza pubblica

Agricola:

è ammessa la formazione di manufatti fuori terra destinati ad ospitare funzioni di supporto alla attività agricola e tipologicamente caratterizzati in tale senso, nella misura di una SP massima pari a 0,010 mq/mq (dieci millesimi per metro quadrato) di superficie asservita.

Tale rapporto potrà essere incrementato sino a 0,020 mq/mq (venti millesimi per metro quadrato) sulla base delle esigenze dimostrate da apposito Piano Agricolo di Sviluppo Aziendale approvato dalla Comunità Montana.

La disciplina delle serre viene disposta separatamente e prevede un rapporto massimo di copertura pari a 1/4 della superficie di proprietà, con un massimo superficario per ogni singola serra pari a mq. 300.

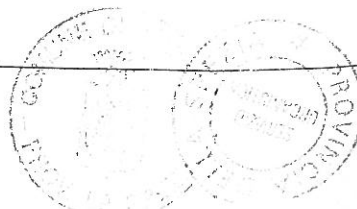
E' ammesso l'asservimento di appezzamenti di terreno non contigui, a condizione che gli stessi siano compresi all'interno dello stesso ambito P e che il lotto da edificare abbia una superficie non inferiore al 25% dell'intera superficie asservita.

Abitativa in ambiente agricolo,

Pubblici esercizi a carattere rurale.

Artigianale di minima entità connessa all'abitazione dell'operatore.

La nuova edificazione autonoma è consentita solo nei settori denominati 1 **cartografia - corrispondenti alle zone IS-MA del PTCP - con l'osservanza dei seguenti parametri edilizi:**



IF	0,01 mq/mq (residenza)
IF	0,01mq/mq (Pubb. Esercizi rurali e att. artigianali)
H max	7.00 m.
DC (distanza dai confini)	10,00 m.
DF (distanza da fabbricati abitativi)	20,00 m.
DS (distanze dalle strade)	10,00 m. (5 nel caso di strade pedonali)

Con riferimento ai pubblici esercizi e alle attività artigianali, deve essere applicata la disciplina contemplata per il tipo "11" (cubatura massima mc. 300, largh. Max fronti mt. 10.00, h max. = 6.50 mt)

Per ogni intervento di edilizia residenziale ogni singola unità abitativa non può essere inferiore a 100 mq. di SL.

E' ammesso l'asservimento di appezzamenti di terreno non contigui, a condizione che gli stessi siano compresi all'interno dello stesso ambito P e che il lotto da edificare abbia una superficie non inferiore al 50% 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 dell'asservimento del fabbricato stesso di cui al precedente punto.

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

Infrastrutturale limitatamente alla conservazione ed all'adeguamento della rete stradale presente, alla formazione di contenute superfici di parcheggio di superficie, in assenza di rilevanti modificazioni della morfologia, e alla formazione di modesti allacci di lunghezza non superiore a mt. 150 di servizio alle abitazioni.

Servizi generali pubblici, nei limiti disposti da specifici progetti approvati dall'Ente attuatore

ART. 39 - Volumi interrati isolati

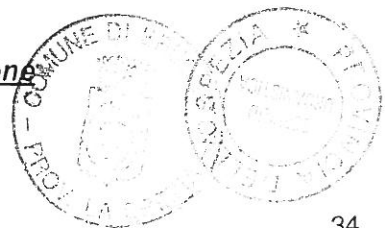
Nell'ambito della zona è ammessa la realizzazione di volumi interrati non facenti parte di edificazioni sviluppate fuori terra, nella misura massima di superficie netta pari a 1/50 (un cinquantesimo) della superficie del lotto contiguo, con un massimo non valicabile di 30 (trenta) mq.

ART. 40 - Piccoli volumi di servizio familiare

Indipendentemente dall'osservanza della densità edificatoria presente, in ogni singolo appezzamento compreso nell'ambito avente superficie unitaria e continua non minore di 1000 (mille) mq è sempre ammessa la costruzione di un singolo manufatto destinato al ricovero degli attrezzi agricoli famigliari di superficie sino a mq. 15, da comporsi secondo le modalità indicate nella disciplina paesistica.

La realizzazione di tale manufatto è consentita nella misura di uno per ogni unità immobiliare abitativa in uso.

ART. 41 - Interventi sulle superfici scoperte e sulla vegetazione



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

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

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

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

ART. 42 - Interventi sulla viabilità

Sarà sempre consentita la realizzazione di allacci viari per l'accesso carraio ai fabbricati esistenti dall'attuale rete stradale nei limiti di brevi tratti di lunghezza non superiore ai 150 (centocinquanta) m.

ART. 43 - Disposizioni in materia di presidio ambientale

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

Il rilascio della concessione per autonome nuove edificazioni, è subordinato alla stipula con il Comune di una convenzione che preveda:

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

ART. 44 - Soglie di edificazione globali negli ambiti di presidio ambientale

Al fine contenere la nuova edificazione abitativa nei territori già insediati ma esterni, e compresi negli ambiti di presidio ambientale, in termini sostenibili dal punto di vista paesistico-ambientale e in assenza di nuove esigenze di rafforzamento del sistema infrastrutturale, indipendentemente dalle maggiori facoltà che sarebbero concesse dall'applicazione dell'indice fondiario stabilito, sono stabilite le seguenti soglie massime di edificazione, distinte per unità urbanistiche, da ritenersi valide esclusivamente per la nuova autonoma volumetria residenziale:

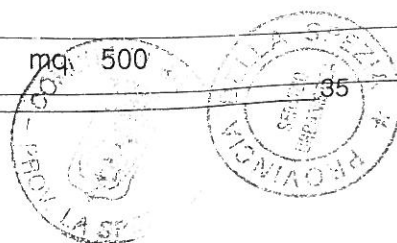
U.T.E. C.3

C1 - P (La Torre)

mq. 500

08/03/05

35



U.T.E. C.4	D2 - P (C. Sevigne)	mq. 500
	I2 - P (Bandalo di Sopra)	mq. 100
	I3 - P (C. Campazzi)	mq. 200

ART. 45 - AMBITI INSEDIATI DA CONSERVARSI (C)

Corrispondono a porzioni degli insediamenti maggiori o a singoli nuclei edificati, che in ragione del loro valore storico-ambientale, della compiutezza dell'insediamento, e della loro rilevanza nei quadri panoramici, debbono considerarsi meritevoli di conservazione nello stato di fatto, e soggetti a soli interventi di qualificazione delle loro caratteristiche funzionali, in assenza di incrementi del loro carico urbanistico.

Essi sono così elencati ripartiti per Unità Territoriale Elementare (U.T.E.) entro cui sono compresi:

U.T.E. B.2	G2 - C (Mangia)
U.T.E. C.3	A4 - C (Centro Storico)
	B1 - C (Bedelli)
	D3 - C (Bozzolo - centro)
	C4 - C (Terrarossa)
U.T.E. C.4	I5 - C (Casalina)

Per la disciplina dell'ambito A4 si rimanda alle disposizioni normative e progettuali contenute nel POI approvato con DGR n. 403 del 7.05.04.

ART. 46 - Elementi per il controllo di conformità

Destinazioni d'uso

Sono ammesse esclusivamente le seguenti destinazioni funzionali:

<i>Agricole,</i>	comprendenti la previsione di utilizzo di strutture per il ricovero degli attrezzi di lavoro agricolo, stallaggio, fienili, allevamento stanziale ed eventuale presenza di serre.
<i>Residenziale</i>	primaria e secondaria
<i>Agrituristica</i>	nelle forme previste dalle vigenti leggi in materia
<i>Connettivo Urbano</i>	costituito da attività di distribuzione alla scala del centro, pubblici esercizi
<i>Artigianale</i>	alla scala della residenza e per superfici unitarie non superiori a mq. 250
<i>Turistico Ricettivo</i>	nelle categorie dell'Albergo Tradizionale e del rifugio escursionistico.
<i>Tecnologico</i>	comprendente le strutture per l'esercizio di servizi a rete di pubblico servizio
<i>Infrastrutturale</i>	

