

COMUNE DIBOLANO
Provincia della Spezia

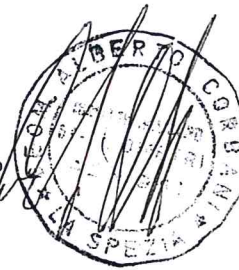
VARIANTE AL PUC
per modifiche di area
da SERVIZI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE
COMUNE ESISTENTI (art. 43)
a ACE-TIV-MA Ambiti dei tessuti insediabili urbani
consolidati da mantenere (art. 104)

Richiedenti: "AGRIKASA SNC"
di Codeghini Elena
e Lucchinelli Antonella

Progettista: Geom. Alberto Corbani
Via Romana, 43
Ceparana di Bolano (SP)

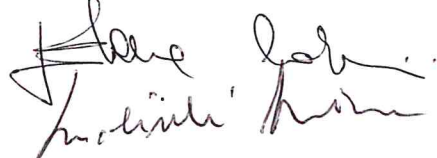
Stralcio Norme di Conformità e Congruenza
Art. 43
Art. 104

il tecnico _____
data _____



AGRIKASA snc
di Codeghini E. e Lucchinelli A.
Via S. Venanzio, 119
19020 CEPARANA (SP)
P. IVA e C.F. 01268310115
Tel. e Fax 0187-931223

i richiedenti



Art. 43 - Attrezzature e servizi pubblici e ad uso pubblico

1. Il PUC individua in modo specifico e puntuale la localizzazione delle aree per attrezzature e servizi pubblici e privati di interesse collettivo esistenti o di progetto.
2. La tavola delle infrastrutture e dei servizi (tav. SP_3) individua, con apposita sigla, le diverse zone per servizi pubblici di quartiere, di interesse urbano e per le infrastrutture viarie, indicandone l'appartenenza ad una specifica funzione corrispondente ai fini dell'applicazione della corrispondente disciplina.
3. Le aree destinate a spazi, attrezzature e servizi pubblici sono di proprietà pubblica o preordinate all'acquisizione da parte del Comune o dei soggetti competenti, in forza di atti legislativi o regolamentari, o qualificabili quali beneficiari o promotori dell'esproprio, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. c) e d), del DPR 327/2001. In caso di aree di proprietà privata già vincolate ad uso pubblico in forza di atti precedenti, può essere mantenuto o, in caso di decadenza, rinnovato il regime in atto.
4. I servizi esistenti, se conformi alle destinazioni d'uso di PUC, possono rimanere di proprietà privata, purché ne sia garantito l'uso pubblico a tariffe o prezzi controllati, in regime di convenzione con il Comune.
5. Per le nuove aree e attrezzature destinate a servizi che non sono ricomprese all'interno degli Ambiti di Riqualificazione complessi (ARC) e dei Distretti di Trasformazione (DTR), il Comune può procedere all'acquisizione mediante esproprio delle aree, che possono venire anche attuate dai privati purché in regime di convenzione con il Comune che ne garantisca la fruizione pubblica;
6. Per le parti del Sistema della Viabilità e del Sistema dei Servizi pubblici o di uso collettivo che sono ricomprese all'interno degli Ambiti di Riqualificazione complessi (ARC) e dei Distretti di Trasformazione (DTR), il riferimento cartografico è costituito dalle schede di Ambito e Distretto.
7. Sulle aree con destinazione a servizi sono ammesse, in via transitoria, solo attività agricole anche con opere di conservazione e di miglioramento culturale dei terreni, oltre che interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e restauro conservativo degli edifici esistenti. Non sono ammessi depositi di merci o materiali di qualsiasi tipo né alcuna attività fuori di quella agricola sopra contemplata.
8. Le tipologie specifiche delle zone per servizi pubblici così come individuate nella Tav. SP_3 del PUC, possono essere modificate con Delibera di Consiglio Comunale senza che ciò comporti aggiornamento al PUC. Nel caso in cui la modifica sia di iniziativa privata, la stessa è possibile solo attraverso la preliminare verifica dello stato dei fabbisogni reali del servizio che si sopprime e di quello che si introduce, da condursi all'interno degli OTE a cui fa riferimento il servizio, attraverso la quale si dimostri la fattibilità dell'operazione in rapporto allo stato di fatto e alle previsioni urbanistiche all'interno dell'ambito considerato.
9. Nelle sistemazioni e costruzioni degli spazi pubblici o destinati ad uso pubblico dovranno essere osservate le disposizioni in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, di cui alla vigente legislazione regionale e statale .
10. Gli edifici di proprietà pubblica ospitanti servizi pubblici possono essere alienati dalla pubblica amministrazione in conformità alla vigente legislazione qualora non ritenuti più adeguati o rispondenti alle necessità per cui erano stati previsti. In detto caso, potrà essere variata la destinazione d'uso del manufatto alienato, compatibilmente con le destinazioni ammesse per l'ambito in cui ricade o circostante, fermo restando la corresponsione degli oneri di urbanizzazione di legge. La nuova trasformazione dovrà comunque garantire la necessaria dotazione di parcheggi pertinenziali ai sensi delle vigenti leggi.
11. In generale, e fatte salve specifiche disposizioni di dettaglio, sugli edifici esistenti ospitanti servizi pubblici sono sempre ammessi i seguenti interventi:
 - a. manutenzione ordinaria e straordinaria,
 - b. restauro e risanamento conservativo,
 - c. mutamento di destinazione d'uso all'interno delle funzioni che compongono il sottosistema funzionale come da art. 20,
 - d. ristrutturazione, anche con frazionamento in più unità immobiliari o accorpamento di più unità immobiliari, con la conservazione della destinazione d'uso esistente, purché tra quelle ammesse nella zona,
 - e. ristrutturazione, con incremento di superficie e volume, nei limiti delle esigenze funzionali del servizio nella misura necessaria per adeguamento di ordine funzionale o tecnologico, poste in atto anche al fine del superamento delle barriere architettoniche su documentate esigenze dei soggetti interessati dall'intervento e preventivamente approvate con D.G.C..
12. Prescrizioni ambientali
□ manufatti continui lineari (piste ciclopedonali, reti tecnologiche): la loro localizzazione e realizzazione deve tenere conto dell'effetto di frammentazione degli habitat e di disturbo arrecati, pertanto si ritiene opportuno che gli stessi vengano realizzati:
 - a) non entro, in corrispondenza o a meno di 2,5 m dal bordo superiore di fossi e/o canali (ad eccezione dei percorsi ciclopedonali a fondo naturale già esistente, che dovranno permanere in tali condizioni o a fondo naturale migliorato);
 - b) senza la realizzazione di nuove murature e/o arginature in corrispondenza o a meno di 2,5 m dal bordo superiore di fossi, privilegiando altresì l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica;
 - c) qualora comportanti scavi e interrimento, prevedendo la messa in pristino della copertura vegetale con l'impiego di specie autoctone;
 - d) in caso di attraversamento di fossi e canali, realizzando gli stessi senza determinare soluzioni di continuità (briglie, soglie, tombature, etc) tali da compromettere la funzionalità ecologica del corso d'acqua;

- e) prevedendo idonei passaggi per la fauna, soprattutto in corrispondenza dell'attraversamento di fossi e canali;
 f) lo spazio individuato dalle percorrenze ciclopedonali dovrà avere una idonea sistemazione a verde al fine di garantire agli stessi l'espletamento del ruolo di corridoi ecologici per l'avifauna (copertura arborea continua a maturità con l'impiego di specie autoctone).

In queste aree risulta poi estremamente importante che la sistemazione a verde sia rispondente alle esigenze di tutela degli habitat fluviali ed espliciti anche una funzione di filtro tra le aree antropizzate ed il fiume stesso. A tal riguardo le indicazioni tecniche e progettuali sono le seguenti:

- a) la realizzazione di nuove strutture (anche l'ampliamento delle esistenti oltre il 10% della superficie occupata) che determinino l'impermeabilizzazione del terreno devono prevedere la contestuale realizzazione, preferibilmente con tecniche di ingegneria naturalistica, di aree umide (stagni, vasche di raccolta) a cui devono essere convogliate le acque bianche della struttura, di superficie pari almeno al 50% della superficie della struttura e/o impermeabilizzazione stessa;
 b) la realizzazione di interventi tesi alla fruizione di queste aree e alla relativa infrastrutturazione deve prevedere che almeno il 30% della loro superficie (da individuarsi nella fascia a ridosso dell'alveo fluviale e di spessore minimo di 30 m) sia interessata dalla costituzione di fasce verdi tampone, realizzate con specie arboree ed arbustive autoctone e tipiche di tali formazioni;
 c) entro le fasce verdi tampone sono ammessi esclusivamente percorsi ciclopedonali e non sono ammesse attività che possano arrecare disturbo alla fauna (impiego di mezzi meccanici motorizzati, attività ludiche con musica);
 d) lungo la viabilità carrabile, a ridosso delle strutture sportive e delle aree in Riqualificazione a margine dovranno essere realizzate formazioni vegetali con specie arboree autoctone.
 b) senza la realizzazione di nuove murature e/o arginature in corrispondenza o a meno di, 5 m dal bordo superiore di fossi, privilegiando altresì l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica;
 c) qualora comportanti scavi e interrimento, prevedendo la messa in pristino della copertura vegetale con l'impiego di specie autoctone;
 d) in caso di attraversamento di fossi e canali, realizzando gli stessi senza determinare soluzioni di continuità (briglie, soglie, tombinature, etc) tali da compromettere la funzionalità ecologica del corso d'acqua;
 e) prevedendo idonei passaggi per la fauna, soprattutto in corrispondenza dell'attraversamento di fossi e canali;
 f) lo spazio individuato dalle percorrenze ciclopedonali dovrà avere una idonea sistemazione a verde al fine di garantire agli stessi l'espletamento del ruolo di corridoi ecologici per l'avifauna (copertura arborea continua a maturità con l'impiego di specie autoctone).

Zone per le attrezzature di interesse comune

Tali zone sono destinate in modo esclusivo a sede di servizi pubblici o d'interesse collettivo, necessari alla vita associativa dei cittadini, realizzabili sia dall'Amministrazione comunale e da enti pubblici, sia da privati sulla base di una convenzione da stipularsi col Comune stesso:

- attrezzature civili di interesse comune per attività amministrative per pubblici servizi, sociali, culturali e ricreativi e altri (Ac);
 attrezzature sanitarie e assistenziali di interesse comune (As);
 attrezzature religiose (edifici per il culto ed ogni attrezzatura di uso pubblico complementare o comunque necessaria all'esercizio del culto stesso), istituti religiosi di educazione ed assistenza, ecc.

Tali zone sono assimilabili alle "zone F" ai sensi del DM 1444/1968.

Sugli edifici esistenti già destinati al servizio sono ammessi tutti gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia compresa, anche con incremento di SA, condizionatamente alla attribuzione della destinazione d'uso a servizi prevista. È sempre consentita anche in supero dell'indice IUI. la sopraelevazione di un piano dei fabbricati esistenti destinati o da destinarsi a standard, entro il perimetro della struttura esistente compresi eventuali sporti ed elementi aggettanti, nel rispetto delle distanze minime tra fabbricati stabilite dal Codice Civile. Eventuali deroghe alle disposizioni di cui sopra sono ammesse nei limiti e con le procedure disposte all'art. 14 del D.P.R. 380/2001.

Nelle zone per le attrezzature di interesse comune si applicano i seguenti indici e parametri:

Indice di Utilizzazione insediativo	I.U.I.	0,50 m ² SA/m ² La
Indice di copertura	Rc	0,30 m ² Sc/m ² La
Altezza Max	Hmax	10,50 mt.
Copertura		anche piana o come da Disc.Paes. d'ambito
Densità arborea	Ab	1 Ab/100 m ² di La
Densità arbustiva	Ar	4 Ar/100 m ² di La
Parcheeggi pubblici	P	30 m ² /100 m ² di SA

Il PUC si attua mediante intervento edilizio diretto.

43.2 Zone per l'istruzione

- Queste zone sono destinate a sede per attrezzature scolastiche quali: asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie.
- Nelle zone per l'istruzione vale la normativa prevista dalla legge 5/8/1974 n° 412 e dalle norme tecniche di attuazione della stessa legge di cui al D.M. 18/12/1975 e ss.mm.e ii. e la LR 19/2004.
- Sugli edifici esistenti già destinati al servizio sono ammessi tutti gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia compresa, anche con incremento di SA, condizionatamente alla attribuzione della destinazione d'uso prevista. La sopraelevazione dei fabbricati esistenti destinati o da destinarsi al servizio, entro il perimetro della struttura esistente compresi eventuali sporti ed elementi aggettanti, è sempre consentita anche in supero dell'indice IUI.
- Sono del pari ammesse integrazioni volumetriche laterali a condizione che osservino distanze dai confini non inferiori a m. 5,00, e che i corpi aggiunti siano posti a distanza di almeno m. 15 da edifici esterni alla zona a servizi stessa, con l'obbligo comunque di osservanza all'interno della zona a servizi di una distanza minima di 10 m. nel caso di pareti finestrate, tra di loro frontistanti per una lunghezza di almeno m. 10.
- Nelle zone per l'istruzione si applicano i seguenti indici e parametri:

Indice di Utilizzazione insediativo	IUI	0,75 m ² SA/m ² La
-------------------------------------	-----	--

Indice di copertura	Rc	0,30 m2 Sag/m2 La
Altezza Max	Hmax	10,50 mt.
Copertura		anche piana o come da Disc.Paes. d'ambito
Densità arborea	Ab	1 Ab/100 m2 di La
Densità arbustiva	Ar	4 Ar/100 m2 di La
Parcheeggi pubblici		30 m2/100 m2 di SA

6. Il PUC si attua mediante intervento edilizio diretto.

43.3 Zone per spazi pubblici per il verde attrezzato e parchi urbani, per il gioco e lo sport

1. Queste zone sono destinate a: giardini, piazze, aree attrezzate per il gioco libero ed il riposo degli anziani, attrezzature per la pratica sportiva e la ricreazione di giovani e adulti.
2. Tali zone per servizi sono commisurate alle esigenze degli abitanti dell'OTE in cui sono inserite, ad eccezione di quelle previste nella zona del Giarrizzo di Ceparana e nel polo sportivo "Polis" Loc. Venandola che, in parte, rispondono alle esigenze dell'intero territorio comunale con attrezzature sportive a carattere specializzato (campo di calcio, atletica, piscina, tennis, ecc.).
3. Le zone per verde attrezzato e parchi urbani sono riservate alla conservazione ed alla conservazione di ambiti ineditati e vegetati destinati alla fruizione collettiva libera, con la presenza di modeste attrezzature atte a favorire la percorribilità leggera e la sosta dei pedoni, ed in cui risulta dominante il ruolo ecologico e naturale dell'ambito. In corrispondenza di tali zone pertanto è limitata all'essenziale la presenza di edificazioni fuori terra o di sistemazioni artificiali, privilegiandosi la conservazione delle sistemazioni vegetale strutturata.
4. Nelle zone a verde, gli spazi liberi destinati alla percorrenza pedonale ed a contenute aree ricreative debbono essere realizzati privilegiando le pavimentazioni ed i contenimenti permeabili, ove possibile riconducibili alle tecniche della ingegneria naturalistica. Eventuali volumetrie relative ad impianti tecnici o accessorie alla fruizione prevista debbono di preferenza essere realizzati in interrato e comunque diaframmati con piantumazioni atte a limitarne l'impatto visuale. In ogni caso la superficie totale di tali manufatti, sia interrati che fuori terra, non potrà eccedere il rapporto di 0,03 mq/mq. rispetto alla superficie della zona interessata con un minimo comunque ammesso per ciascun plesso di mq. 30.
5. E' ammessa la realizzazione di modeste costruzioni di servizio pubblico quali edicole e chioschi per ristoro o per deposito degli attrezzi necessari per la manutenzione del verde pubblico.
6. Le Zone per attività sportive sono destinate integralmente alla sistemazione di strutture ed impianti per l'esercizio della pratica sportiva libera e organizzata. In tali aree sono consentiti tutti gli interventi volti alla formazione di campi da gioco scoperti e coperti, strutture di servizio per l'esercizio della pratica sportiva e per l'ospitalità del pubblico. In corrispondenza di dette strutture ed ove strettamente connessa con l'attività principale è ammessa la presenza di sedi delle società sportive, con residenza del personale di custodia nella misura max di 1 alloggio per plesso con SA max di 80 m2, e servizi di ristoro interni, con SA max totale ammissibile di 200 m2.
7. Nelle zone per spazi pubblici attrezzati si applicano i seguenti indici e parametri:

Indice per impianti scoperti	IUI	0,10 m2 SA/m2 La
Indice per impianti coperti	IUI	0,40 m2 SA/m2 La
Altezza Max	Hmax	10,50 mt. nell'OT 1 7,00 mt. negli OT 2, 3, 4, 5
Copertura		anche piana calpestabile o a giardino pensile o come da Disc.Paes. d'ambito
Densità arborea	Ab	2 Ab/100 m2 di La
Densità arbustiva	Ar	4 Ar/100 m2 di La
Parcheeggi pubblici		15 m2/100 m2 di SA o P come da disposizioni vigenti in materia per gli impianti sportivi

8. Il PUC si attua mediante intervento edilizio diretto.

Art. 104 - Ambiti dei tessuti insediativi urbani consolidati da mantenere ACE-TIU-Ma

a) Descrizione

Rappresentano le aree di sviluppo del tessuto cittadino di Ceparana risalenti in massima parte allo sviluppo urbanistico della seconda metà del XX secolo.

Relativamente ai sistemi residenziali, economici e della ricettività turistica, tali ambiti vengono riconosciuti come saturi, con assenza di applicabilità di indice fondiario sulle aree libere.

Tali ambiti sono assimilabili alle "zone B" ai sensi del del D.M. 1444 del 02/04/1968.

Gli ambiti sono compresi nell'OTE 1D e sono riconducibili agli ambiti Ni-CO e ID-MO-A del P.T.C.P. regionale.

P.T.C.P.	O.T.E.	Regime
NI-CO	1D	Mantenimento
	2C	
ID-MO-A	2C	

b) Obiettivi ed indirizzi

Il PUC ritiene tali aree saturate anche se caratterizzate da modelli insediativi non esemplari, in quanto privi di un disegno urbanistico ordinato e di un modello insediativo di riferimento, nonché carenti delle infrastrutture e dei servizi pubblici adatti a garantire una buona qualità della vita.

Gli interventi consentiti sono esclusivamente rivolti all'esistente e non a nuova edificazione, se non per operazioni di demolizione e ricostruzione o realizzazione di accorpamenti.

L'intervento di mantenimento deve essere quindi rivolto al miglioramento tanto delle infrastrutture e dei servizi, quanto della qualità edilizia e dell'organizzazione del tessuto urbano, senza aumento di carico urbanistico.

c) Destinazioni d'uso

Residenziale (U.1.1)

Ricettiva (U.2.1a, U.2.2b)

Terziaria (U.3.1, U.3.2, U.3.3, U.3.4, U.3.5, U.3.6 U.3.7, U.3.8, U.3.9, U.3.10, U.3.11)

Commerciale (U.4.1, U.4.2)

Attrezzature per i servizi pubblici e servizi di uso privato (U.7.1, U.7.2, U.7.3, U.7.4, U.7.7)

d) Interventi sulle reti viarie e di sistemazione esterna

Per gli interventi sulla viabilità si rimanda al capo IX delle NCC;

È consentito il miglioramento e l'integrazione della viabilità esistente, in particolare la formazione di marciapiedi lungo le strade esistenti ove ne siano sprovviste.

È consentita la realizzazione di nuovi tracciati viari con funzione di connessione tra quelli esistenti purché di larghezza non superiore ai ml. 7,50 e con sviluppo possibilmente lineare ed assai contenuto.

È consentita la realizzazione di autorimesse interrato pertinenti limitate, comunque, ad un solo livello rispetto all'attuale piano strada.

Nel caso in cui l'autorimessa interrata non insista sotto il sedime di un qualsiasi fabbricato, la copertura di questa deve essere sistemata a verde mediante la posa in opera di uno strato di terreno vegetale non inferiore ai 40 cm.

Sono sempre ammessi interventi tesi alla riqualificazione e sistemazione di aree dequalificate e/o degradate, nonché la sistemazione generale delle aree esterne.

Per la sistemazione esterna dei terreni potranno essere realizzati muri di contenimento di altezza non superiore a ml. 1,50 rivestiti in pietra secondo le modalità tradizionali o intonacati al civile e tinteggiati;

Tutti gli spazi privati non necessari alla viabilità pedonale e veicolare dovranno essere sistemati preferibilmente a giardino possono essere realizzate recinzioni tra spazi privati e pubblici che andranno eseguite secondo modelli semplici ed essere formate, preferibilmente, da un muretto in muratura intonacata e tinteggiato o in pietra a vista di altezza massima 80 cm con sovrapposta cancellata in ferro battuto di disegno lineare per un'altezza complessiva massima di 1.50 ml. Nelle recinzioni è sempre fatto divieto dell'uso di metalli anodizzati, griglie plastificate con disegni variegati, moduli prefabbricati in legno e plastica o in cls. finto legno o composizioni di ferro battuto riproducenti disegni in falso antico o pannellature cieche sia in metallo che in legno. Eventuali altri materiali dovranno essere valutati di volta in volta dalla C.L.P.

Negli interventi sugli spazi pubblici, costituiti da strade, slarghi e piazze e sui relativi arredi urbani, devono essere privilegiate azioni di restauro, nonché utilizzo di elementi di arredo omogenei. Gli spazi liberi non possono essere occupati da alcuna costruzione, con la sola eccezione di eventuali chioschi e dehors con struttura semplice e poco invasiva.

e) Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sono consentiti i seguenti interventi sull'esistente:

la manutenzione ordinaria e straordinaria;

il restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza ampliamento;

adeguamento funzionale (RE1) di edifici residenziali nella misura max del 10% di SA e, nel caso di adeguamento di altezze interne ai minimi di legge in relazione alla destinazione d'uso, è ammessa la modifica della quota di gronda e colmo nella misura massima di 60 cm.

sostituzione edilizia SE di edifici residenziali mediante demolizione e riaccorpamento anche di più volumi edilizi con contestuale riqualificazione delle aree libere e formazione di marciapiedi o tratti ciclo-pedonali, con un ampliamento del 20% rispetto alla SA preesistente e legittimata alla data di adozione del PUC, con altezza massima pari a quella dell'edificio preesistente più un eventuale piano fuori terra (3 ml), purché sia dimostrata la compatibilità dell'ampliamento in termini compositivi, formali e tipologico-funzionali rispetto al tessuto insediativo circostante.

interventi di cui alla L.R. n° 24 del 2001 per il recupero dei sottotetti (RE3), mediante limitati incrementi delle altezze di colmo e di gronda strettamente necessari per ottenere il rispetto dell'altezza media interna di mt. 2,30, a condizione che l'altezza finale al colmo ed alla gronda non superi in ogni punto di m. 1.00 quella preesistente;

In caso di frazionamento di unità immobiliari esistenti, la Sa minima ammessa per Uim è pari a 45 m2.

Gli interventi suddetti dovranno rispettare i seguenti parametri:

✓ H max = 10, 50 m

f) Interventi di nuova costruzione

Non è consentita la nuova edificazione ad eccezione di parcheggi pertinenziali e pertinenze sotto elencate

g) Pertinenze ex art 10.12 delle presenti norme

Pertinenze ammesse nell'ambito:

- per destinazioni residenziali e turistico ricettive
 - gazebo
 - pergolato
 - barbecue-forno
 - tettoia
 - ricovero animali da cortile / cani
 - impianti tecnologici
 - muri pertinenziali
- a servizio di strutture commerciali
 - gazebo, pergolati e tettoie
 - strutture ombreggianti parcheggi
 - impianti tecnologici

g) Modalità d'attuazione

Il PUC si attua generalmente mediante titolo edilizio diretto.