PROVINCIA DI SAVONA

COMUNE DI VADO LIGURE

PIANO URBANISTICO COMUNALE
PROGETTO PRELIMINARE

NORME DI CONFORMITA'
PER GLI AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE



PROGETTISTI:
STUDIO GAP ASSOCIATI
Federica Alcozer, Marina Bassi, Maurizio Cazzulo, Laura Cosimo, Simona Gabrielli
con ARCH. VALENTINO PIERANTONI

ARCH. NICOLO' CAMPORA
ING. GIOVANNI CIARLO

ARCH. GIOVANNA MACARIO responsabile del procedimento

CONSULENTI:
UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI GENOVA
ARCH. ADRIANO MAGLIOCCO responsabile sostenibilità ambientale
GEOLOGO FILIPPO CARIERI competenze geo-ambientali
AGRONOMO PAOLO CAVIGLIA competenze agro-ambientali

30 SETTEMBRE 2008

Norme di Conformità – Ambiti di conservazione e riqualificazione

TITOLO I

DISPOSIZIONI GENERALI

CAPITOLO I - OGGETTO - FINALITA' - ELABORATI COSTITUTIVI

ART. 1 Oggetto delle Norme di Conformità

1. Le presenti Norme disciplinano l'attuazione del Piano Comunale Urbanistico (in proseguo designato in breve PUC) del Comune di Vado Ligure, elaborato ai sensi della Legge Urbanistica Regionale n. 36/97, della Legge Regionale n. 16/2008, del D.P.R. n° 380 del 6 giugno 2001 aggiornato al D.Lgs n° 301 del 2002 e sue successive modificazioni e integrazioni. Il PUC sostituisce il Piano Regolatore Intercomunale Savonese approvato dalla Regione nel 1977 e successivamente modificato dalla Variante Generale Intermedia del 1990; unitamente agli allegati infra citati, che costituiscono ad ogni effetto parte integrante ed essenziale del PUC.

2. Le Norme (così come definite dall'art. n. 30 della L.U.R. 36/97) si applicano agli ambiti di conservazione e riqualificazione individuati sul territorio comunale e definiscono le condizioni, i requisiti e le regole generali di ogni singolo ambito.

3. In caso di contrasto o difformità con altri provvedimenti o normative comunali adottate antecedentemente al PUC, prevalgono comunque le presenti norme con i relativi elaborati grafici.

ART. 2 Finalità

1. La Pianificazione Comunale è volta a favorire:
a La competitività e sostenibilità del sistema portuale, logistico, produttivo, dei servizi di rango sovralocale.
b La rigenerazione urbana della città: fisica, sociale, economica e dei servizi.
c Il presidio dell'area collinare

2. Le presenti norme integrano le prescrizioni urbanistiche contenute nelle tavole, in relazione ai contenuti grafico-descrittivi che definiscono, nei diversi aspetti, la suddivisione del territorio comunale in ambiti di conservazione e riqualificazione e in particolare disciplinano:
- le destinazioni d'uso ed i regimi generali d'intervento ammessi nei singoli ambiti;
- gli indici ed i parametri edilizi da osservare nell'attuazione degli interventi;
- le modalità di attuazione degli interventi, con la specificazione delle quote di servizi da reperire, in termini localizzativi e dimensionali;
- i tipi d'intervento sul patrimonio edilizio esistente e le relative modalità di attuazione;
- la salvaguardia, la tutela ed il corretto uso del territorio.

ART. 3 Lettura degli elaborati di PUC

1. In caso di contrasto o difformità con altri provvedimenti o normative comunali adottate antecedentemente al PUC, prevalgono comunque le presenti Norme con i relativi elaborati grafici.

2. In caso di non corrispondenza tra la prescrizione normativa ed elaborati grafici, prevalgono le prescrizioni normative.

3. In caso di non corrispondenza tra gli elaborati grafici in scale diverse, prevalgono quelli in scala maggiore.

4. I vari sub-ambiti di PUC sono definiti da linee spesse continue; nel caso di due diversi sub-ambiti delimitate da tale linea, il limite di ciascuno deve intendersi situato sulla metà della linea stessa.

ART. 4 Elaborati costitutivi del PUC

1. Il PUC è costituito dai seguenti elaborati:
   - descrizione fondativa; relazione e relative tavole:
   - documento degli obiettivi; relazione e relative tavole:
   - struttura del piano; relazione e relative tavole:
   - norme di conformità per gli ambiti di conservazione e riqualificazione e relative schede
   - norme di congruenza per i distretti di trasformazione e relative schede

CAPITOLO II - TIPOLOGIE DI INTERVENTI URBANISTICO EDILIZI

Art. 5 Manutenzione ordinaria

1. Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino alterazioni all'aspetto esterno del fabbricato e delle sue pertinenze.
2. Sono considerati di manutenzione ordinaria i seguenti interventi:
   -all'interno degli edifici:
      a) riparazioni e rifacimenti di pavimentazioni;
      b) rifacimenti e riparazioni di intonaci, tinteggiature, rivestimenti interni;
      c) riparazione e sostituzione di serramenti interni;
      d) riparazione o sostituzione di impianti idraulici, elettrici, di riscaldamento, di ventilazione, per la fornitura del gas;
      e) riparazione o sostituzione di canne fumarie;
      f) riparazione, rinnovamento o sostituzione di servizi igienico - tecnologici (senza alterazione delle caratteristiche distributive, volumetriche e di destinazione) dell'edificio o delle singole unità immobiliari;
      g) inserimento e sostituzione di elementi di coibentazione termica, di impermeabilizzazione, di isolamento;.
      h) risanamento o costruzione di vespai;
      i) rifacimento o riparazione della condotta condominiale o della braga all'interno dell'unità immobiliare.

   - all'esterno degli edifici:
      a) riparazione e ripristino delle facciate in pietra con le stesse caratteristiche e materiali;
      b) tinteggiatura e ripulitura delle facciate, con gli stessi colori di quelli originari e con eventuale ripresa degli intonaci deteriorati o mancanti senza alterazione dei materiali o delle colorazioni esistenti.
      c) manutenzione e riparazione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi o loro sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti;
      d) riparazione, sostituzione, rinnovamento delle decorazioni e finiture esterne (quali ad esempio lesene, frontalini, cornicioni, piattabande, spalline, mostrine), con soluzioni formali e materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti;
      e) riparazione, sostituzione con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti: dei manti di copertura, delle pavimentazioni delle coperture piane, delle pavimentazioni di cortili o di cavedi, delle pavimentazioni di atri condominiali, scale e ballatoi, delle pavimentazioni esterne, degli elementi di arredo esterno;
      f) riparazione o sostituzione, con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti, di singoli elementi della piccola orditura del tetto;
      g) riparazione o sostituzione di infissi, grondaie, pluviali, camini, canne fumarie e simili con gli stessi colori e tipologie preesistenti, e con materiali che non comportino alterazione degli aspetti estetici;

      h)riparazione o sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti di recinzioni, parapetti, ringhiere e simili;

i)installazione di tende da sole, insegne, targhe, impianti tecnologici o elementi di arredo urbano non comportanti opere edilizie;
j)installazione di recinzioni nel terreno non comportanti l'esecuzione di opere murarie;
k)interventi di impermeabilizzazione dei cornicioni;
l)nuova installazione o sostituzione di antenne televisive centralizzate o singole;
m)inserimento di impianti tecnologici purché collocati entro la sagoma dell'edificio.
n)installazione di impianti di allarme, di rinforzi agli infissi comprese grate o blindature ed, in genere, le strutture relative alla sicurezza passiva dell'edificio ricadenti nella sagoma dello stesso.

3. Per gli edifici ed impianti adibiti ad attività industriali e artigianali o al servizio delle stesse sono compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi di seguito indicati volti ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico degli impianti produttivi esistenti, sempre che tali interventi non ne mutino le caratteristiche dimensionali, siano interni al loro perimetro e non incidano sulle loro strutture e sulla loro tipologia edilizia:

a)riparazione, sostituzione ed adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici, televisivi e telematici diversi da quelli disciplinati dall'articolo 27 della L.R. n. 16/2008, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.
b)riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, semprechè non comportino modifiche esterne dei locali né aumento delle superfici agibili.
c)realizzazione di passerelle o strutture in metallo per l'attraversamento aereo delle strade interne con tubazioni.

Art. 6 Manutenzione straordinaria

1. Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico - sanitari e tecnologici, sempreché dette modifiche non alterino i volumi, le superfici e non mutino le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari.
2. Sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:
   a) le opere necessarie per conservare la stabilità della costruzione mediante il rinnovamento o la sostituzione di alcuni degli elementi strutturali dell'edificio;
   b) le sistemazioni di spazi aperti anche mediante modifiche alle quote del terreno preesistente e la realizzazione di muri di contenimento di natura pertinenziale o la demolizione di manufatti e costruzioni;
   c) il rifacimento totale dei manti di copertura, con modifica del tipo di materiale esistente, compresa la struttura del tetto;
   d) la riparazione e il ripristino delle facciate con diverse caratteristiche e materiali, il rinnovo dell'intonaco esterno con demolizione dell'esistente fino al vivo della muratura e rifacimento esteso almeno ad un intero prospetto, nonché la tinteggiatura e ripulitura delle facciate con colori diversi da quelli originari;
   e) l'adeguamento, il rinnovo e la sostituzione dei servizi igienico - sanitari e degli impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, ventilazione, aspirazione, impianto di ascensori e di sollevamento in genere, con le opere ad essi funzionalmente complementari ed indispensabili) quando comportano alterazione delle caratteristiche distributive;
   f) gli interventi volti al superamento delle barriere architettoniche e al risparmio energetico quando richiedano la creazione di locali tecnici esterni di cui all'articolo 32 o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio o la realizzazione delle opere di cui all'articolo 18, comma 5;
   g) l'installazione di recinzioni con opere murarie fino a 50 cm.;
   h) la riparazione o sostituzione degli infissi con diverso colore e tipologia;
3. Per gli edifici adibiti ad attività industriali e artigianali sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:
   a) l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici agibili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi locali tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie agibile destinata all'attività produttiva;
   b) tutte le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessarie per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento;

c) la realizzazione di basamenti, incasellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti.

Art. 7 Restauro

1. Si definiscono interventi di restauro quelli consistenti in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, quali definite all'articolo 34, ne consentono la conservazione e il recupero valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche; detti interventi riguardano edifici vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e successive modifiche e integrazioni, o dichiarati di valore storico, culturale o architettonico dal PTCP.
2. Gli interventi di restauro possono interessare l'intero organismo edilizio, parti dell'edificio o singole unità immobiliari.
3. Detti interventi possono comportare le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche nonché quelle per realizzare locali tecnici che si rendono indispensabili per l'installazione degli impianti tecnologici necessari agli usi previsti per gli immobili.
4. Sono considerati di restauro i seguenti interventi:
   a) il recupero degli elementi storici, architettonici o artistici o il ripristino delle parti alterate dei fronti esterni ed interni e degli ambienti interni;
   b) la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
   c) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo - organizzativo originale;
   d) la conservazione, il ripristino o il miglioramento degli spazi liberi di pertinenza dell'edificio quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri, i porticati;
   e) il consolidamento, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, dei seguenti elementi strutturali:
      - murature portanti sia interne che esterne;
      - solai e volte;
      - scale;
      - tetto con eventuale ripristino della copertura originale;
   f) la eliminazione delle superfetazioni costituenti parti incongrue dell'impianto originario;
   g) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico - sanitari nonché per l'efficienza energetica dell'edificio nel rispetto dei caratteri storici, culturali o architettonici .
5. Nel caso di immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente il restauro può comprendere interventi di miglioramento strutturale ai sensi della normativa di settore.

Art. 8 Risanamento conservativo

1. Si definiscono interventi di risanamento conservativo quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, quali definite all'articolo 34, ne consentano destinazioni d'uso con esse compatibili.
2. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, sempreché vengano rispettati l'impianto strutturale, tipologico ed architettonico; sono altresì da ricomprendere nel risanamento conservativo gli interventi volti a realizzare nuovi servizi igienico - sanitari nonché locali per impianti tecnologici e per l'efficienza energetica dell'edificio, anche mediante modeste modifiche della conformazione delle coperture. Tali impianti devono essere realizzati all'interno dell'edificio ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.
3. Nel caso di immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla disciplina vigente il risanamento conservativo può comprendere interventi di miglioramento strutturale ai sensi della normativa di settore.

Art. 9 Ristrutturazione edilizia

1.Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli volti, anche alternativamente, a:

a)trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente sotto il profilo delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio preesistente, nei termini indicati all'articolo 34;
b)aumentare il carico urbanistico nei termini indicati all'articolo 38 della L.R. n. 16/2008.

2.Sono considerati di ristrutturazione edilizia gli interventi che comportino:
a)un aumento della superficie esistente o la realizzazione di nuovi vani abitabili non derivanti dalla semplice divisione di quelli esistenti;
b)la suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità immobiliari;
c)i mutamenti di destinazione d'uso connessi all'esecuzione di opere edilizie:
- c1) senza aumento del carico urbanistico, ma accompagnati da un complesso di opere tali da alterare le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente;
- c2) con aumento del carico urbanistico, anche non comportanti alterazioni delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente;

d)la trasformazione dei locali costituenti superficie accessoria nell'originario titolo abilitativo in locali costituenti superficie agibile a norma dell'articolo 18;
e)la demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato esistente, intendendosi per tale la ricostruzione sullo stesso sedime, con possibilità di scostamento entro un massimo di un metro, che rispetti la sagoma e i volumi originari fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e quelle previste come obbligatorie dalle normative tecniche di settore;
f)gli ampliamenti diversi da quelli di nuova costruzione di cui all'articolo 13 e quindi entro soglie percentuali eventualmente predeterminate dal PUC per i singoli ambiti, in deroga ai parametri urbanistico-edilizi.

Art. 10 Requisiti igienico – sanitari negli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari

1.Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari che incidano sugli aspetti igienico – sanitari si può prescindere dal rispetto dei relativi requisiti laddove l'immobile presenti caratteristiche tipologiche strutturali o architettoniche da salvaguardare oppure nel caso in cui la conformazione strutturale dell'unità immobiliare non consenta l'osservanza dei requisiti medesimi. A tal fine la dichiarazione del progettista deve documentare l'esistenza delle condizioni di cui sopra e comunque attestare il complessivo miglioramento delle condizioni igienico – sanitarie preesistenti.

Art. 11 Mutamento di destinazione d'uso senza opere

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

Art. 12 Sostituzione edilizia

1.Si definiscono interventi di sostituzione edilizia quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di un volume pari o inferiore a quello esistente.
2.Tali interventi semprechè esplicitamente ammessi dalla normativa d'ambito e realizzati nello stesso subambito del PUC e del PTCP in cui è localizzato l'immobile originario sono da considerare di nuova costruzione ai fini del rispetto dei parametri urbanistico - edilizi, fatta eccezione per quello relativo all'indice di edificabilità o di utilizzazione insediativa.
3.Per gli edifici aventi destinazione residenziale qualora la ricostruzione del volume esistente avvenga nello stesso sedime o fino a una distanza di 10 metri, è ammessa la realizzazione della volumetria preesistente maggiorata dell'eventuale incremento "una tantum" previsto in caso di ristrutturazione edilizia.

Art. 13 Nuova costruzione ed interventi di trasformazione territoriale

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

Art. 14 Ristrutturazione urbanistica

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

Art. 15 Pertinenze di un fabbricato

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

Art. 16 Distanze tra edifici da osservare negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione

1.Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, ivi compresi gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti, possono essere realizzati nel rispetto dell'allineamento dell'edificio preesistente.
2.Negli interventi di nuova costruzione deve essere mantenuta una distanza minima di metri 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, salvo quanto diversamente specificato nella normativa d'ambito e nelle schede – norma, in relazione agli specifici caratteri dei luoghi e degli immobili esistenti, idonee a garantire un equilibrato assetto urbanistico e paesistico.

Art. 17 Parcheggi privati

1.Negli edifici di nuova realizzazione aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile e ad uffici è prescritta ai sensi dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche e integrazioni la realizzazione di parcheggi privati, nella misura minima di 35 mq ogni 100 mq di superficie agibile (SA).
2.La realizzazione dei parcheggi di cui al comma 1, anche eccedenti la dotazione minima ivi prescritta, non è assoggettata alla corresponsione del contributo di costruzione purchè entro la data di ultimazione dei lavori venga formalizzato l'atto di asservimento a garanzia del vincolo di pertinenzialità del parcheggio rispetto all'unità immobiliare. Tale atto di asservimento, impegnativo per il richiedente per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, deve essere trascritto nei registri immobiliari.

In tal caso l'obbligazione di pagamento del contributo di costruzione dovuto è garantita dal richiedente mediante rilascio a favore dell'Amministrazione comunale di una garanzia fideiussoria di importo pari al contributo stesso. All'ultimazione dei lavori, perfezionata la trascrizione nei registri immobiliari dell'atto di asservimento a pertinenza dei parcheggi, il richiedente provvede al pagamento della somma eventualmente dovuta, con conseguente estinzione da parte dell'Amministrazione comunale della garanzia fideiussoria.

3. Sono altresì esclusi dalla corresponsione del contributo di costruzione i parcheggi realizzabili ai sensi dell'articolo 9, comma 1, della l. 122/1989 e successive modifiche.
4. In assenza dell'atto di asservimento di cui al comma 2, la realizzazione dei parcheggi di cui al comma 1 è soggetta al contributo di costruzione da determinarsi ai sensi della l.r. 25/1995 e successive modifiche e integrazioni. Il Comune con apposito atto deliberativo può fissare valori maggiorati, rispetto a quelli stabiliti in base alla l.r. 25/1995 e successive modifiche e integrazioni.
5. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che richiedano, in base alla normativa del PUC, l'obbligo di dotazione di parcheggi al servizio delle unità immobiliari, la relativa dotazione deve essere garantita mediante l'atto di asservimento di cui al comma 2; laddove non sia oggettivamente possibile reperire la quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore di mercato relativo alla quota di parcheggio dovuta, da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione.
6. La realizzazione di nuove strutture commerciali comporta il reperimento di dotazione di parcheggi per la clientela nei casi e nelle quantità previste dalla normativa regionale in materia e dal PUC.
7. La realizzazione di nuove strutture ricettive alberghiere comporta il reperimento di parcheggi al servizio della struttura nella misura minima di un posto auto per ogni camera ovvero per ogni locale destinato al pernottamento. Nelle strutture ricettive esistenti è ammessa la realizzazione di parcheggi nei modi di cui all'articolo 9, comma 1 della l. 122/1989 e successive modifiche.
8. La dotazione di parcheggi privati al servizio delle attività produttive è determinata dal PUC.

CAPITOLO III: DEFINIZIONI DEI PARAMETRI URBANISTICO - EDILIZI

Art. 18 Superficie agibile e superficie accessoria

1. Si definisce Superficie Agibile (S.A.) la superficie di solaio, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei muri divisori fra unità immobiliari o interni ad esse.
2. Non fanno parte della S.A. ma costituiscono superficie accessoria (S.Acc.), semprechè contenuta entro il limite massimo del 30 per cento della superficie agibile:
   a)i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità, ivi compresi i sottotetti non abitabili;
   b)le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa, gli ascensori, i montacarichi, i passaggi comuni (con esclusione di quelli a destinazione commerciale);
   c)i locali per impianti tecnologici quali impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici, di lavanderie

e simili;
d)i porticati, le tettoie, i poggioli e le logge;
e)le autorimesse private fuori terra realizzate ai sensi dell'articolo 17.

3. Sono esclusi dal computo della SA le autorimesse private:
   a)di cui all'articolo 9, comma 1, della l. 122/1989 e successive modifiche;
   b)di cui all'articolo 17 se interrate.
4. Sono da computare nella superficie agibile degli immobili da destinare a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive:
   a) gli spazi accessori eccedenti la percentuale di cui al comma 2 ;
   b) i locali che abbiano l'altezza minima prescritta dall'articolo 29.
5. Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, le strutture perimetrali portanti e non, nonché i tamponamenti orizzontali ed i solai intermedi che comportino spessori complessivi sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali superiori a 30 centimetri, non sono considerati nei computi per la determinazione della superficie agibile, per la sola parte eccedente i centimetri 30 e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali e di copertura e di centimetri 15 per quelli orizzontali intermedi, in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica.

Art. 19 Locali interrati

1.Si definiscono locali interrati quelli posti in sottosuolo, totalmente al di sotto del livello del terreno sistemato come definito dall'articolo 28.
2.Il PUC disciplina la possibilità di realizzare locali interrati, individuando i casi, le zone, le destinazioni d'uso e i relativi parametri.

Art. 20 Superficie netta di vendita

1. Si definisce Superficie Netta di Vendita (S.N.V.) l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili; non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.

Art. 21 Volume virtuale

1. Si definisce volume virtuale, ai fini della valutazione di impatto ambientale o di altre prescrizioni di legge, il prodotto della S.A. per un'altezza virtuale di metri 3,50.

Art. 22 Lotto asservibile

1. Si definisce lotto asservibile la porzione di terreno nella disponibilità del proponente destinata all'edificazione.
2. Non è consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni, salvi i casi in cui la normativa d'ambito attribuisca all'area un'edificabilità maggiore.
3. Le fattispecie in cui è consentito l'asservimento di lotti non contigui vengono espressamente disciplinate dalla normativa d'ambito.

Art. 23 Indice di utilizzazione insediativa

1. Si definisce Indice di Utilizzazione Insediativa (I.U.I.) il rapporto fra la S.A. dei fabbricati realizzabili e il lotto asservibile.
2. In caso di esistenza di fabbricati da conservare, la relativa S.A. deve essere detratta da quella complessiva.

Art. 24 Superficie asservita

1. Si definisce superficie asservita alle nuove costruzioni quella alla quale viene applicato l'I.U.I..
2. Per area di pertinenza fondiaria degli edifici esistenti si intende quella calcolata in base agli indici volumetrici o agli altri parametri edilizi vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo. Nel caso di edifici realizzati in precedenza per i quali non esista agli atti dell'ufficio tecnico comunale il progetto approvato, si intende asservita una fascia minima di metri 5,00 attorno al perimetro dell'edificio e, comunque, non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale.
3. L'asservimento dei terreni alle nuove costruzioni come individuati nell'estratto di mappa del nuovo catasto terreni consegue quale effetto naturale del rilascio del relativo titolo abilitativo o al decorso dei termini per l'inizio dei lavori di cui all'articolo 26 della L.R. n. 16/2008 nel caso di DIA. Tali asservimenti devono essere riportati in apposito repertorio, composto di planimetria e registro, tenuto dal Comune.

Art. 25 Superficie coperta

1. Si definisce superficie coperta (S.C.) la proiezione orizzontale delle sole parti fuori terra dell'edificio, compresa la proiezione di tettoie e porticati.
2. Non sono considerati ai fini del computo della superficie coperta gli elementi di cui all'articolo 18, comma 5, nei limiti dallo stesso indicati.

Art. 26 Rapporto di copertura

1. Si definisce rapporto di copertura (R.C.) il rapporto tra superficie coperta e lotto asservibile.

Art. 27 Distanze

1. Le distanze di cui al presente articolo sono misurate in metri e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.
2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 metri; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.
3. La distanza è quella intercorrente fra:
   a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D);
   b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc);
   c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds). Il ciglio della strada è quello definito dalla vigente normativa statale, articolo 2 del decreto ministeriale 1 aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'articolo 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765); il confine della strada è quello definito dal decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e successive modifiche e integrazioni.
4. Ai fini della determinazione della distanza non si computano gli elementi di cui all'articolo 18, comma 5, nei limiti dallo stesso indicati.

Art. 28 Altezza

1. L'altezza dei fabbricati si calcola a partire dal punto più basso del perimetro dell'edificio sul terreno sistemato, intendendosi per tale il profilo preesistente con uno scostamento massimo di 1 metro, con esclusione delle aperture di accesso ai piani interrati, fino alla linea di gronda, ovvero, per gli edifici a copertura piana, fino all'estradosso dell'ultimo solaio, posto a copertura di vani abitabili o agibili.
2. Laddove i solai contengano canalizzazioni di impianti tecnologici il relativo spessore è calcolato, ai fini dell'altezza, per una misura convenzionale di 30 centimetri, a prescindere dal loro spessore effettivo.
3. Nel caso di edifici a gradoni non è consentita la misurazione per singoli corpi di fabbrica.

Il regolamento edilizio può contenere una disposizione volta a dettare una specifica disciplina della misurazione dell'altezza per questi tipi di costruzione.

4. Ai fini della determinazione dell'altezza non si computano gli elementi di cui all'articolo 18, comma 5, nei limiti dallo stesso indicati.

Art. 29 Altezza interna utile dei locali da destinare a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive

1.L'altezza interna utile degli immobili destinati a residenza, o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive, non può essere inferiore a 2,70 metri per i locali abitabili riducibili a 2,40 metri per spazi accessori e di servizio. Per gli edifici posti a quota superiore a 1.000 metri sul livello del mare, tenuto conto delle condizioni climatiche e della tipologia edilizia ricorrente, possono essere consentite altezze per i locali abitabili non inferiori a 2,55 metri, riducibili a 2,40 metri per spazi accessori e di servizio.
2.Nel caso in cui si intervenga sul patrimonio edilizio esistente e l'immobile presenti caratteristiche tipologiche, strutturali ed architettoniche da salvaguardare oppure nel caso in cui la conformazione strutturale e formale dell'organismo edilizio non consenta senza alterazioni il raggiungimento delle soglie dimensionali fissate al comma 1, si potrà prescindere dal rispetto dei parametri dimensionali ivi indicati sempreché venga dimostrato e verificato l'effettivo miglioramento igienico e funzionale rispetto alla situazione in atto. A tal fine alla dichiarazione del progettista che attesti la conformità del progetto al regolamento edilizio e alle norme igienico-sanitarie dovrà essere allegato il parere della ASL competente.
3.Negli interventi di nuova costruzione, laddove il solaio sovrastante l'ultimo piano dell'edificio o una sua porzione non sia orizzontale, l'altezza media interna netta – da intendersi come distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso del solaio stesso – è fissata in 2,30 metri per i locali destinati ad abitazione, riducibili a 2,10 metri per i locali accessori e di servizio. L'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione e 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio. Il rapporto aeroilluminante deve essere pari o superiore a un sedicesimo.
4.Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano alle residenze di tipo specialistico e agli immobili i cui requisiti igienico-sanitari siano fissati da specifiche disposizioni di settore.

Art. 30 Linea di gronda

1. Si definisce linea di gronda l'intersezione fra l'estradosso del piano di copertura, orizzontale o inclinato, posto al livello più alto ed il piano verticale di facciata.

Art. 31 Numero dei piani

1. Si definisce numero dei piani l'insieme dei piani di un edificio posti al di fuori del terreno, compresi quelli seminterrati che emergano per più di 1 metro rispetto al terreno naturale per almeno la metà del perimetro e con esclusione dei sottotetti non abitabili e dei locali tecnici posti in copertura.

Art. 32 Locali tecnici

1. Si definiscono locali tecnici tutti i locali funzionali a ospitare esclusivamente impianti di servizio del fabbricato o di reti tecnologiche, quali riscaldamento, illuminazione, acqua potabile, condizionamento, raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani.

Art. 33 Sagoma

1.Si intende per sagoma il contorno della parte emergente di un edificio sia in pianta che in elevazione, comprensivo di tutti gli elementi aggettanti. La sagoma di un edificio è quindi costituita dai vari profili complessivi con i quali il medesimo può essere descritto.

Art. 34 Caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio

1. Le caratteristiche dell'edificio sono individuabili dai seguenti elementi:
   a)tipologici, intendendosi per tali quei caratteri architettonici e funzionali che ne consentono la qualificazione in base alle correnti tipologie edilizie (quali ad esempio edificio residenziale unifamiliare o plurifamiliare, fabbricato industriale, casa rurale);
   b)formali, intendendosi per tali quei caratteri soprattutto architettonici che determinano l'immagine esterna dell'edificio ed in particolare la disposizione delle bucature e i materiali;
   c)strutturali, intendendosi per tali quei caratteri che compongono materialmente le parti strutturali, (portanti e non) dell'organismo edilizio, quali ad esempio strutture portanti in laterizi rispetto a quelle in cemento armato.

Art. 35 Termini specifici del PUC

1 **-"Aree progetto AP"**

1.1 Le porzioni di territorio alle quali il PUC assegna interventi di riqualificazione non marginali dello stato dei luoghi sono articolate in differenti "aree progetto".
Per esse il PUC detta prescrizioni atte a definire gli obiettivi delle operazioni edilizie ed urbanistiche in esse consentite e le rispettive caratteristiche dimensionali e tecniche.

1.2 La complessità delle operazioni prevista dal PUC richiede prescrizioni di livello differenziato tra le diverse aree progetto.

2 - **Schede norma delle singole "aree progetto AP"**

2.1 Il PUC detta regole calibrate sulle specifiche situazioni delle diverse aree progetto, mediante schede contenenti i parametri urbanistici quantitativi e morfologici da osservare per l'attuazione.

3 - **Zone di concentrazione volumetrica (Z C V)**

3.1 Le zone, individuate negli schemi progettuali delle "aree progetto", dove è prescritta la concentrazione dei volumi di nuova edificazione sono definite zone di concentrazione volumetrica (Z C V).

3.2 La zone di concentrazione volumetrica non corrispondono alla proiezione a terra degli edifici rappresentati nella soluzione progettuale prevista per le singole "aree progetto" ma costituiscono un ambito più vasto di quello dei sedimi dei fabbricati ipotizzati.

4 - **Aree pubbliche di cessione**

4.1 Sono le aree destinate, nelle soluzioni progettuali previste per le singole "aree progetto", a verde, interesse comune, istruzione, viabilità e parcheggi; le stesse costituiscono urbanizzazioni di diretta pertinenza degli insediamenti previsti nelle aree progetto e in quanto tali devono essere cedute gratuitamente alla Pubblica Amministrazione.

5 **- Percorso pedonale**

5.1 I tracciati dei percorsi pedonali, previsti negli elaborati del PUC, sono indicativi. Restano vincolanti i punti di partenza e di arrivo di detti tracciati.

Art. 36 Aree progetto AP

1 descrizione

Nella tavola “Ambiti e distretti”, all’interno di alcuni ambiti, sono evidenziate le "aree progetto AP". All'interno del centro urbano sono state individuate aree dove, a causa dello stato di particolare degrado edilizio ed urbanistico, l'intervento progettuale non può limitarsi al singolo edificio, ma necessita di un ambito più ampio che coinvolga una pluralità di edifici, di strade e di spazi aperti. Gli interventi progettuali sono rivolti a "reimpaginare" il tessuto urbano attraverso la demolizione dei vecchi edifici e la realizzazione di edifici nuovi, il ridisegno dei tracciati viari e degli spazi aperti.

2 le schede-norma

Una sigla numerica posta sulla tavole citata al punto precedente rimanda ad una scheda norma contenente:
i parametri dimensionali urbanistici
- le destinazioni d'uso ammissibili (prescrittivo)
- l'indice di utilizzazione insediativa (prescrittivo)
- il volume complessivo realizzabile (non prescrittivo)
- la superficie complessiva dell'area (non prescrittivo)
- le altezze degli edifici (prescrittivo)
- le aree pubbliche e/o a standard (prescrittivo)
- la superficie agibile massima (prescrittivo)
- la superficie agibile massima indicata in percentuale (prescrittivo)

Gli schemi grafici che esprimono i principi insediativi del progetto sono:
- planimetria dello stato di fatto con evidenziati il perimetro dell'area progetto e gli eventuali edifici da demolire (prescrittivo)
- planimetria di progetto con evidenziate le zone di concentrazione volumetrica privata (ZCV), le aree pubbliche, il disegno della viabilità e dei percorsi pedonali e ciclabili, le regole morfologiche quali gli allineamenti obbligatori; la direzione di giacitura degli edifici (prescrittivo)
- planovolumetrico di progetto (non prescrittivo)

3 modalità di attuazione

Le prescrizioni delle schede-norma relative alle aree progetto si attuano mediante permesso di costruire convenzionato, salvo quando espressamente richiesta la redazione di PUO nella singola scheda. L'edificabilità definita nella scheda-norma si intende riferita all'intera area progetto, per cui ogni mq di superficie agibile (S.A.) è comprensivo dell'indice di utilizzazione insediativa medio (riferito alla diverse destinazioni d'uso).

4 possibilità di modificazioni dei perimetri delle AP

Sempre per ovviare ad eventuali imprecisioni di cui al punto precedente in sede di PUO la perimetrazione dell'area progetto può subire aggiustamenti all’interno di una fascia di 5 metri e senza che ciò costituisca ragione di Variante alle previsioni di PUC, restando inalterati i parametri urbanistici generali e le indicazioni morfotipologiche del progetto contenute nella relativa scheda-norma.

5 possibilità di soluzioni progettuali alternative

Sulla base di giustificate motivazioni, gli assetti fisico-morfologici individuati nelle schede norma possono essere modificati senza che ciò costituisca ragione di Variante alle previsioni del PUC. Possono essere proposte soluzioni progettuali diverse nel rispetto degli indici e dei rapporti delle aree pubbliche di cessione, sottoponendo, nel caso di obbligo di PUO, il giudizio sul progetto alternativo ad una valutazione del Consiglio Comunale o sostituendo con la redazione di PUO, nel caso di intervento condizionato al solo permesso di costruire convenzionato. Le proposte alternative possono modificare esclusivamente gli assetti morfo-tipologici del progetto, nonché la localizzazione delle zone di concentrazione volumetrica, ove non diversamente precisato. Rimane invece obbligatoria l'osservanza degli obiettivi del progetto oltreché dei parametri urbanistici definiti nella scheda-norma.

Art. 37 Potere sostitutivo del comune in caso di inerzia dei privati

1. I piani attuativi di iniziativa privata si configurano come PUO

2. Essi dovranno essere corredati di schema di convenzione che definisca gli obblighi a carico dei privati, con particolare riferimento:
- ai vincoli di destinazione degli edifici e delle aree;
- alla cessione di aree al Comune;
- alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria secondo il contenuto delle schede;
- alle modalità di gestione delle aree private gravate da servitù di uso pubblico;
- ai vincoli di utilizzazione delle aree private con destinazioni d'interesse pubblico;
- alle garanzie finanziarie per l'attuazione degli impegni di cui sopra.

3. Nel caso di inerzia dei privati l'attuazione delle previsioni di cui alle aree progetto laddove sia prevista la redazione di PUO potrà avere luogo mediante la redazione di appositi PUO di iniziativa pubblica.

TITOLO II

LE PRESCRIZIONI DEL PUC

CAPITOLO I: DESTINAZIONI D'USO

Art. 38 Classi e sottoclassi

Ogni uso è ricondotto a una sottoclasse di destinazione a sua volta inquadrabile in una classe di destinazione fondamentale; il PUC indica negli Ambiti e Sub – Ambiti le classi e, ove necessarie, le sottoclassi di destinazione d'uso ammesse o compatibili ed eventualmente quelle espressamente vietate.
a)La classe di destinazione fondamentale viene utilizzata per la verifica della conformità delle istanze, comprese quelle di mutamento delle destinazioni d'uso.
b)I mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie sono ammessi quando la destinazione è ammessa dalla normativa d'Ambito e Sub – Ambito.
c)Non sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso, ancorché senza opere edilizie che comportino la sostituzione di una destinazione ammessa con altra vietata dalla normativa d'Ambito e Sub – Ambito.

Art. 39 Definizioni

Il Piano stabilisce le seguenti classi di destinazione d'uso fondamentali:
•residenziale
•turistico ricettiva
•commerciale direzionale
•produttiva
•agricola
Per ogni classe il PUC definisce le seguenti sottoclassi:

39.1 residenziale
comprende le seguenti sottoclassi
39.1.1 alloggi familiari
39.1.2 residenze collettive: organismi abitativi a gestione unitaria dotati di servizi comuni
39.1.3 residenze sociali
Nelle sottoclassi sopra indicate rientrano:
pubblici esercizi; esercizi commerciali di vicinato; piccole attività artigianali compatibili con la residenza; agenzie di istituti di credito aperte al pubblico; uffici e studi professionali; sedi di associazioni e circoli culturali; scuole private; autorimesse e parcheggi pertinenziali.

39.2turistico-ricettive e balneari (definite ai sensi della LR 2/2008)
comprende le seguenti sottoclassi
39.2.1alberghi
39.2.2residenze turistiche alberghiere
39.2.3residenze d'epoca
39.2.4locande
39.2.5alberghi diffusi
39.2.6villaggi turistici
39.2.7campeggi
39.2.8case per ferie
39.2.9ostelli per la gioventù
39.2.10affittacamere
39.2.11bed&breakfast
39.2.12case e appartamenti per vacanze
39.2.13appartamenti ammobiliati ad uso turistico
39.2.14rifugi alpini e escursionistici
39.2.15aree di sosta
39.2.16mini aree di sosta
39.2.17agriturismo
39.2.18stabilimenti balneari
39.2.19spiagge libere attrezzate
39.2.20spiagge libere
39.2.21spiagge asservite

39.2.22centri di immersione e di addestramento subacqueo

39.3commerciale-direzionale
comprende le seguenti sottoclassi
39.3.1 esercizi commerciali di vicinato, centri di telefonia in sede fissa
39.3.2 medie strutture di vendita
39.3.3 distretti commerciali tematici, centri commerciali e parchi commerciali, grandi strutture di vendita
39.3.4 mercati, fiere e manifestazioni commerciali
39.3.5 commercio all'ingrosso
39.3.6 uffici e servizi privati e pubblici
Nella sottoclasse 39.3.6 rientrano:
uffici (bancari, assicurativi, agenzie, studi professionali), sedi di partiti, sedi sindacali, associazioni varie, palestre, scuole private e simili, discoteche, sale da gioco e simili.
39.3.7 edicole e chioschi
39.3.8 pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande
.
39.4 produttiva
comprende le seguenti sottoclassi
39.4.1 piccola industria e artigianato
39.4.2 laboratori di ricerca
39.4.3 terziario avanzato: attività inerenti al ciclo produttivo delle imprese che operano nei settori ad elevato contenuto di innovazione tecnologica e di impiantistica.
39.4.4 industria di medie e grandi dimensioni e attività di assemblaggio di elementi industriali
39.4.5 depositi petroliferi
39.4.6 corrieri, spedizionieri e autotrasportatori, logistica retroportuale
39.4.7 attività di rottamazione
39.4.8 depositi rinfuse
39.4.9 attività di cava
39.4.10 attività portuali
Nelle sottoclassi indicate rientrano:
uffici e servizi legati alle attività produttive; abitazione del custode e del proprietario o del direttore; attrezzature sociali a servizio delle attività produttive (mense, pubblici esercizi, locali ricreativi), parco rimessaggio autoveicoli da trasporto, e destinazione a queste assimilabili.

39.5 agricola
comprende le seguenti sottoclassi:
39.5.1 produttiva agricola
39.5.2. serricola
39.5.3 agricola non a titolo principale
39.5.4 attività legate alla silvicoltura e alla zootecnia
39.5.5 trasformazione del prodotto agricolo e commercializzazione diretta
39.5.6 presidio ambientale
Nelle sottoclassi indicate rientrano inoltre:
la residenza del proprietario/conduttore e le attività agrituristiche.

CAPITOLO II: ATTUAZIONE DEL PUC

Art. 40 Strumenti tecnici di attuazione

Il PUC è posto in esecuzione mediante gli strumenti e le procedure previste a tale scopo dalla Legislazione Regionale Vigente e dalle presenti Norme di Conformità e Congruenza, nel rispetto della Pianificazione Sovraordinata.
Ove specificato nella normativa d'Ambito, o Sub-Ambito, i Progetti Urbanistici Operativi possono essere assoggettati alla preventiva predisposizione di :
•Studio Organico di Insieme (SOI) esteso a comprendere l'intero contesto territoriale di riferimento in funzione della specificità dell'intervento teso a verificare l'ammissibilità paesistica dello stesso.
•Schema di Assetto Urbanistico (SAU) esteso al territorio urbanisticamente connesso all'intervento tendente a definire il disegno infrastrutturale definito dell'intera area, l'individuazione delle aree di concentrazione volumetrica, l'eventuale suddivisione in comparti funzionali, le condizioni di intervento, l'inviluppo volumetrico delle costruzioni, il coordinamento funzionale con il territorio cui l'area è inserita.

•Restano comunque salvi gli SUA già approvati all'atto di adozione del progetto preliminare di PUC o adottati e inviati agli organi di controllo fermo restando l'applicabilità delle sopravvenute Norme di PUC ove difformi.

CAPITOLO III DISPOSIZIONI PARTICOLARI

ART. 41 Edilizia residenziale sociale

1. Il Comune di Vado Ligure, in qualità di Comune ad alta problematicità abitativa ha redatto il Programma del Social Housing, insieme ai Comuni di Savona e Quiliano per l'Ambito Savonese, all'interno del quale ha individuato tre specifici interventi compresi nel PUC.

2 Il PUC, ai sensi della L.R. 38/2007 individua il fabbisogno residenziale e in particolare per l'edilizia residenziale sociale.

3. Per ciascun intervento di edilizia residenziale di dimensione superiore a mq. 850 di S.A., deve essere destinata ad edilizia residenziale sociale una percentuale pari al 10 % della S.A. totale residenziale.

4. Le aree che ospitano edilizia residenziale sociale possono essere trasformate in aree a servizi.

ART. 42 Aree a servizi

1. Gli ampliamenti e gli interventi di demolizione e ricostruzione di edifici esistenti destinati a servizi sono consentiti fino ad un incremento massimo del 50 % della S.A. esistente. Per incrementi superiori deve essere studiato il corretto inserimento nel contesto attraverso uno S.O.I. (Studio Organico d'Insieme).

2.L'indicazione di un'area a servizi vincola l'area a standard ma non vincola la tipologia del servizio.

3.Le aree a servizi possono essere trasformate in aree per edilizia residenziale sociale, a condizione che vengano reperite all'interno dello stesso ambito di PUC le stesse quantità di aree a servizi.

ART. 43 Alberghi

1. Il piano rimanda al censimento delle strutture ricettive ad alla relativa disciplina urbanistica – alberghiera, allegata al PUC, ai sensi della LR 1/2008.

ART. 44 Insediamenti commerciali

1. Il PUC, in coerenza con quanto indicato nel Piano commerciale comunale e secondo le disposizioni della legge regionale n. 1/2007, definisce la possibilità di insediamento delle strutture di vendita al dettaglio per ciascun sub-ambito di conservazione e riqualificazione, ed in particolare rispetto alle seguenti distinzioni:

- esercizi di vicinato;
- medie strutture di vendita;

sia di tipo alimentare che di tipo non alimentare

Art. 45 Verande

1Ad eccezione delle aree CR, è sempre ammessa la realizzazione di verande mediante chiusura di balconi, logge e terrazzi con pareti vetrate. La realizzazione delle verande é consentita limitatamente ai fronti non prospettanti su spazi pubblici e previa presentazione di progetto unitario esteso all'intero fronte del fabbricato.
2La superficie delle verande non potrà superare i 10 mq per ogni unità immobiliare e, qualora dette verande non siano estese all'intero balcone, loggia o terrazzo, la parte aperta di questi non potrà essere inferiore a 3 mq. La superficie finestrata delle verande non può essere inferiore ad 1/8 della sommatoria delle superfici nette delle verande stesse e dei vani che su di esse si affacciano.
3Balconi, logge e verande non devono perdere la caratteristica di superfici accessorie non abitabili. Le

verande aventi caratteristiche di cui sopra, dovendo essere considerate superfici non residenziali e realizzate con finalità di isolamento termico e/o di protezione dagli agenti atmosferici, non concorreranno al calcolo della Superficie agibile.
4Le verande non possono essere realizzate su terrazzi di copertura che si estendono sull'intera area di un edificio ove non esistano vani residenziali allo stesso livello.

Art. 46 Spazi aperti

1 La realizzazione di nuovi spazi aperti pubblici o privati e la riqualificazione di quelli esistenti deve comportare una impermeabilizzazione del suolo limitata alla stretta necessità dell'attività cui è riferito l'intervento.

2 La sistemazione a verde degli spazi aperti in contesto urbano dovrà avvenire considerando anche, per quanto possibile, la loro potenzialità in termini di controllo ambientale del microclima attraverso la messa a dimora di un impianto vegetazionale che consenta di rispondere alla domanda di raffrescamento e riscaldamento ovvero, di controllo di flussi di vento limitandone la velocità e deviandone il percorso ovvero, di riduzione, pur solo psicologica, dell'inquinamento acustico.

3 La sistemazione a parcheggio di spazi aperti dovrà, oltre a rispondere ai fabbisogni per i quali detta sistemazione è prevista, essere caratterizzata da studiati elementi di arredo, pavimentazione idonea, preferibilmente permeabile, con vegetazione tale da ombreggiare i veicoli e occultarne la vista.

4 Negli spazi aperti destinati al verde, agli impianti sportivi e al parcheggio, dovranno essere razionalmente inseriti contenitori per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani nel rispetto del piano gestionale comunale per la raccolta.

5 Ogni intervento di nuova realizzazione, recupero o riqualificazione di verde pubblico e privato deve sottostare alle prescrizioni della specifica disciplina del "Regolamento Comunale del verde pubblico e privato". La scelta delle essenze da porre a dimora deve evitare l'introduzione di specie inadatte al climax ed invadenti.

6 In assenza di specifica autorizzazione è vietato abbattere o danneggiare la chioma, il tronco e/o le radici degli alberi per i quali:

a)il fusto, ad una altezza di mt. 1,50 dal suolo presenti un diametro >/= cm 25 ovvero, in caso di più tronchi che partono da un medesimo ceppo, almeno uno di essi, sempre ad una altezza di mt. 1,50 dal suolo, presenti un diametro >/= cm 20.

b)Trattasi di alberi appartenenti alle seguenti specie: leccio, tasso, corbezzolo, pino domestico, arancio amaro aventi diametro, ad un' altezza di mt. 1,50 da terra >/= 15 cm, nonché di palme di qualsiasi specie con altezza dello stipite > di mt. 1,00.

7 L'abbattimento di alberi o loro parti per esigenza dettata da motivi di incolumità pubblica e danni imminenti a persone e cose può aver luogo sotto la personale responsabilità del proprietario che, entro 10 gg. dell'avvenuto abbattimento, lo segnala agli uffici comunali competenti, con relazione e documentazione fotografica comprovante l'effettiva situazione di particolare gravità.

8 L'abbattimento di alberi di cui ai punti precedenti comporta al proprietario la messa a dimora di un numero di piante di equivalente valore ornamentale compatibile con il sito.

9 La nuova sistemazione di spazi aperti o il recupero di quelli esistenti pertinenti le costruzioni, dovrà prevedere la regimazione delle acque superficiali dell'intero spazio aperto oggetto dell'intervento, ed essere adeguata al terreno circostante evitando alterazioni pregiudizievoli gli obbiettivi di PUC, siano essi di carattere urbano, urbano infrastrutturale, extraurbano, ambientale e paesaggistico.

Art. 47 Dehors, chioschi ed edicole

1 In tutti gli Ambiti, Sub Ambiti ed aree in cui è consentita la destinazione d'uso commerciale è ammessa, mediante singolo titolo abilitativo edilizio, la realizzazione dei manufatti di ridotte dimensioni riconducibili al seguente elenco:

a) dehors chiusi da tamponamenti e copertura ad uso dei pubblici esercizi;
b) chioschi per la somministrazione di bevande e di alimenti;
c) edicole per la rivendita di giornali.

2 Le strutture di cui alle precedenti lettere a) e b) non possono superare la superficie coperta di mq. 50 per ciascun impianto realizzato, mentre quelle di cui alla precedente lett. c) non possono superare la superficie coperta di mq. 17 per ciascun impianto realizzato; per tutti tali manufatti va rispettata l'altezza massima di m. 3,50.

3 La realizzazione di tali dehors chiusi da tamponamenti e copertura e chioschi non è soggetta all'osservanza degli indici di utilizzazione insediativa prescritti dal PUC per gli Ambiti interessati.

Le stesse strutture, se realizzate nei Sub Ambiti CR, non devono superare l'indice di utilizzazione insediativa pari al 50% della densità fondiaria media di Sub ambito e, in nessun caso, 1,4 mq/mq.

Art. 48 Parcheggi di pertinenza

1. Fatto salvo quanto diversamente specificato nelle norme di ambito, gli interventi di ristrutturazione edilizia con aumento del carico urbanistico, sostituzione edilizia, nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica sono soggetti al reperimento di parcheggi privati nella misura di cui all'art. 17, comma 1.

2. I parcheggi privati a servizio degli insediamenti produttivi e i piazzali di servizio di piccoli insediamenti produttivi devono essere progettati in modo da poter accogliere anche occasionalmente mezzi pesanti.

3. Per le sole strutture di vendita al dettaglio con una dotazione di parcheggio alla clientela superiore a 150 posti auto deve essere prodotta una verifica di impatto trasportistico.

4. I parcheggi a servizio dei servizi pubblici e di uso pubblico devono essere facilmente accessibili al pubblico collocati all'esterno delle recinzioni e, ove possibile, rispettare la proporzione di cui all'art. 17, comma 1.

5. Le percorrenze pedonali massime tra edifici e relativi parcheggi privati sono stabilite come segue:
   - 500 m per la residenza;
   - 50 m per la distribuzione al dettaglio.

6. La prescrizione di reperire parcheggi privati in relazione ad interventi di ristrutturazione edilizia con aumento del carico urbanistico non si applica nel caso la percentuale prescritta produca una superficie inferiore ad un posto macchina.

Art. 49 Caratteristiche della viabilità

1. Le strade pubbliche e di pubblico transito di nuova realizzazione devono attenersi ai parametri definiti dal Codice della Strada e relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

2. All'interno dei centri storici e delle aree edificate, in presenza di vincoli di carattere fisico, ovvero anche fuori da esse, ove sussistano particolari prescrizioni di carattere paesistico – ambientale o geomorfologico e in caso di migliorie, le caratteristiche suddette possono essere ridotte, previa valutazione di compatibilità e di sicurezza.

3. I marciapiedi devono essere, di norma, larghi m 1.50 e, ove possibile devono essere alberati e larghi m. 2. La superficie di calpestio dei marciapiedi deve essere realizzata in materiali e colorazioni rispettose dell'arredo urbano e diversi dal fondo stradale.

4. In caso di presenza di particolari vincoli, ove non sia possibile realizzare tali marciapiedi, è consentita la realizzazione di marciapiedi di larghezza ridotta.

5. Le strade esistenti e di progetto, ove gli spazi a disposizione lo consentano, devono essere dotate di piste ciclabili, atte a favorire soluzioni alternative al traffico privato a motore.

6. Nella progettazione delle strade devono essere previsti appositi spazi per la raccolta dei rifiuti in modo differenziato, piazzole per l'attesa dei mezzi pubblici e per gli altri elementi accessori atti a evitare intralcio alla percorribilità.

7. Le infrastrutture di progetto riportate nelle tavole di PUC in sede di progetto definitivo ed esecutivo potranno avere una migliore e più precisa collocazione del tracciato. Tale tracciato è quindi solo indicativo e non prescrittivo.

ART. 50 Delimitazione del centro abitato

1. Il PUC conferma il perimetro di centro abitato già approvato dalla Civica Amministrazione e riportato nelle tavole del PUC medesimo.

2. La delimitazione suddetta ha anche effetti di perimetrazione del centro edificato ai sensi dell'art. 18 della legge n. 865/1971 e di centro abitato ai fini della legge regionale n. 9/1993 e della legge n. 765/1967.

ART. 51 Aree esondabili

1. Per le aree a rischio di esondazione individuate dai Piani di Bacino, valgono le relative norme e le prescrizioni più aggiornate, in attesa di realizzazione degli interventi necessari alla messa in sicurezza del territorio.

TITOLO III

LA DISCIPLINA DEL TERRITORIO

CAPITOLO I SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

Art. 52 Organismi elementari

1 Il territorio comunale, preso atto dei tre Organismi Territoriali di P.T.C.P. che lo coinvolgono, coerentemente alle analisi propedeutiche di livello puntuale è suddiviso in cinque Organismi Elementari ognuno dei quali caratterizzato da una differente configurazione geografica, morfologica, antropica.

OE1 - Piana alluvionale compresa tra il tracciato dell'Autostrada dei Fiori a ovest, il torrente Quiliano a nord, la Rada tra il torrente Quiliano e il confine con il Comune di Bergeggi, ad est e il piede del sistema collinare che termina nel promontorio di Bergeggi a sud.

OE2 - La sponda collinare sud dell'organismo territoriale 44 tra l'OE1 e i confini comunali tra Bergeggi e Spotorno

OE3 - La restante parte comunale dell'organismo territoriale 44 tra l'OE1 e il confine comunale con il territorio di Quiliano.

OE4 - Parte comunale dell'organismo territoriale 45: bacino imbrifero del Torrente Segno a monte dell'Autostrada, costituito dal sistema non insediato di Cima dei Corvi dai versanti non insediati del bacino del Torrente Segno e del bacino del Rio Giue, dagli insediamenti collinari di Cunio, Bricco, Carpeneta, Piana, San Bernardo di Segno, Segno e Pessei e di fondo valle di Ponte dell'Isola, via Pertinace e Sant'Ermete.

OE5 - Porzione dell'Organismo Territoriale di PTCP n. 42 tra Monte Cuniassi, Rocca dei Corvi e Bric del Forno.

Art. 53 Ambiti di conservazione e riqualificazione

1 Il PUC, ai sensi dell'art. 27 della LUR 36/97, individua all'interno del territorio comunale, Ambiti di conservazione e riqualificazione, caratterizzati da un assetto fisico-morfologico e funzionale definito, contrassegnati in cartografia dalla sigla Amb seguita da un numero d'ordine come di seguito specificato.

Amb. 1 - Vado Centro
Amb. 2 - Porto Vado
Amb. 3 - Aree produttive e retroportuali di sponda destra Segno
Amb. 4 - San Genesio
Amb. 5 - Aree produttive di sponda sinistra Segno est
Amb. 6 - Bossarino
Amb. 7 - Infrastrutture generali e viarie di Bossarino
Amb. 8 - Valle di Vado
Amb. 9 - Aree produttive di sponda destra Segno ovest
Amb. 10 - S. Ermete
Amb. 11 - Segno
Amb. 12 - Cunio
Amb. 13 - Campo dei Francesi - Rocche Bianche
Amb. 14 - Versante collinare Bric Fornaci – I Tecci
Amb. 15 - Sistema Rocca dei Corvi
Amb. 16 - Cà de Gatti
Amb. 17 - Infrastrutture autostradali

Art.54 Ripartizione degli Ambiti di conservazione e riqualificazione in Sub Ambiti

1 Ogni Ambito è suddiviso in uno o più Sub Ambiti determinati dalla suscettività d'uso, dai caratteri tipologici e dalle prevalenti destinazioni esistenti o assegnate dal PUC. Le norme di conformità definiscono per ogni Sub Ambito: obiettivi, regime di PTCP, categorie di Aree che lo compongono e rimando ai relativi parametri urbanistico edilizi e destinazioni, precisate nell'articolato normativo di cui al presente capitolo, ulteriori prescrizioni e condizioni d'attuazione specifiche.

2 Ogni Sub Ambito è suddiviso a sua volta in Aree con caratteristiche omogenee, come appresso specificato e cartograficamente individuate. Ciascuna area è disciplinata da una norma generale, eventualmente specificata o integrata a livello di sub-ambito.

3 Il PUC individua le seguenti aree:

ME siti emergenti e/o manufatti da conservare, recuperare e riqualificare (art. 57 sez.IX assetto insediativo di P.T.C.P).

CR agglomerati urbani consolidati e loro pertinenze di valore storico ambientale e organismi rurali tradizionali, a prevalente destinazione residenziale, dove sono previsti interventi di riqualificazione urbano – ambientale, anche attraverso demolizioni e ricostruzioni e/o completamenti del tessuto esistente;

R agglomerati urbani di epoca recente, a prevalente destinazione residenziale, dove sono previsti interventi di riqualificazione urbano-ambientale, anche attraverso demolizioni e ricostruzioni e/o completamenti del tessuto esistente;

CD destinati o da destinare prevalentemente ad attività commerciale e/o direzionale;

I destinati o da destinare all'attività produttiva;

Ica destinati o da destinare all'attività di cava;

Idi destinati o da destinare all'attività di discarica;

AP Aree progetto ovvero aree di recupero urbano e ambientale ovvero destinate allo sviluppo attraverso parametri quali-quantitativi definiti da schede progettuali allegate alle presenti norme.

sp1 destinate a servizio pubblico o di uso pubblico confermate o di nuovo impianto: istruzione;

sp2 destinate a servizio pubblico o di uso pubblico confermate o di nuovo impianto: interesse comune;

sp3 destinate a servizio pubblico o di uso pubblico confermate o di nuovo impianto: verde, gioco e sport;

sp4 destinate a servizio pubblico o di uso pubblico confermate o di nuovo impianto: parcheggi;

sp.G destinate a servizi generali, impianti tecnologici, distributori carburanti, confermate o di nuovo impianto;

Ag aree per lo svolgimento effettivo di attività produttive di tipo agricolo, nonché di tipo silvo – pastorali (LUR 36/97 art. 35) nonché di presidio ambientale (LUR 36/97 art. 36) con ridotto I.U.I.;

ag.pa aree di presidio ambientale, scarsamente insediate e da recuperare anche con nuovi interventi per la residenza del nucleo familiare preposto alle funzioni di presidio (LUR 36/97 art. 36);

vr fasce di rispetto ambientale;

ou orti urbani e fasce di rispetto ai nuclei storici collinari, libere o limitatamente insediate da mantenere e consolidare nella loro funzione principale: di connessione dell'abitato o degli elementi caratteristici del territorio;

TNI territori non insediati

ag.fp comprese all'interno di Ambiti non insediati da destinare alla fruizione pubblica delle risorse (LUR 36/97 art. 37 punto 3);

CAPITOLO II DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE

Art. 55 Disciplina paesistica di livello puntuale

1 Le norme articolate a livello di aree ed eventualmente specificate a livello di sub-ambito assumono valenza di disciplina paesistica di Livello Puntuale.

2 La presente disciplina paesistica di Livello Puntuale fa salve e conferma le previsioni e le prescrizioni dei Strumenti Urbanistici Attuativi vigenti o adottati ed operanti in salvaguardia alla data di adozione della disciplina medesima nonché le previsioni dei progetti su cui il Consiglio Comunale abbia già espresso il proprio assenso ex art. 18, comma 12 L.R. 24.03.1999, n. 9 e s.m..

Art 56 Aree ME

1 Il PUC individua in cartografia con la sigla "ME" seguita da un numero di riconoscimento**,** i seguenti manufatti e le rispettive aree di pertinenza:

•ME 1 Fortino di S. Lorenzo
•ME 2 Villa Groppallo
•ME 3 Convento di S. Genesio
•ME 4Capella S. Filippo Neri a Bossarino

•ME 5 Fornace di S. Ermete
•ME 6 Fornace di S. Ermete
•ME 7 Complesso conventuale di S. Ermete
•ME 8 Castellaro di Segno

2 In tali aree sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed interventi di restauro e risanamento conservativo, fatta eccezione per ME 5 su cui potranno essere realizzati anche interventi di ristrutturazione edilizia ed ampliamento del 20% della S.A., finalizzati al recupero abitativo e/o all'insediamento di pubblici esercizi di ristorazione da eseguire con le modalità di cui alla scheda allegata in calce alle presenti norme. Sugli edifici esistenti adibiti a servizi pubblici o di pubblico interesse, potranno essere realizzati anche interventi di ristrutturazione edilizia senza ampliamento della S.A., con le prescrizioni contenute nella norma di sub-ambito.

3 Nelle aree di pertinenza dei manufatti emergenti ME non è ammessa la realizzazione di edifici e di manufatti edilizi fuori terra ed interrati, anche di natura pertinenziale, fatta eccezione per la realizzazione di parcheggi pertinenziali interrati; i predetti interventi nonchè quelli relativi ad ogni altra alterazione dei luoghi sono assoggettati alla elaborazione di uno "studio di inserimento ambientale", nella forma di uno S.O.I. che documenti la compatibilità dell'intervento con l'intento di mantenere e/o ripristinare le condizioni per una corretta lettura percettiva dei rapporti tra il contesto ed il manufatto.

Art 57 Aree CR

1 In tali aree sono ammesse le funzioni proprie del tessuto residenziale complesso e compatibili con i caratteri storico - tipologici degli insediamenti. In particolare, salvo quanto diversamente espresso nella normativa d'ambito, sono ammesse le seguenti funzioni:

-residenziale
-turistico-ricettive (da 39.2.1 a 39.2.5, da 39.2.8 a 39.2.13)
-commerciale – direzionale (39.3.1, 39.3.6, 39.3.7 e 39.3.8)
-produttiva (39.4.1, 39.4.2, 39.4.3) solo se compatibile con i caratteri delle aree in oggetto

2 In tali aree sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo nonché gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 2 della L.R. 25/1993, che non comportino per ciascuna unità immobiliare un aumento di S.A. esistente, alla data del 5 settembre 1977, superiore al 10% e a condizione che tale unità non abbia già usufruito di alcun incremento. Non è ammessa la realizzazione di interventi di nuova costruzione e delle pertinenze di cui all'art. 15, fatto salvo quanto riportato nella specifica disciplina d'ambito.

3 Il progetto di ogni intervento eccedente la manutenzione straordinaria dovrà essere accompagnato da apposito studio che fornisca gli approfondimenti necessari per la verifica di conformità rispetto alle disposizioni sotto elencate:

a)le aree pertinenziali devono essere ordinate e sistemate con significative parti di suolo non impermeabile e presenza di piantumazioni e/o diaframmi vegetali, nell'obiettivo di attenuare impatti visivi ed ambientali, specie nei casi di contiguità con aree di pregio insediativo;

b)gli interventi di demolizione dei manufatti incongrui (es. baracche condonate) devono prioritariamente liberare aree per il potenziamento della viabilità o per costituire aree pertinenziali ordinate e sistemate con significative parti di suolo non impermeabile e presenza di piantumazioni e/o diaframmi vegetali, nell'obiettivo di attenuare impatti visivi ed ambientali, specie nei casi di contiguità con aree di pregio insediativo;

c)ogni progetto di intervento deve prevedere l'eliminazione di superfetazioni o parti spurie dell'edificio originario o pregresse alterazioni dei caratteri formali originali (es.: manti di coperture con materiali incongrui);

d)si dovrà comunque ottenere, complessivamente, una semplificazione della morfologia degli aggregati edilizi incongrui con omogeneizzazione del linguaggio architettonico secondo un modello di riferimento che, prioritariamente, dovrà tener conto:

- degli elementi più significativi degli edifici esistenti a partire da quelli di più antica costruzione, nonché delle regole di impianto in rapporto alla viabilità ed alle percorrenze minori, al lotto fondiario di pertinenza ed agli altri edifici, regole riconoscibili nella stratigrafia storica dell'edificato;
- delle modalità di percezione visiva del nuovo assetto insediativo in rapporto alle percorrenze pubbliche di maggior frequentazione;

e)gli elaborati di progetto dovranno illustrare lo schema tipologico originario dell'edificio e gli eventuali ampliamenti successivi, dimostrando la congruità del nuovo intervento con tale tipologia e con le prescrizioni di cui al presente articolo;

f)nei casi di sopraelevazione della/e unità edilizia/e nei nuclei storici urbani, si dovrà riproporre l'originario sistema di copertura, conservando gli eventuali cornicioni in muratura esistenti;

g)nei nuclei storici collinari, l'integrazione volumetrica inerente un corpo di fabbrica già esistente richiede la conservazione dell'eventuale dislivello tra il corpo aggiunto e quello principale, ottenuto con una minore altezza del corpo aggiunto ovvero con la sua copertura a terrazzo;
h)non sono ammesse modifiche delle caratteristiche formali dei fronti, se non finalizzate al recupero delle caratteristiche originarie.

Art 58 Aree R

1 In tali aree sono ammesse le funzioni proprie del tessuto residenziale complesso. In particolare, salvo quanto diversamente espresso nella normativa d'ambito, sono ammesse le seguenti funzioni:

-residenziale
-turistico-ricettive (da 39.2.1 a 39.2.5, da 39.2.8 a 39.2.13)
-commerciale – direzionale (escluso 39.3.3)
-produttiva (39.4.1, 39.4.2, 39.4.3)

2 In tali aree sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

3 Per gli edifici di interesse storico e architettonico i suddetti interventi non dovranno alterarne i caratteri meritevoli di tutela.

4 In particolare sono ammessi i seguenti interventi:

•ampliamenti o sopraelevazioni condizionati al miglior inserimento ambientale degli edifici interessati dagli interventi, senza superare il 20 % della S.A. esistente e solo per organismi edilizi unitari, composti anche da più unità immobiliari, ma con continuità di sedime, non superiori ai 430 mq totali di S.A.. In particolare devono essere garantiti interventi di riqualificazione ambientale, di riprogettazione degli attacchi a terra degli edifici stessi, delle pavimentazioni e dei percorsi, sia pubblici che privati (marciapiedi, vialetti interni, spazi di pertinenza, etc.), nonché l'aumento della permeabilizzazione dei suoli;

•demolizione e ricostruzione condizionati al miglior inserimento ambientale degli edifici interessati dagli interventi, con premio di cubatura di 20 % della S.A. esistente solo nel caso di organismi edilizi unitari non superiori ai 430 mq totali di S.A.. In particolare devono essere garantiti interventi di riqualificazione ambientale, di riprogettazione degli attacchi a terra degli edifici stessi, delle pavimentazioni e dei percorsi, sia pubblici che privati (marciapiedi, vialetti interni, spazi di pertinenza, etc.), nonché l'aumento della permeabilizzazione dei suoli;

•apertura di logge e terrazze in funzione della ricomposizione delle facciate e del disegno degli attacchi a terra. La realizzazione di logge e terrazzi é consentita limitatamente ai fronti non prospettanti su spazi pubblici e previa presentazione di progetto unitario esteso all'intero fronte del fabbricato. I nuovi interventi non devono essere aggettanti per più di 2,50 ml dal filo della facciata.

•realizzazione di verande e bow-window mediante chiusura di balconi, logge e terrazzi con pareti vetrate, nei termini di cui all'art. 45.

•formazione di sottotetti, purché costituiscano ampliamento degli alloggi sottostanti ed abbiano accesso esclusivamente da questi.

5 Sono esclusi dagli interventi particolari di cui al comma 4 tutti gli edifici vincolati ai sensi della parte II del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m. e quelli sottoposti a salvaguardia, tutela o normativa specifica da parte del PUC.

6 Gli interventi di cui al punto 4 del presente articolo non sono cumulabili.

7 Gli interventi di nuova costruzione sono ammessi solo all'interno delle schede progettuali AP, secondo i parametri ivi definiti, fatto salvo quanto riportato nella specifica disciplina d'ambito.

8 E' ammessa la realizzazione delle pertinenze nei limiti di cui all'art. 15, comma 4, nel rispetto delle distanze di cui all'art. 16, comma 2 e delle pertinenti disposizioni del Regolamento Edilizio comunale.

Art 59 Aree CD

1 In tali aree sono ammesse le funzioni commerciali e/o direzionali (39.3), non integrate con la residenza.

2 In tali aree sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e sostituzione edilizia, a condizione che:

-se realizzati su edifici di pregio architettonico, non comportino modifiche della sagoma e delle caratteristiche formali delle facciate e delle coperture dell'edificio esistente, salvo che tali modifiche siano volte alla rimozione delle superfetazioni e/o al ripristino dei caratteri originari ovvero siano finalizzate a realizzare incrementi di volume o di superficie per motivi igienico-sanitari o tecnologico-funzionali.;

-qualora riguardino manufatti recenti e/o palesemente incongrui rispetto all'ambiente circostante, siano finalizzati a conformare tali manufatti con le caratteristiche formali e tipologiche prevalenti nel contesto di riferimento e qualificanti il contesto medesimo;

-ove l'intervento - per variazione delle destinazioni d'uso e/o aumento della superficie utile - comporti significativo incremento del carico urbanistico:

-il richiedente dovrà impegnarsi - mediante stipula di apposita convenzione con il Comune - a realizzare direttamente le urbanizzazioni relative al maggior carico insediativo connesso all'intervento. In caso di comprovata impossibilità a reperire le aree necessarie, i parcheggi e le opere di urbanizzazione secondaria potranno essere monetizzate mediante il versamento di un equivalente corrispettivo in denaro, in aggiunta al contributo di costruzione determinato ai sensi di legge, nel rispetto delle indicazioni di cui alla L.R. n. 25/1995 ed alla relativa circolare esplicativa n. 59132/95;

-per manufatti a destinazione terziaria, commerciale o direzionale, sia reperita la corrispondente quantità di parcheggi privati e di aree per la sosta e la movimentazione dei veicoli adibiti al trasporto delle merci secondo quanto prescritto dalle vigenti disposizioni in materia;

-siano rispettati i parametri di zona inerenti le destinazioni d'uso nonché – nei casi di ampliamento e/o di ricostruzione non fedele - l'altezza massima, le distanze minime dai confini, dalle strade e tra pareti finestrate di fabbricati antistanti. Le predette distanze potranno essere derogate qualora gli interventi si pongano (verticalmente ed orizzontalmente) in allineamento o in arretramento rispetto alla sagoma preesistente, nonché - limitatamente alle distanze dai confini - mediante accordo tra i proprietari confinanti.

3. Nel rispetto delle sopraelencate condizioni, gli interventi di cui al comma 2 potranno altresì comportare – per una sola volta, in deroga all'indice di edificabilità o di utilizzazione insediativa - incrementi di S.A. per adeguamento igienico-sanitario e/o tecnologico-funzionale degli edifici esistenti, purché non eccedenti la misura massima del 20% della S.A. preesistente.

4. I nuovi interventi con destinazione commerciale devono essere verificati e coerenti con il Piano commerciale comunale.

5. In assenza di specifiche a livello di ambito, valgono i seguenti parametri urbanistici:

Distanza dai confini di proprietà 5 mt (salvo accordo tra i proprietari confinanti);

Distanza dal filo stradale 5 mt.;

Distanze tra edifici nel rispetto dell'art. 16.

6. La realizzazione delle pertinenze, nei limiti di cui all'art. 15, comma 4, è ammessa in deroga ai parametri di cui sopra, nel rispetto delle distanze di cui all'art. 16, comma 2 e delle pertinenti disposizioni del Regolamento Edilizio comunale.

7. Gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica sono ammessi solo all'interno delle schede progettuali AP, secondo i parametri ivi definiti, fatto salvo quanto riportato nella specifica disciplina d'ambito.

Art 60 Aree I

1 In tali aree sono ammesse le funzioni produttive (da 39.4.1 a 39.4.8) e commerciali-direzionali (39.3.4, 39.3.5 e 39.3.8).

2 In tali aree sugli edifici esistenti sono sempre ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia, a condizione che:

-se realizzati su edifici di pregio architettonico, non comportino modifiche della sagoma e delle caratteristiche formali delle facciate e delle coperture dell'edificio esistente, salvo che tali modifiche siano volte alla rimozione delle superfetazioni e/o al ripristino dei caratteri originari ovvero siano finalizzate a realizzare incrementi di volume o di superficie per motivi igienico-sanitari o tecnologico-funzionali.;

-qualora riguardino manufatti recenti e/o palesemente incongrui rispetto all'ambiente circostante, siano finalizzati a conformare tali manufatti con le caratteristiche formali e tipologiche prevalenti nel contesto di riferimento e qualificanti il contesto medesimo;

-ove l'intervento - per variazione delle destinazioni d'uso e/o aumento della superficie utile - comporti significativo incremento del carico urbanistico:

-il richiedente dovrà impegnarsi - mediante stipula di apposita convenzione con il Comune - a realizzare direttamente le urbanizzazioni relative al maggior carico insediativo connesso all'intervento. In caso di comprovata impossibilità a reperire le aree necessarie, i parcheggi e le opere di urbanizzazione secondaria potranno essere monetizzate mediante il versamento di un equivalente corrispettivo in denaro, in aggiunta al contributo di costruzione determinato ai sensi di legge, nel rispetto delle indicazioni di cui alla L.R. n. 25/1995 ed alla relativa circolare esplicativa n. 59132/95;

-per manufatti a destinazione terziaria, commerciale o direzionale, sia reperita la corrispondente quantità di parcheggi privati e di aree per la sosta e la movimentazione dei veicoli adibiti al trasporto delle merci secondo quanto prescritto dalle vigenti disposizioni in materia;

-siano rispettati i parametri di zona inerenti le destinazioni d'uso nonché – nei casi di ampliamento e/o di ricostruzione non fedele - l'altezza massima, le distanze minime dai confini, dalle strade e tra pareti finestrate di fabbricati antistanti. Le predette distanze potranno essere derogate qualora gli interventi si pongano (verticalmente ed orizzontalmente) in allineamento o in arretramento rispetto alla sagoma preesistente, nonché - limitatamente alle distanze dai confini - mediante accordo tra i proprietari confinanti.

3. Nel rispetto delle sopraelencate condizioni, gli interventi di cui al comma 2 potranno altresì comportare – per una sola volta, in deroga all'indice di edificabilità o di utilizzazione insediativa - incrementi di S.A. per adeguamento igienico-sanitario e/o tecnologico-funzionale degli edifici esistenti, purché non eccedenti la misura massima del 20% della S.A. preesistente.
4. In assenza di specifiche a livello di ambito, valgono i seguenti parametri urbanistici:
H max 11 mt;
Distanza dai confini di proprietà 5 mt (salvo accordo tra i proprietari confinanti);
Distanza dal filo stradale 5 mt.;
Distanze tra edifici nel rispetto dell'art. 16.
5. La realizzazione delle pertinenze, nei limiti di cui all'art. 15, comma 4, è ammessa in deroga ai parametri di cui sopra, nel rispetto delle distanze di cui all'art. 16, comma 2 e delle pertinenti disposizioni del Regolamento Edilizio comunale.
6. Gli interventi di nuova costruzione e ristrutturazione urbanistica sono ammessi solo all'interno delle schede progettuali AP, secondo i parametri ivi definiti, fatto salvo quanto riportato nella specifica disciplina d'ambito.
7. Le aree di cava **Ica** e le aree occupate da discarica **Idi** sono disciplinate dai rispettivi Piani di Settore.

Art. 61 Aree sp.G

1 Le aree sp.G comprendono i servizi generali pubblici e privati, gli impianti tecnologici, i distributori di carburanti, esistenti e di previsione.
2 Per i distributori di carburante vale la disciplina nazionale e regionale di settore.
3 Per gli altri servizi sp. G si rimanda alla disciplina d'ambito e di sub ambito.

Art. 62 Aree Ag

1 Le aree Ag comprendono le porzioni di territorio ove hanno luogo l'esercizio dell'attività agricola da parte del proprietario e/o del conduttore nonché le attività necessarie per garantire forme di presidio corrispondenti a finalità di recupero e riqualificazione del territorio sotto i diversi profili di tipo ecologico-ambientale, paesaggistico e socio-economico.

2 In tali aree, salvo quanto diversamente espresso nella normativa d'ambito, sono ammesse le seguenti funzioni:
-agricola
-turistico-ricettive (da 39.2.1 a 39.2.5, 39.2.10, 39.2.11 e 39.2.17)
-commerciale – direzionale (39.3.1 e 39.3.8)

3 Sono ammesse tutte le tipologie di intervento, ad eccezione della ristrutturazione urbanistica.

4 L'edilizia privata ammessa nelle aree Ag è consentita per realizzare l'abitazione del proprietario e/o del conduttore in funzione dell'esercizio delle attività di cui al comma 2 nonché le costruzioni funzionali all'esercizio delle attività medesime quali, ad esempio:
- le costruzioni accessorie per il ricovero e il governo zootecnico e avicolo, per il ricovero e la conservazione dei prodotti e per la custodia degli attrezzi e macchinari;
- le costruzioni e gli impianti di natura tecnologica, funzionalmente e spazialmente connesse all'esercizio delle attività agricola.

5 Nel rispetto degli altri parametri urbanistico edilizi indicati nella normativa d'Ambito l'edificabilità per le funzioni di cui al comma 2 è così definita:
-I.U.I. pari a 0,01 mq/mq oltre a 0,004 mq/mq da destinare a superficie non residenziale pertinente l'eventuale attività agricola, anche con sedime autonomo rispetto all'edificio principale;
-distanza dai fabbricati (D) 24 metri
-H max metri 7,50 (2 piani fiuori terra)
E' ammesso l'asservimento di aree anche non contigue ma comprese all'interno del Sub - Ambito o in Sub - Ambito confinante qualora la linea di delimitazione di Sub - Ambito interessi un mappale di proprietà da asservire. L'edificabilità come sopra definita può usufruire di incrementi meglio specificati nella normativa di Sub – Ambito e alle condizioni in essa contenute.

6 Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla stipula con il Comune ed alla trascrizione nei registri immobiliari di una convenzione che preveda a carico del titolare e dei suoi aventi causa le

prestazioni finalizzate al presidio ed alla tutela del territorio indicate nella convenzione stessa, il contenuto della prestazione richiesta, le modalità di attuazione e le garanzie per il loro puntuale adempimento. In particolare, tali prestazioni dovranno riguardare:
- le attività di controllo e di presidio, con le conseguenti ricorrenti prestazioni manutentorie, estese ad almeno 5.000 metri quadrati per ogni unità abitativa, in conformità ad eventuali atti di indirizzo del Comune;
- la realizzazione, contestualmente all'edificazione di tipo privato, di opere di restauro ambientale nell'ambito delle zone Ag (e relative sottozone) da concordarsi con il Comune attraverso un progetto di dettaglio, in particolare rivolto al contenimento del degrado morfologico ed idrogeologico;
- la realizzazione di interventi selvicolturali manutentori nell'intera superficie forestale asservita (tagli di diradamento, imboschimenti con nuove essenze idonee) o gli interventi colturali per il mantenimento delle colture esistenti (es. potature, sfalci periodici): la localizzazione degli interventi previsti dovrà essere individuata in apposito piano di manutenzione a firma di tecnico abilitato;
- la realizzazione degli interventi previsti dai Piani aziendali per la realizzazione di costruzioni funzionalmente connesse all'attività agricola produttiva.

7 Fermo restando il rispetto dell'indice fondiario e degli altri parametri urbanistico-edilizi, i manufatti tecnici pertinenti l'uso agricolo che si rendano necessari in relazione ad esigenze di presidio o di attività agricola non produttiva sono soggetti alle seguenti ulteriori limitazioni e prescrizioni:
- superficie coperta (Sc) max 20 mq;
- altezza max 3,00 m. al colmo;
- caratteristiche tipologiche idonee (al massimo una finestra di aerazione con davanzale a m. 1,80 dal piano di calpestio interno, muratura in pietrame faccia vista o in intonaco grezzo o legno, copertura ad una o due falde inclinate con rivestimento in lastre di pietra o legno o tegole in cotto, ecc.);
- corretto inserimento ambientale (preferibilmente addossati con un lato ai muri di fascia esistenti, e localizzati in modo da limitare la loro percezione visiva dalle percorrenze).
La realizzazione dei suddetti manufatti tecnici, qualora non connessa con interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale, potrà essere consentita anche senza la stipula della convenzione di cui al presente articolo.

8 La realizzazione di costruzioni funzionalmente connesse all'attività agricola produttiva potrà eccedere le limitazioni dimensionali di cui alla lett. a-bis) subordinatamente alla predisposizione di un Piano aziendale (PA) da recepire nella convenzione, anche al fine della definizione della consistenza occorrente, nel rispetto dell'indice fondiario massimo e degli altri parametri urbanistico-edilizi. Detto Piano dovrà giustificare la necessità, la dimensione, la tipologia e le dimensioni delle bucature dei fabbricati da costruire, e potrà essere presentato esclusivamente dai soggetti sottodescritti:
soggetto che eserciti, in modo dimostrabile, l'attività agricola professionale;
soggetto esercente l'attività di agriturista, così come definito dalle relative leggi regionali.
Il PA consta di una relazione tecnico-agronomica, da allegare alla richiesta di permesso di costruire, redatta da un dottore agronomo e/o forestale, con i seguenti contenuti:
descrizione analitica del fondo nello stato di fatto (caratteristiche morfologiche generali dell'area, identificazione catastale, titolo di proprietà o godimento, caratteristiche idrologiche, podologiche, geomorfologiche e di esposizione dei suoli);
descrizione degli interventi produttivi programmati (specie, varietà, età delle piante esistenti e/o da mettere a dimora, sesti di impianto esistenti e/o progettati con i relativi investimenti totali ed unitari, le eventuali sistemazioni idraulico-agrarie da effettuare, le modalità di messa a dimora e/o piantumazione delle essenze e/o diradamento della vegetazione esistente, gli interventi di carattere straordinario da effettuare all'impianto e/o sul terreno, gli interventi di manutenzione ordinaria e le operazioni colturali da effettuare periodicamente, le quantità e qualità dei prodotti ottenibili, i tempi e le modalità di raccolta, conservazione e trasformazione dei prodotti ottenibili, le attrezzature e parco mezzi meccanici necessario e/o esistente;
descrizione degli interventi edilizi (ubicazione, dimensione, tipologia ed uso) necessari per l'esercizio dell'attività produttiva e l'eventuale commercializzazione dei prodotti;
definizione dei tempi e delle fasi di realizzazione del Piano, da concludersi comunque entro i termini di validità del permesso di costruire.
La superficie agricola utilizzata (Sau) minima su cui poter operare con il Piano aziendale è stabilita, in base alle diverse tipologie monoculturali, dalla seguente tabella:

Qualità colturale	(Ha)
Colture ortoflorovivaistiche in pieno campo	0,24
Colture ortoflorovivaistiche protette (tunnels)	0,12

Vigneto o frutteto specializato	0,48
Oliveto specializzato	0,90
Oliveto/vigneto	0,60
Seminativo, seminativo erborato, erbaio	1,50
Prato, pascolo, bosco	9,00

Le attività di allevamento (zootecnia, pollame, etc.) sono ammissibili solamente come attività minori integrate alla conduzione agricola dei fondi, pertanto la superficie di ricovero ad esse dedicate potrà essere computata solo con riferimento al numero di capi presenti.
Per i fondi agricoli con qualità di colture diverse, la Sau minima è raggiunta quando la somma dei rapporti tra le superfici effettivamente a coltura e la rispettiva Sau minima monoculturale è > 1.

9 Gli interventi di nuova edificazione dovranno essere localizzati secondo criteri di armonizzazione del rapporto tra edificio ed ambiente naturale, da verificare con un attento studio morfologico dell'ambito, (pendenze del terreno, esposizione dei siti, riferimento a ricorrenze significative nelle forme insediative storiche specie in rapporto con i percorsi tradizionali del paesaggio agrario). Gli elaborati progettuali devono quindi riguardare esplicitamente l'inserimento ambientale degli edifici rifacendosi a soluzioni che si rapportino senza contrasti con la trama dei segni naturali e/o tradizionali del paesaggio (muri di fascia, alberature, rii, percorrenze pedonali storiche ecc.).
La pendenza delle aree interessate da nuovi interventi edificatori non dovrà comunque superare il limite di 45° e le nuove costruzioni dovranno essere realizzate senza coinvolgere le aree percorse dal fuoco negli ultimi quindici anni ove attualmente - o con riferimento alla situazione precedente l'incendio - si constati la presenza di vegetazione boschiva di alto fusto o comunque arborea; a tale proposito dovrà essere allegato agli elaborati necessari per ottenere il permesso di costruire un repertorio fotografico riguardante lo stato di fatto dell'area interessata, asseverato secondo le procedure ex lege dal professionista redattore del relativo progetto edilizio. Sono escluse dal divieto le aree percorse da incendio successivamente all'approvazione della variante per l'introduzione della disciplina paesistica puntuale, così come le opere previste all'art. 46, LR 4/99 (opere pubbliche o spazi pubblici, opere volte all'antincendio boschivo, impianti tecnologici, in condotta o in cavo, compresi quelli aerei, anche se realizzati da soggetti privati);

10 Al progetto edilizio deve essere allegata la documentazione prescritta in ottemperanza al D.M.LL.PP. 11 marzo 1988 e comunque alla legislazione nazionale e regionale in materia di tutela ambientale e geologica.

11. Le serre possono essere installate su aree pianeggianti o terrazzate la cui pendenza media non sia superiore a 45°. Deve essere presentato apposito progetto contenente le previsioni di tutte le opere di sostegno e di contenimento nonché di quelle necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle eventuali derivanti dall'esercizio dell'impianto.

12 Sono inoltre ammessi, sugli edifici esistenti, interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia nonché di ampliamento per adeguamento igienico-sanitario e/o tecnologico-funzionale in misura non superiore al 20% del volume lordo preesistente.
I suddetti ampliamenti possono essere consentiti una sola volta, in deroga all'indice fondiario massimo della zona Ag. Qualora siano già stati assentiti in precedenza analoghi interventi di adeguamento igienico-sanitario e/o tecnologico-funzionale, l'ampliamento potrà essere consentito deducendo quanto già precedentemente autorizzato. Gli interventi sull'esistente possono comportare la demolizione e successiva ricostruzione dell'edificio interessato, anche con limitate modifiche di sagoma e sedime che non costituiscano variazione essenziale ai sensi dell'art. 12, L.R. n. 7/1987,.

13 Nei casi di ristrutturazione e di ampliamento di cui sopra, fermo restando il rispetto dell'art. 9 del D.M. 1444/68, le distanze minime dai confini, dalle strade e tra i fabbricati possono essere derogate qualora le nuove volumetrie si pongano (verticalmente ed orizzontalmente) in allineamento o in arretramento rispetto alla sagoma preesistente, nonché - limitatamente alle distanze dai confini - mediante accordo tra i proprietari confinanti.

14 Sono ammessi gli interventi di ricostruzione delle parti crollate e quindi di ricomposizione dell'involucro originario di edifici ove si constatino stati di degrado edilizio e strutturale protrattasi nel tempo e dove sia dimostrabile, attraverso perizia asseverata, l'originaria conformazione planialtimetrica dell'organismo edilizio originario.

La ricomposizione asseverata deve avere connotati documentali tali da evidenziare la sussistenza di strutture perimetrali in muratura prevalenti rispetto alle parti demolite, altezze massime, profili e aperture riconoscibili tali da consentire la definizione della composizione originaria e determinare l'antica destinazione la cui eventuale modifica deve risultare compatibile con le destinazioni prescritte dal PUC.

15 Nel rispetto del succitato art. 9 del D.M. 1444/68, le distanze minime tra i fabbricati possono essere altresì derogate (fino ad un minimo di m. 3) nel caso di interventi di nuova edificazione, limitatamente alle distanze intercorrenti tra l'eventuale abitazione del proprietario o del conduttore del fondo agricolo ed i manufatti accessori legati alla conduzione del fondo medesimo nonché alle distanze intercorrenti tra detti manufatti accessori. I fabbricati da realizzarsi ai sensi della disposizione di cui sopra devono essere asserviti alla costruzione principale con vincolo di pertinenzialità debitamente trascritto e non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare alla quale sono legati, pena la nullità dei relativi atti di cessione.

16 Gli edifici esistenti in stato di abbandono la cui destinazione d'uso risulti in contrasto con quelle ammesse nelle zone Ag potranno essere destinati ad uso residenziale anche non connesso con la conduzione del fondo agricolo. Resta fermo quanto previsto dall'art. 12, comma 2 del D.P.R. n. 380/2001 e s. m. in ordine alla necessaria dotazione di urbanizzazioni primarie, nonché l'obbligo di reperimento dei parcheggi pertinenziali, in applicazione dell'art. 41-sexies della legge n. 1150/1942 e s. m..

17 Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione e di ampliamento, negli edifici realizzati prima dell'entrata in vigore della L. 1150/1942 o che, pur realizzati successivamente, abbiano mantenuto tipi, stili, materiali evocativi dell'architettura contadina ligure, devono essere progettati e realizzati in modo da non provocare alterazioni delle preesistenze ovvero reinterpretazioni cosiddette "in stile" e poco adeguate all'immagine e, più generalmente, alla cultura del paesaggio agro-forestale ligure; analoghi caratteri dovranno avere gli interventi di nuova costruzione a destinazione residenziale, ove ammissibili.

18 In particolare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente - in caso di modifica rispetto alla situazione preesistente - dovranno rispettare le seguenti prescrzioni:
- I paramenti delle parti in elevazione dovranno lasciare a vista i materiali tradizionali quali legno, laterizi pieni, pietre; laddove necessitino rivestimenti, essi devono essere in lastre di ardesia e/o intonaci (a esclusione di quelli plastici) i cui colori siano riferiti all'assetto cromatico tradizionale ligure;
- Qualora il fronte fuori terra del piano inferiore (anche se destinato a garage o a locale accessorio) abbia estensione pari o superiore all'intero fronte del soprastante fabbricato di cui fa parte, detto fronte dovrà avere rivestimento esterno analogo, per materiale e trattamento cromatico, a quello del prospetto soprastante, con espresso divieto al trattamento di tale porzione muraria in modo distinto (es. con rivestimento in pietra) ai fini della qualificazione come basamento o zoccolatura del soprastante fabbricato;
- Le aperture devono essere di dimensioni ridotte, quadrate o rettangolari nel senso dell'altezza (rapporto massimo altezza/larghezza non superiore a 3/2) e il più possibile ricorrenti. In caso di grandi aperture, queste non andranno trattate come finestre larghe ma come dei vuoti da solaio a solaio e da divisorio a divisorio, da denunciare nella composizione di prospetto come uno sfondamento del piano di facciata, con creazione di logge o terrazze accessibili; i serramenti ed i relativi oscuramenti devono essere assicurati da elementi (serramenti e persiane in legno) con caratteristiche, coloriture e rifiniture tradizionali, escludendosi tapparelle e serrande avvolgibili;
- Le coperture devono essere a capanna o a padiglione con linea di colmo parallela alle curve di livello e con inclinazione delle falde rispetto all'orizzontale non superiore a 35°, in tegole piane di laterizio o in lastre di pietra;
- Balconi, scale, abbaini, camini ed altri elementi accessori vanno trattati architettonicamente con molta sobrietà e con riferimento ai modelli tradizionali;
- Gli interventi, se realizzati su edifici di edilizia tradizionale o comunque di pregio architettonico, non devono comportare modifiche della sagoma, del sedime e delle caratteristiche architettonico-compositive delle facciate e delle coperture dell'edificio esistente, salvo che tali modifiche siano volte alla rimozione delle superfetazioni e/o al ripristino dei caratteri architettonici originari, ovvero siano finalizzate a realizzare gli incrementi di volume o di superficie ammessi dallo PUC. per motivi igienico-sanitari o tecnologico-funzionali;
- La ricomposizione volumetrica con sostituzioni ed accorpamenti dei manufatti incongrui (es. baracche condonate) deve prioritariamente liberare aree per il potenziamento della viabilità o per costituire aree pertinenziali ordinate e sistemate con significative parti di suolo non impermeabile e presenza di piantumazioni e/o diaframmi vegetali, nell'obiettivo di attenuare impatti visivi ed ambientali, specie nei casi di contiguità con aree di pregio insediativo;

- Ogni progetto di intervento deve prevedere l'eliminazione di superfetazioni o parti spurie dell'edificio originario o pregresse alterazioni dei caratteri formali originali (es.: manti di coperture con materiali incongrui); si dovrà comunque ottenere, complessivamente, una semplificazione della morfologia degli aggregati edilizi incongrui con omogeneizzazione del linguaggio architettonico secondo un modello di riferimento che, prioritariamente, dovrà tener conto:
a) degli elementi più significativi degli edifici esistenti a partire da quelli di più antica costruzione, nonché delle regole di impianto in rapporto alla viabilità ed alle percorrenze minori, al lotto fondiario di pertinenza ed agli altri edifici, regole riconoscibili nella stratigrafia storica dell'edificato;
b) delle modalità di percezione visiva del nuovo assetto insediativo in rapporto alle percorrenze pubbliche di maggior frequentazione;
- Gli elaborati di progetto dovranno illustrare lo schema tipologico originario dell'edificio e gli eventuali ampliamenti successivi, dimostrando la congruità del nuovo intervento con tale tipologia nonché con le prescrizioni di cui alla disciplina paesistica di livello puntuale attraverso gli articoli relativi ai Codici dei Materiali delle presenti Norme;
- Nei casi di sopraelevazione della/e unità edilizia/e si dovrà riproporre l'originario sistema di copertura;
- L'integrazione volumetrica inerente un corpo di fabbrica già esistente richiede la conservazione dell'eventuale dislivello tra il corpo aggiunto e quello principale, ottenuto con una minore altezza del corpo aggiunto ovvero con la sua copertura a terrazzo;
- Nei fabbricati a schiera edilizia non è ammesso l'allineamento alla stessa quota delle coperture dei diversi corpi a schiera: gli eventuali incrementi in altezza di un singolo elemento di schiera, dovranno conservare l'autonomia di quota dell'elemento;
- Sono sempre vietati i corpi appesi ed i volumi aggiunti con caratteristiche architettoniche dissimili dall'edificio principale (gronde, materiali di copertura, rapporti pieni/bucature, finitura dei muri esterni, tipologia degli infissi ecc.);
- In presenza di facciata del corpo principale decorata da un disegno compiuto, questa non dovrà essere interessata dall'ampliamento;
- Nei fabbricati a schiera edilizia, dovrà essere mantenuta la leggibilità di ogni singolo elemento, conservando le differenze nei livelli di orizzontamento delle aperture e la ripresa delle eventuali partiture coloristiche e decorative.
Per quanto non diversamente disciplinato dal presente punto, si applica la disciplina paesistica di livello puntuale attraverso gli articoli relativi ai Codici dei Materiali delle presenti Norme.

19 Le nuove costruzioni residenziali dovranno rispettare le disposizioni di cui al precedente punto e conformarsi a criteri di massività e semplicità: l'utilizzazione di elementi frazionati tanto in facciata che sui tetti, cosi come di forme complesse dovrà essere eccezionale e in tutti i casi giustificata. Pertanto, gli edifici dovranno generalmente presentare pianta rettangolare, con il lato lungo parallelo alle curve di livello.

20 Sono vietati i movimenti di terra che non siano funzionali alle attività agro-forestali o alle attività edilizie regolarmente assentite mediante permesso di costruire semplice o convenzionata secondo, al compimento delle attività edilizie predette le parti di suolo ove la cotica erbosa sia stata asportata debbono essere ricondotte in ripristino, adottando, nei tratti di maggior pendenza, gli accorgimenti e la ricostruzione del manto vegetale.
E' inoltre vietata l'alterazione degli alvei e delle sponde dei sistemi torrentizi; l'abbandono di rifiuti di qualsiasi tipo nonche' la formazione di depositi di stracci, rottami, auto in demolizione e simili; la formazione di discariche e il ripianamento di vallecole con detriti edilizi, l'eliminazione con il fuoco a cielo aperto di sterpi, ramaglie, rifiuti di lavorazione agro forestale a meno di 10 m. dalle zone boschive.

21 Il tracciato e l'esecuzione di strade carrabili per allacciare le costruzioni alla pubblica viabilità è ammesso purchè esse non siano più larghe di m. 2,50 più cunetta atta allo scarico delle acque meteoriche di ampiezza massima 0,50 m. e i relativi muri di contenimento non superino l'altezza fuori terra di m. 2, dovendosi altresì limitare limitare al 12 %, la pendenza media e a 170 mt lo sviluppo dei nuovi tracciati. In prossimità di curve con angolo superiore a 80° (misurati sull'asse della carreggiata) è inoltre consentito l'allargamento fino a metri 3,50 della sede stradale in corrispondenza della curva. Potrà essere ammessa una pendenza superiore (nel rispetto delle norme in materia di prevenzione incendi) soltanto in caso di rampe di sviluppo < m. 20 per l'accesso alle aree di parcheggio nonché qualora si utilizzino sentieri già esistenti, sempre che sia adeguatamente dimostrata l'esistenza e la legittimazione giuridica di questi ultimi.
Occorre inoltre raccomandare la massima aderenza, per quanto possibile, all'andamento delle curve di livello e la necessità di privilegiare il recupero di tracciati preesistenti rispetto alla realizzazione di nuovi, nonché il recupero e il ripristino dei percorsi pedonali esistenti all'interno delle aree asservite a nuovi interventi.

L'intervento dev'essere esplicitamente assentito nell'ambito del permesso di costruire relativo agli interventi edilizi, e pertanto, oltre agli elaborati tecnici prescritti nel Regolamento Edilizio comunale per l'istruttoria, deve essere allegata la planimetria quotata di progetto della nuova strada richiesta, con sezioni in scala di dettaglio ed ulteriori elaborati geotecnici, atti a dimostrare i tipi di opere da realizzare e le cautele poste in essere onde prevenire eventuali fenomeni di dissesto idrogeologico nel contesto territoriale, negli immediati dintorni e nel sedime della nuova strada.
Le strade vicinali, ove insistenti in aree che siano state percorse dal fuoco, possono essere ripristinate purchè venga restaurato il carattere originario del percorso e degli arredi (vegetazione, muri di contenimento in pietra, eventuale selciato e simili).

22 Le strade vicinali, ove insistenti in aree che siano state percorse dal fuoco, possono essere ripristinate purchè venga restaurato il carattere originario del percorso e degli arredi (vegetazione, muri di contenimento in pietra, eventuale selciato e simili).

Art 63 Aree ag.pa

1 Il PUC individua delle aree da destinare al presidio ambientale laddove il territorio presenta stati graduale consolidamento della permanenza, il cui abbandono può provocare degrado ambientale e instabilità delle strutture antropiche.

2 L'obiettivo del PUC per queste aree è rivolto a promuovere azioni atte a favorire il permanere dei nuclei familiari esistenti e l'inserimento di nuovi a condizione che essi diventino i garanti della conservazione dei siti attraverso attività di presidio finalizzate al controllo delle aree impegnate riducendo le problematiche ambientali rilevate.

3 In tali aree sono ammesse le funzioni proprie dell'attività agricola. In particolare, salvo quanto diversamente espresso nella normativa d'ambito, sono ammesse le seguenti funzioni:

-agricola
-turistico-ricettive (da 39.2.1 a 39.2.5, 39.2.10, 39.2.11 e 39.2.17)
-commerciale – direzionale (39.3.1 e 39.3.8)

4 Sono ammesse tutte le tipologie di intervento, ad eccezione della ristrutturazione urbanistica.

5 L'attività di presidio è mirata a garantire le condizioni per il rafforzamento delle comunità nelle aree collinari, anche attraverso la realizzazione di servizi e strutture pubbliche secondo quanto espressamente previsto nelle tavole di PUC e compatibili con il carattere paesistico ambientale dell'area da presidiare.

6 L'attività di presidio deve costituire l'elemento fondante di un intervento di "Tipo territoriale" in cui la residenza, da consolidare o nuova, sia integrata in un progetto esteso all'intera area da presidiare, per la quantità così stabilita nella normativa di Sub – Ambito rapportata alla tipologia principale, dove risultino definiti: le dimensioni e i criteri d'uso delle aree da destinare all'agricoltura anche "part time", le aree da preservare con criteri di silvicoltura naturalistica di specie arbustive consone all'ambiente che non richiedono manutenzione, il sistema di accesso a tutti i terreni inclusi nell'intervento, il ripristino delle strade interpoderali, vicinali, comunali, della rete dei sentieri pedonali e le opere necessarie all'arginamento e al corretto defluire dei corsi d'acqua eventualmente compresi all'interno del presidio, i criteri di recupero delle fasce terrazzate con la rimessa in pristino di muri in pietra a secco o con tecniche di ingegneria naturalistica, e quant'altro l'attività di presidio richieda relativamente al sito

7 Quanto sopra espresso ai commi 3 e 4 deve essere sancito da apposita Convenzione, che ne regolerà l'attuazione dopo il rilascio di Permesso di Costruire Convenzionato.

8 Gli interventi edilizi compresi nel progetto di cui sopra dovranno risultare:

- di **SA** residenziale compresa tra mq 75 e mq 180 per singola unità abitativa per le abitazioni monofamiliari; di SA non inferiore a mq 60 per singola unità abitativa per le nuove unità plurifamiliari; di SA non inferiore a mq 40 in interventi di ampliamento di SA residenziali preesistenti.

- nel rispetto degli altri parametri urbanistico edilizi eventualmente indicati nella disciplina d' Ambito, l'edificabilità a fini residenziali è commisurata ad un IUI pari a 0,045 mq /mq, da calcolarsi su aree asservite
- i nuovi interventi devono comunque essere collegate a strada pubblica o gravata da servitù di pubblico transito
- l'altezza degli edifici ad uso residenziale non potrà superare i due piani fuori terra ed una altezza massima di 7,00 metri.
- E' consentita la realizzazione di un piano seminterrato o interrato, che potrà essere destinato in toto o in parte a deposito attrezzi e/o ricovero per macchinari agricoli, a condizione che tale porzione non ecceda, in termini di superficie e di posizionamento, il sedime della parte residenziale soprastante per più del 30% di detto sedime.
- E' ammessa la costruzione di nuovi edifici in aderenza ad edifici esistenti o ad aree di pertinenza esistenti. In tali casi, se non altrimenti specificato dalla Normativa, dovranno osservarsi: l'allineamento dei muri di

facciata, delle quote di gronda, di colmo e di interpiano (totali e parziali) e della forma del tetto e le prescrizioni relative agli asservimenti di terreno.
•Distanze minime: in tutti gli altri casi al di fuori di quelli di cui al punto precedente, le nuove costruzioni dovranno rispettare le distanze minime di m. 10 dagli edifici e di m. 5 dai confini.
•I manufatti non residenziali legati alla conduzione del fondo e all'attività di presidio non potranno superare l'altezza di m. 3,50, e la loro superficie coperta lorda non potrà superare i mq. 20.
•Le soluzioni progettuali proposte per i manufatti di cui sopra dovranno essere compatibili con i caratteri morfologici del terreno e delle preesistenze (edifici e manufatti analoghi) e risultare organicamente inseriti nell'ambiente e nel paesaggio circostante, attestandosi possibilmente lungo le strade esistenti.
•Ogni intervento deve concorrere al miglioramento funzionale della viabilità.
•Ogni intervento deve reperire aree per parcheggi pubblici pari a 8,25 mq ogni 100 mq di SA. Devono inoltre essere asservite le seguenti aree private: a verde 66,00 mq ogni 100 mq di SA, a parcheggio, 33,00 mq ogni 100 mq di SA per insediamenti residenziali, 49, 50 mq per altri insediamenti.

9 Per quanto concerne gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si rimanda alla norma di cui al precedente Art. 62.
10 Per quanto non ulteriormente specificato, si rimanda alla norma di cui al precedente Art. 62.

Art 64 Aree vr

1 Il Piano individua all'interno di Ambiti e Subambiti aree non insediate, da mantenere verdi ed inedificati, nella loro funzione di rispetto a grosse infrastrutture territoriali, quali autostrada e ferrovia.
2 Per quanto concerne gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza cambio di destinazione d'uso.

Art 65 Aree ou

1 Il Piano individua all'interno di Ambiti e Subambiti aree non insediate, prevalentemente coltivate ad orto, da mantenere nella loro funzione principale e in quella di rispetto ai corsi d'acqua e all'edificato, fatto salvo quanto riportato nella specifica disciplina d'ambito.
2 Per quanto concerne gli interventi sul patrimonio edilizio esistente si rimanda alla norma di cui alla disciplina per le aree CR.

Art. 66 Aree TNI

1 Le aree denominate Territori non insediabili sono, per condizioni morfologiche, ecologiche, paesistico-ambientali, non insediabili. Il PUC prevede la totale e assoluta tutela per questo territorio, favorendo la penetrazione e la fruizione tramite il recupero di percorsi esistenti da utilizzarsi come vie di percorrenza pedonale, ciclabile e ippica.

2 Nelle aree TNI è consentito:
a **-** Il recupero della viabilità secondaria e/o di servizio, la realizzazione di opere idraulico-forestali per la regimazione delle acque e tutte le opere mirate alla difesa dagli incendi boschivi (serbatoi di accumulo, invasi collinari, strade tagliafuoco ecc.).
b **-** Il recupero del patrimonio edilizio esistente attraverso interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro, risanamento conservativo, nel rispetto delle loro caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie.
c **-** L'attività del pascolo.
d **-** Il taglio e l'asportazione del legname nel rispetto della disciplina forestale con divieto di taglio ad uso commerciale dei giovani ricacci delle ceppaie, di erica, corbezzolo, filirea, ginestra, mirto, ed altre simili di età inferiore ad anni cinque.
e **–** la realizzazione di opere pubbliche e quelle relative alla realizzazione di impianti tecnologici, in condotta o in cavo, anche se realizzati da soggetti privati.

3 Nelle aree TNI, nei limiti delle prescrizioni di PTCP è consentito esclusivamente:
a) costruire malghe, fienili e altri manufatti per l'esercizio delle attività agro-forestali e zootecniche, purchè strettamente funzionali alla conduzione del fondo;

b) aprire strade all'esclusivo servizio di tali attività agro-forestali, purchè larghe non oltre 2,50 m. e dotate delle più opportune opere di sostegno, contenimento e presidio, nonchè a fondo in terra battuta; i relativi muri di contenimento non devono superare l'altezza fuori terra di m. 2; per gli eventuali raccordi alla viabilità preesistente necessari a servire le nuove costruzioni occorre altresì limitare al 10 %, la pendenza massima e a 120 mt lo sviluppo dei nuovi tracciati. Occorre inoltre raccomandare la massima aderenza, per quanto possibile, all'andamento delle curve di livello e la necessità di privilegiare il recupero di tracciati preesistenti rispetto alla realizzazione di nuovi, nonché il recupero e il ripristino dei percorsi pedonali esistenti all'interno delle aree asservite a nuovi interventi.
c) eseguire limitati tratti derivazioni idriche a uso agricolo e domestico;
d) eseguire opere edilizie e movimenti di terra, solo ed esclusivamente finalizzate alla prevenzione del dissesto idrogeologico, e comunque su progetto e direzione lavori disposti dalle competenti sedi pubbliche;
e) eseguire interventi di ristrutturazione edilizia, restauro e risanamento conservativo, manutenzione ordinaria e straordinaria, ampliamento degli spazi di residenza e adeguamenti igienico-sanitario nelle costruzioni preesistenti,
f) ricercare e derivare acque minerali, nel più assoluto rispetto dell'assetto morfologico, vegetale e ambientale dell'area ove tali interventi vengono effettuati;
g) porre in opera elettrodotti, tralicci ripetitori e antenne per pubblico servizio, nel rispetto delle prescrizioni di P.T.C.P. e PTC .

4 Qualora il lotto di proprietà venga diviso dalla linea di confine di una zona Tni, la superficie di lotto ricadente entro la zona Tni potrà essere calcolata al fine del computo della volumetria edificabile applicando i parametri della zona limitrofa purchè l'edificazione non sia attuata entro la zona Tni e almeno 2/3 dei terreni necessari per la realizzare l'intervento non ricadano in zona Tni.

5 Essendo le zone Tni costituite in prevalenza da complessi boscati di alto fusto, con specie arbustive e cedue, riservati alla difesa idrogeologica, alla rigenerazione del patrimonio forestale, al mantenimento delle biocenosi e dello stato microclimatico, è prescritto che:
a) i complessi boscati e le aree di rinnovo spontaneo delle specie arboree debbano essere accuratamente mantenuti a cura dei proprietari, degli usufruttuari e/o dei conduttori nel migliore stato di conservazione colturale;
b) in particolare gli interventi debbono tendere alla conservazione e/o alla ricostituzione della vegetazione nel miglior equilibrio con l'ambiente; tendendo al raggiungimento del livello di climax e favorendo la diffusione delle specie tipiche montane e la conservazione dei boschi cedui in cedui composti e in boschi d'alto fusto;
c) debbono essere inoltre (anche su iniziative dei Comuni, o recependo prescrizioni e finanziamenti di eventuali piani regionali di assestamento e utilizzazione dei beni silvo-pastorali o a sola cura e spese di privati) ricostituiti i boschi degradati, diradati o incendiati; e comunque i privati e gli Enti pubblici o di interesse pubblico debbono effettuare i diradamenti più opportuni, le opere manutentorie del sottobosco contro il rischio di incendio e contro le specie infestanti, i trattamenti antiparassitari necessari.

6 Nell'ambito del patrimonio edilizio rurale nelle zone Tni possono essere realizzate iniziative di agriturismo, come disciplinate dalla vigente legislazione regionale.

Art 67 Aree ap.fp

1 All'interno degli Ambiti di Conservazione e Riqualificazione non insediati il PUC individua specifiche aree destinate alla fruizione pubblica delle risorse generalmente ubicate in siti di interesse ambientale e/o alla confluenza di percorsi già predisposti di strutture edilizie idonee all'obiettivo confermate e da recuperare.

2 In tali aree sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande (39.3.8)
- rifugi alpini e escursionistici (39.2.14)
- affittacamere (39.2.10)
- bed&breakfast (39.2.11)

3 Su tali aree è consentita la formazione di spazi attrezzati all'aperto, nuove strutture edilizie a servizio di strutture esistenti per attività legata alla ristorazione e/o destinate al pernottamento nei limiti fissati nelle Norme di Conformità d'Ambito.

Art. 68 Regole architettoniche e codice dei materiali per interventi su edifici esistenti a prevalente destinazione residenziale, turistico-ricettiva, direzionale

1 Ogni edificio avente requisiti tipologici, architettonici e costruttivi meritevoli di conservazione dovrà rispettare le caratteristiche costruttive originali dell'intero edificio. In particolare:
a)Le murature perimetrali dovranno essere risanate e restaurate riproponendo materiali originali;
b)Le murature in origine ricoperte da intonaco dovranno conservare tale caratteristica, fatte salve le evidenziazioni che riguardano elementi architettonici storici originali e documentali della storia dell'edificio;
c)I cordoli, necessari per la sostituzione o l'inserimento di copertura a falda, dovranno essere realizzati all'interno del filo della facciata salvaguardando cornici ed elementi di gronda;
d)E' sempre prescritto il ripristino delle originali decorazioni a rilievo, marcapiani, cornicioni, mensole, ecc., ed il rinnovo delle facciate affrescate: eventuali elementi architettonici di particolare pregio, mancanti o gravemente deteriorati, dovranno essere restaurati o riprodotti nelle identiche dimensioni e forme con l'uso di materiali analoghi agli originali o a loro simili;
e)E' fatto obbligo di conservazione di volte ed archi costituenti l'impianto strutturale originario; nel caso di suddivisione di vano voltato, i divisori dovranno risultare di altezza tale da consentire la percezione dell'intera superficie voltata, ovvero provvedere al tamponamento sovrapponendo ai divisori lastre trasparenti raccordate alla volta, ovvero provvedere alla soffittatura del vano di dimensione inferiore purché impostata al di sotto della massima altezza dei divisori che lo delimitano;
f)In presenza di vani voltati, eventuali scale di collegamento fra piani diversi o ai soppalchi compresi nel vano, dovranno essere realizzate con l'utilizzo di profilati leggeri a semplice disegno;
g)La sostituzione di serramenti e persiane dei piani superiori al piano terreno, dovrà essere eseguita mantenendo o ripristinando disegno e colorazione originali: è consentito, oltre all'uso di serramenti in legno, l'uso di serramenti in alluminio verniciato a fuoco o in pvc; non è consentito l'uso di serramenti in alluminio anodizzato;
h)Per le bucature del piano terreno dovranno essere mantenute o ripristinate le dimensioni originarie; è consentita la sostituzione dei serramenti (porte e vetrine) esistenti con nuovi serramenti in legno, in profilato di ferro, in rame, in acciaio verniciato, in scatolato di alluminio preverniciato a fuoco, mentre è fatto divieto dell'uso di serramenti in plastica e in alluminio anodizzato o acciaio inox non verniciato.
i)la dimensione delle bucature di facciata, in caso di variazione rispetto all'esistente, dovrà adeguarsi a quella preesistente e/o a quelle degli edifici di identico carattere tipologico e linguistico più prossimi a quello dell'intervento, nel rispetto dell'allineamento verticale con tolleranze < = cm 30;
j)in caso di accorpamento di diverse unità edilizie, dovrà essere rispettata la loro divisione storica attraverso la conservazione di differenti quote d'imposta di solaio e di copertura, e/o attraverso il mantenimento delle originarie scansioni vuoto–pieno, e/o la conservazione delle differenti tipologie di copertura, e/o le diverse tonalità cromatiche delle originarie singole unità edilizie, e/o l'inserimento di elementi verticali che ne esaltino la scansione; quanto sopra può essere derogato solo se il progetto di accorpamento risulta avere carattere stilistico e/o linguistico e architettonico-costruttivo unitario e venga dimostrato progettualmente il suo formale inserimento nel contesto cui l'accorpamento fa parte nonché il rispetto di quant'altro prescritto dal presente comma;
k)in caso di rifacimento la copertura a falda, comprensiva della gronda, in assenza di cornicione, non potrà sporgere rispetto al filo di facciata più di 50 cm;
l)il manto di copertura dovrà essere costituito da abbadini di ardesia posti a secco alla genovese, tegole alla marsigliese, coppi di colore rosso mattone o mattone bruciato, ed è vietato l'uso di materiali quali: eternit, lamiera ondulata, plastica in genere, tavolati con sovrapposti teli di ogni genere, tegole alla canadese, manti sintetici impermeabilizzanti, lastre di cemento, piastrelle smaltate;
m)la sostituzione o il nuovo inserimento di gronde e pluviali, dovrà risultare di sagoma tradizionale ed essere realizzata in rame o lamiera zincata o in acciaio inox con l'esclusione di materiali in plastica e fibrocemento; i pluviali dovranno essere muniti di terminale in ghisa dalla quota di mt. 2,50 dal marciapiede.
n)la sostituzione o l'installazione di nuovi cancelli e recinzioni dovrà risultare di semplice disegno, in profilati di ferro tondi o quadrello, protetti da vernici opache trasparenti; per nuove recinzioni è preferibile l'uso della siepe o della muratura intercalata da pilastrini con sovrapposta pergola: è fatto divieto dell'uso di metalli anodizzati, reti e griglie plastificate, moduli prefabbricati in cemento o plastica e composizioni in ferro battuto riproducenti disegni in falso antico.
2 Ai fini dell'applicazione del presente comma, si considerano meritevoli di conservazione tutti gli edifici in muratura costruiti in data antecedente il 01.11.1942, salvo diverso avviso espresso motivatamente dalla Commissione Edilizia comunale sulla base di apposita documentazione tecnica prodotta dal richiedente.
3 In tutto il territorio comunale, ogni intervento sul patrimonio edilizio esistente privo di requisiti tipologici, architettonici e costruttivi che ne consiglino la conservazione, qualora se ne preveda la demolizione (parziale o totale) e successiva ricostruzione dovrà, anche nella forma di riferimento architettonico rielaborato, riproporre le caratteristiche architettoniche e costruttive dell'ambito urbano in cui

esso è inserito ritenute meritevoli di proposizione. Dovranno comunque essere rispettate le seguenti prescrizioni progettuali:
a)la copertura a falda, comprensiva della gronda, in assenza di cornicione, non potrà sporgere rispetto al filo di facciata più di 50 cm;
b)il manto di copertura dovrà essere costituito da abbadini di ardesia posti a secco alla genovese, tegole alla marsigliese, coppi di colore rosso mattone o mattone bruciato, lamiera sagomata ed è vietato l'uso di materiali quali: eternit, lamiera ondulata, plastica in genere, tavolati con sovrapposti teli di ogni genere, tegole alla canadese, manti sintetici impermeabilizzanti, lastre di cemento, piastrelle smaltate;
c)la sostituzione o il nuovo inserimento di gronde e pluviali, dovrà risultare di sagoma tradizionale ed essere realizzata in rame o lamiera zincata o in acciaio inox con l'esclusione di materiali in plastica e fibrocemento; i pluviali dovranno essere muniti di terminale in ghisa dalla quota di mt. 2,50 dal marciapiede.
d)la sostituzione o l'installazione di nuovi cancelli e recinzioni dovrà risultare di semplice disegno, in profilati di ferro tondi o quadrello, protetti da vernici opache trasparenti; per nuove recinzioni è preferibile l'uso della siepe o della muratura intercalata da pilastrini con sovrapposta pergola: è fatto divieto dell'uso di metalli anodizzati, reti e griglie plastificate, moduli prefabbricati in cemento o plastica e composizioni in ferro battuto riproducenti disegni in falso antico.

4 In tutto il territorio comunale, i muri di sostegno necessari alla sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici, per la rimodellazione del terreno, dovranno risultare in pietra a vista a secco, ovvero in calcestruzzo con antistante rivestimento in pietra locale di adeguato spessore; è vietato l'uso di pannelli in cemento prefabbricato e di pannelli prefabbricati con applicate lastre di pietra.

5 Fermo restando quanto sopra, le sistemazioni esterne dovranno altresì conformarsi a quanto prescritto dall'art. 70, comma 2 del vigente Regolamento Edilizio Comunale. Per la sistemazione delle aree di pertinenza nei territori assoggettati a classificazione urbanistica agricola e di presidio ambientale, non è applicabile quanto disposto all'art. 46.2 (muri esterni di sostegno) del citato Regolamento Edilizio e la sistemazione disciplinata all'art. 70.2 dello stesso Regolamento dovrà essere limitata a non oltre due gradonature successive (mt. 2.00 + mt. 2,00); le successive eventuali fasce dovranno essere realizzate con interventi di ingegneria naturalistica.

Art. 69 Regole architettoniche e codice dei materiali per interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale, turistico-ricettiva, direzionale

1 Ogni intervento di nuova edificazione, non soggetto a PUO, dovrà rapportarsi all'ambito urbano e/o extraurbano in cui esso è inserito, uniformandosi ai caratteri prevalenti degli edifici con attenzione anche a quelli che, per coerenza e semplicità, sono da tempo integrati nel tessuto in cui l'intervento è proposto. In particolare:
a)In caso di interventi di completamento di edifici in linea e/o di isolati esistenti in ambito urbano, posti su pubblica via, il nuovo intervento dovrà allinearsi al filo di gronda del/dei fabbricato/i confinante/i preesistente/i con tolleranze < a 50 cm; inoltre gli sporti oltre l'allineamento preesistente dovranno essere limitati ai soli balconi la cui profondità e dimensione dovrà essere rapportata a quella prevalente della fronte in cui il nuovo intervento è inserito.
b)L'intervento dovrà altresì tener conto della preesistente zoccolatura e degli altri elementi ricorrenti, quali ad esempio la scansione delle bucature e la loro dimensione, con variazioni giustificate dalle caratteristiche compositive proposte.
c)E' consentita la riproposizione di particolari architettonici di facciata già presenti nel tessuto in cui l'intervento è collocato, questa intesa non come copia o imitazione, ma come riferimento architettonico rielaborato.
d)Le ringhiere dei balconi dovranno essere realizzate in ferro, ferro zincato, alluminio o acciaio inox con disegno improntato alla massima semplicità.
e)E' fatto assoluto divieto di rivestimenti in ondulit, eternit o materiali plastici; l'uso del cemento a faccia-vista dovrà risultare contenuto e limitato ai soli casi in cui il progetto architettonico lo richieda.
2 Potranno essere consentite soluzioni progettuali che, pur discostandosi da elementi e caratteri già presenti nelle costruzioni, propongano una elevata qualità progettuale (definita mediante S.O.I.) in grado di rispettare l'equilibrio generale e l'identità del paesaggio nell'ambito interessato valorizzandone l'immagine complessiva.
3 I muri di sostegno necessari alla sistemazione delle aree di pertinenza degli edifici, per la rimodellazione del terreno, dovranno risultare in pietra a vista a secco, ovvero in calcestruzzo con antistante rivestimento in pietra locale di adeguato spessore; è vietato l'uso di pannelli in cemento prefabbricato e di pannelli prefabbricati con applicate lastre di pietra.

4 Fermo restando quanto sopra, le sistemazioni esterne dovranno altresì conformarsi a quanto prescritto dall'art. 70, comma 2 del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

5 Per la sistemazione delle aree di pertinenza nei Sub Ambiti agricoli e di presidio ambientale non è applicabile quanto disposto all'art. 46.2 (muri esterni di sostegno) del citato Regolamento Edilizio e la sistemazione disciplinata all'art. 70.2 dello stesso Regolamento dovrà essere limitata a non oltre due gradonature successive (mt. 2.00 + mt. 2,00).

6 Costituisce requisito vincolante per la localizzazione di nuovi fabbricati nei Sub Ambiti Agricoli e di presidio il limite di 45° per la pendenza delle aree interessabili da nuovi interventi edificatori.

7 Per quanto concerne la viabilità privata o non compresa dal PUC, nei Sub Ambiti agricoli e di presidio la larghezza della sede stradale non dovrà superare m. 3,00 e lo scostamento massimo dall'andamento naturale dei suoli non dovrà essere superiore a m. 2,00.

8 Occorre altresì raccomandare la massima aderenza, per quanto possibile, all'andamento delle curve di livello e la necessità di privilegiare il recupero di tracciati preesistenti rispetto alla realizzazione di nuovi, nonché il recupero e il ripristino dei percorsi pedonali esistenti all'interno delle aree asservite a nuovi interventi. La pendenza massima dovrà essere limitata al 10 %, mentre lo sviluppo dei nuovi tracciati dovrà essere limitato a 120 mt, per gli eventuali raccordi alla viabilità preesistente necessari a servire le nuove costruzioni. Potrà essere ammessa una pendenza superiore alla massima prevista in ogni singola zona (nel rispetto delle norme in materia di prevenzione incendi) soltanto in caso di rampe di sviluppo $\leq$ al 20% per l'accesso alle aree di parcheggio.

Art. 70 Regole architettoniche e codice dei materiali per interventi a destinazione produttiva

1 Ogni intervento, a qualsiasi titolo richiesto ed in qualsiasi parte del territorio comunale, dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

a)è sempre consentito l'uso di elementi prefabbricati sia strutturali che di tamponamento e copertura: per queste ultime sono preferibili le soluzioni in laminato sagomato.

b)L'uso del cemento a faccia a vista dovrà risultare in genere contenuto alle parti strutturali.

c)E' fatto assoluto divieto di rivestimento, tamponamento o copertura in ondulit, eternit e materiali plastici, fatta salva la possibilità di utilizzare fibrocemento esente da amianto o ondulato plastico, limitatamente a colori neutri;

d)Le aree di pertinenza, manovra e parcheggio dovranno di norma essere asfaltate o in autobloccanti;

e)Dovranno essere previste e indicate le aree da destinare a stoccaggi all'aperto, fermo restando che le stesse non potranno occupare più del 20 % della superficie coperta.

f)i muri di sostegno necessari alla rimodellazione funzionale dell'area potranno essere realizzati in cemento a vista a condizione che risulti interrotto da rilievi o scanalature o altro verticali e/o orizzontali che ne riducono l'impatto visivo: l'altezza di detti muri dovrà conformarsi alle prescrizioni di cui all'art. 70, comma 2 del Regolamento Edilizio comunale, a meno della necessità di realizzare un unico muro di sostegno dell'altezza massima di mt. 3,00 in presenza di giustificate esigenze di rimodellazione dell'area, a condizione che l'impatto di tali manufatti venga mitigato con la messa a dimora di vegetazione o altri idonei accorgimenti; è fatto divieto di rivestimento dei muri di sostegno con pannelli in pietra prefabbricati;

g)le recinzioni delle aree di pertinenza dovranno preferibilmente essere accompagnate da filari alberati.

Art. 71 Regole architettoniche e codice dei materiali per interventi a destinazione commerciale

1 Il PUC disciplina gli interventi a destinazioni commerciale e rimanda a quanto indicato nel Programma Commerciale e secondo le disposizioni della normativa regionale vigente.

2 L'apertura di nuove attività commerciali o l'ampliamento della superficie di vendita di edifici esistenti alla data dell'adozione della presente variante, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni, fatte salve eventuali prescrizioni esplicitate nella normativa d'ambito:

- L'apertura di nuove bucature esterne o l'allargamento di quelle esistenti potrà essere autorizzata a condizione che sia comprovata la reale necessità legata al riassetto funzionale dell'unità edilizia in cui essa è compresa, e a condizione che l'intervento non alteri la regolarità architettonica e la varietà del prospetto e

non vengano demolite all'interno volte o quant'altro ritenuto di pregio architettonico.

- L'intervento dovrà:
  -adeguarsi, ove vigente, alle indicazioni e regolamenti del Piano del Colore;
  -adeguarsi, ove in vigore, alle previsioni di progetti di pedonalizzazione;
  -utilizzare materiale di facciata con tinteggiature conformi a quelle esistenti e con riferimento all'intorno;
  -utilizzare serramenti a disegno semplice, conforme a quello dei serramenti esistenti, con divieto dell'uso di materiali in anodizzato o plastica;
  -provvedere alla eliminazione delle superfetazioni di facciata con possibilità di recupero della superficie lorda di solaio in più idoneo corpo di fabbrica non prospiciente gli spazi pubblici;
  -prevedere una consistente dotazione di verde alberato, anche nei casi di riqualificazione di strutture produttive di forte impatto e già esistenti che non possano essere rilocalizzate nel breve periodo. Sono preferibili le sistemazioni a prato con andamento non perfettamente pianeggiante (dune prative con arbusti) e la presenza di grandi alberi, nel rispetto del vigente "Regolamento del verde pubblico e privato";
  - prevedere, ove possibile, la realizzazione di separazioni verdi tra infrastrutture ed insediamenti anche con funzione di mitigazione dell'inquinamento acustico ed atmosferico;

- Gli spazi da destinare alla sosta, pubblica o pertinenziale per la clientela, dovranno essere oggetto di progetto esecutivo da allegare alla domanda di richiesta di apertura ampliamento o accorpamento di esercizio commerciale, che dovrà provvedere prevedere:

  a)- per gli spazi da destinare alla sosta: pavimentazione possibilmente permeabile che si differenzi dalla pavimentazione veicolare o pedonale, illuminazione e adeguata segnaletica orizzontale e verticale;

  b)- per i percorsi pedonali di collegamento tra lo spazio parcheggio e la struttura commerciale: pavimentazione lapidea o in mattoni listati posti a coltello, a spina di pesce, illuminazione e adeguata segnalazione;
  c)- rispetto della normativa per il superamento delle barriere architettoniche;

  d)- l'analisi delle viste (edificio "ambientato": ingresso, fondali, spazi accessori, parcheggi, ...);

  e)– un'idonea verifica di coerenza delle dimensioni d'ingombro, dei colori e dell'orientamento, da ottenersi anche mediante la redazione di uno studio organico d'insieme che metta in relazione il nuovo edificio o complesso di edifici con l'insediamento al contorno;

  - Le superfici carrabili e quelle pavimentate in genere devono essere limitate a quelle strettamente necessarie per disimpegnare gli accessi, per gli approvvigionamenti e il parcheggio degli utenti e dei dipendenti..

Art. 72 Disposizioni normative di livello puntuale inerenti gli assetti idro-geomorfologico e vegetazionale-agronomico

1 Ad integrazione delle norme di livello puntuale concernenti l'assetto insediativo, ogni intervento dovrà adeguarsi alle disposizioni contenute nell'elaborato "Relazione e normativa geologica applicata" a firma del dott. geol. Filippo Carieri che si allega alle presenti N.T.A. quale parte integrante e sostanziale delle stesse.
2 Le suddette disposizioni, laddove incompatibili, prevalgono sulla normativa di carattere urbanistico-edilizio nonché sulle norme geologiche di attuazione della c.d. Variante "Intermedia" al P.R.I.S..

3 Ogni intervento incidente sugli aspetti vegetazionali ed agronomici dovrà conformarsi alle prescrizioni contenute nel vigente "Regolamento del verde pubblico e privato" che integra le presenti norme pur non costituendone parte integrante.
4 Nell'ambito dei siti della Rete Natura 2000 assumono valore di disciplina paesistica puntuale – laddove non in contrasto con le specifiche misure di conservazione e/o piani i gestione dei singoli siti – gli indirizzi per le attività agro-silvo-pastorali approvati con Deliberazione della Giunta Regionale n. 126 del 09.02.2007.

PARTE TERZA: DISCIPLINA DELLA CLASSIFICAZIONE SPAZIALE

CAPITOLO II AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE

Art. 73 Amb. 1 – Vado Centro

Obiettivi
Rafforzamento del ruolo di riferimento urbano da attuarsi con azioni in sintonia con il riassetto sovracomunale in atto (Progetto Integrato del PTC provinciale) e rivolte alla formazione di un più ampio disegno che si configura quale "unicum urbano" esteso a tutte le aree da trasformare (Dtr1, Dtr2, Dtr3), all'intero fronte mare da Capo Bergeggi al T. Quiliano al fine di garantire una rete di servizi più estesa e più qualificata in termini di offerta e di accessibilità, una integrazione dell'edificato con il mare e un aumento della qualità dell'abitare e degli spazi aperti.

Il regime di PTCP
a) Assetto insediativo **TU (***Tessuto Urbano)*
b) Assetto geomorfologico **MO –B , CO** *(fascia costiera)*
c) Assetto vegetazionale **CoI – ISS**

Interventi strutturali di sostegno
Per gli obiettivi di cui sopra l'azione di rafforzamento del ruolo d'Ambito, si basa su diversi interventi strutturali:
a -Mobilità pedonale: inserimento del sistema urbano ciclo pedonale nella rete ciclabile intercomunale, prevista tra il ponente e il levante di Savona.
b -Collegamento del sistema con le direttrici via Piave e la via Ferraris attraverso la diffusa pedonalizzazione della fascia più antica.
c -Nuovo palazzetto dello sport in località Griffi
d -Potenziamento diffuso delle aree per servizi, con particolare riferimento al parco vagoni ex stazione da trasformarsi in area urbana (verde e parcheggi).
e -Potenziamento dei Sub ambiti di servizio e loro collegamento funzionale con la rete di mobilità d'ambito
f -Rafforzamento delle interconnessioni urbane tra i Distretti di Trasformazione Dtr1 e Dtr2

Subambito 1.1
Il PUC prevede il consolidamento del sito sia a livello di rafforzamento del parco e degli spazi aperti di pubblica fruizione, sia a livello di difesa dal mare, completamento di percorsi ciclopedonale intercomunale con sua diramazione verso l'asse di Quiliano, il Centro e l'asse di fondovalle del T. Segno.
Il Subambito è interessato dallo SUA di inziativa pubblica esteso all'ex-zona B6, di cui si confermano le previsioni attuative, per la parte pubblica di ampliamento e prolungamento della passeggiata.
Per la zona balneare, il PUC recepisce lo strumento attuativo, secondo le conclusioni della conferenza dei servizi prot. n° 6997 del 06/05/2005 e le conclusioni della stessa prot. n° 11122 del 30/06/2006.

Subambito 1.2
Il subambito presenta una forte caratterizzazione di edifici residenziali storici e di polo di servizi amministrativi, religiosi, scolastici, museali, quali la chiesa di S. Giovanni Battista, il Municipio.
Il PUC conferma tale polarità, attraverso il rafforzamento delle strutture pubbliche **sp** e il recupero funzionale del nucleo storico **CR** a destinazione residenziale, secondo i criteri di recupero consentiti dalla normativa generale.
All'interno del subambito, il PUC conferma la previsione di edilizia sociale approvata da Regione Liguria nel Programma per il Social Housing del Comune di Vado Ligure.

Subambito 1.3
Sub ambito a prevalente destinazione residenziale, su tessuto urbano di matrice antica: aggregato di tipologie originarie a schiera con intrusioni o rifusioni sulla matrice preesistente, unito da un tessuto urbano ordinato con trasformazione in tessuto allineato alla rete stradale a maglia ortogonale e tipologia edilizia a corte chiusa. Per raggiungere l'obiettivo della rigenerazione urbana, il PUC prevede il potenziamento pedonale dell'antico asse viario della via Gramsci e via Garibaldi e sua integrazione, sia con la parte a mare sia verso il Distretto Dtr2.
Il Sub ambito è suddiviso nelle seguenti aree
a) aree **ME2** Villa Groppallo:

b)aree **CR**: H max: la max esistente. Interventi di recupero del percorso pedonale che la delimita, al fine di integrarla con le nuove pedonalizzazioni previste dal PUC.
c)aree **R** edificate
d)aree **sp** di servizio d'Ambito. Interventi di conservazione e riqualificazione.
e)aree **Ap:** costituiscono elemento qualificante di completamento del disegno di Sub ambito a maglia neo ottocentesca con riferimento all'assetto viario che dovrà favorire il ruolo pedonale ad esso assegnato in linea con il tessuto ortogonale prevalente. Il PUC prevede completamenti quali:
• il recepimento del P.P. di iniziativa pubblica della zona R2 approvato dalla Conferenza dei Servizi nella seduta deliberante del 23/06/2006 riguardante in particolare le unità di intervento di piazza Mathon e di via Fiume U.O.I. 1 – U.O.I. 2.
•La ricomposizione dei brani di tessuti irrisolti, secondo quanto previsto dalle schede progettuali **AP4** e **AP5**.

Subambito 1.4
Subambito a prevalente destinazione residenziale costituita da tessuto urbano saturo di immediato sviluppo retrostante il centro, caratterizzato da edifici in linea e da edifici eterogenei per tipologia e maglia, gerarchizzati in dipendenza della rete viaria.
Il Sub ambito è suddiviso nelle seguenti aree:
a)aree **CR**: l'edificato della Valletta di forte caratterizzazione rispetto al contesto, dovrà esser riqualificato sul proprio fronte urbano attraverso l'intervento di riconversione dell'area ex Ferrero previsto per il Distretto Dtr3.
b)aree **R,** secondo quanto definito nella normativa di sub-ambito R
c)area **AP6:** intervento a destinazione mista, attività ricreativa e residenza dove trova sede la nuova bocciofila.
d)Aree **sp** a servizi dell'area residenziale

Subambito 1.5
Sub ambito di impianto recente, saturo a destinazione commerciale per la grande e media distribuzione e attività artigianali privo di servizi destinati all'accoglienza dell'utenza.
Nel Sub ambito sono comprese:
aree edificate a prevalente destinazione commerciale **CD**. Sono consentiti interventi di ristrutturazione interna finalizzati agli obiettivi di Sub ambito e la realizzazione di percorsi atti a rendere più fruibile l'intero complesso.

Subambito 1.6
Subambito di completamento del complesso degli impianti sportivi Vado - Quiliano, destinato a nuovo impianto sportivo coperto e attività commerciali unite alla residenza.
Il PUC recepisce il provvedimento conclusivo prot. n° 1842 del 07/02/2007 emanato a seguito di Delibera Giunta Regionale n° 1363 del 01/12/2006.
Nel subambito sono ricomprese le aree a prevalente destinazione residenziale (Griffi), sature, con i relativi servizi di livello urbano; per queste valgono le disposizioni contenute nell'articolo generale per le aree **R**. Ogni intervento dovrà ridurre gli effetti negativi dovuti alla loro localizzazione, tra la viabilità di scorrimento e le attività produttive, attraverso il potenziamento del verde.

Subambito 1.7
Il subambito è composto da edifici residenziali disposti lungo la Via Aurelia, compresi tra la piazza della ex-stazione e l'area attualmente occupata da un pubblico esercizio. Le aree offrono una occasione di valorizzazione degli spazi pubblici, attraverso la creazione di un parcheggio interrato sotto la piazza e degli spazi retrostanti, verso il parco ferroviario esistente. Le modalità di intervento sono contenute nella scheda progetto **AP2**, le restanti aree **R** e **sp.G** sono disciplinate dalla rispettiva normativa generale.

Subambito 1.8
Subambito a destinazione produttiva (Area Bombardier) compatibile con la prevalente destinazione residenziale d'Ambito, direttamente collegato al sistema primario della viabilità e non interferente con l'impianto infrastrutturale residenzale.
Sull'intera area edificata sono consentiti ampliamenti di SC fino al 70% della superficie complessiva e potenziamenti legati all'attività primaria a cui l'area è destinata. H max quella attuale.

Subambito 1.9
Subambito costituito da impianto produttivo saturo(Area Zinox), non ampliabile in sito, compreso tra il rilevato ferroviario e la litoranea per il quale è auspicabile un ragionato e programmato trasferimento in sito più idoneo se giustificato da necessari ampliamenti e potenziamenti.

Subambito 1.10

Il subambito è misto, in parte residenziale **R** (loc. Murate) dotato di una propria identità e riconoscibilità, con problemi di infrastrutture e servizi. La riqualificazione degli spazi aperti viene definita attraverso la riqualificazione dell'area progetto a servizi sportivi (tennis Club), già esistenti. La scheda progettuale **AP1** intende dotare tale struttura di una ricettività in grado di ospitare gli atleti partecipanti ad avvenimenti sportivi nella zona. Contemporaneamente l'intervento consente la sistemazione degli spazi pubblici, a verde e parcheggio, che fronteggiano la struttura.
Lungo l'Aurelia il subambito si conclude con una struttura commerciale **CD**, compatibile con la residenza, ed un'area residenziale, fino al confine con il Comune di Quiliano, disciplinata dalla normativa generale per le aree **R.**

Flessibilità normativa di Ambito e Sub ambito
L'intero sistema delle infrastrutture, in fase progettuale, può avere lievi modifiche, funzionali alla mobilità e al migliore collegamento fra i vari Sub ambiti.
Le schede di Sub ambito si intendono vincolanti per i parametri quantitativi e grafici.

Art. 74 Amb. 2 Porto Vado

Obiettivi
Rafforzamento del ruolo residenziale di Porto Vado con inserimento di strutture direzionali e di accoglienza legate sia al Porto Commerciale che al Terminal Traghetti.
Collegamento delle strutture e infrastrutture portuali e opere di mitigazione ambientale delle previsioni del Piano Regolatore Portuale. Ristrutturazione dei collegamenti in soprassuolo del sistema della mobilità urbana ad integrarsi con l'area centrale ampliata e potenziata dai Distretti Dtr1, Dtr2 che costituiscono il nuovo sistema urbano di qualità e dotazione di servizi.

Il regime di PTCP
Assetto insediativo **TU (***Tessuto Urbano)*
Assetto geomorfologico **MO - B**
Assetto vegetazionale **COL - ISS**

Interventi strutturali di sostegno
Per gli obiettivi di cui sopra l'azione di rafforzamento del ruolo d'Ambito, non può prescindere dalla realizzazione di interventi quali:
a) riduzione del carico di traffico veicolare dell'Aurelia a litoranea urbana, demolizione di tutti i manufatti che impediscono la diretta visuale verso il mare) da realizzarsi in armonia con il Dtr 1, e in ordine alle previsioni regionali del percorso ciclo pedonale dal ponente al levante savonese.
b) Integrazione del tessuto esistente con le nuove previsioni.
Concorrono in modo rilevante all'integrazione dell'Ambito 2 con l'Ambito 1 le previsioni dei Distretti 1 e 2 che rafforzano il nuovo waterfront tra Porto Vado e Vado Centro.

Subambito 2.1
Sub ambito a prevalente destinazione residenziale del nucleo di Porto Vado che comprende anche i nuovi interventi del dopoguerra e il recente intervento ricettivo commerciale residenziale terminale dell'abitato.
L'intero Sub ambito è dotato del piano del colore, non ancora approvato, ma che rappresenta uno strumento utile di intervento, per la riqualificazione delle facciate e dell'immagine complessiva di Porto Vado.
E' suddiviso nelle seguenti Aree:
a)Aree **CR**: .
b)Aree **R**: per il completamento delle aree non ancora sature, è consentito un indice IUI pari a 0,6 mq/mq; H max 3 piani.
c)Aree **sp**: di servizio d'Ambito: interventi di conservazione e riqualificazione.
d)Aree **cd**: attività commerciale all'ingrosso esistente da confermare. Sono consentiti eventuali interventi di ampliamento nel rispetto del rapporto di copertura del 70% e secondo i parametri indicati agli artt. 59 e 70.

Subambito 2.2
Il PUC recepisce il SUA approvato con provvedimento conclusivo n° 7485 del 24/05/2007, D.G.R. n° 1260 del 17/11/2006 in tutti i suoi riferimenti, destinazioni, consistenza e dati numerici degli standard urbanistici.

Subambito 2.3

Il subambito dell'area terminale di raccordo tra l'abitato e il Terminal Traghetti, è parte integrante dell'Ambito e terminale del Distretto Dtr1, già realizzata caratterizzata dalla presenza di area verde e per lo sport e parcheggi: unitamente alle aree di servizio interne a verde a supporto del nucleo abitato, l'insieme costituisce la parte terminale del fronte costiero. il PUC recepisce già quanto realizzato, se pur costituendo parte integrante della fascia a funzione urbana del PR Savona – Vado, costituisce Sub ambito di servizio strettamente legato all'Ambito.

Flessibilità normativa di Ambito e Sub ambito
L'intero sistema delle infrastrutture, in fase progettuale, può avere lievi modifiche, funzionali alla mobilità e al migliore collegamento fra i vari Sub ambiti.

Art. 75 Amb. 3 Aree produttive retroportuali in sponda destra del Segno

Obiettivi
a) Stretta interconnessione dell'Ambito con le nuove attività portuali, secondo quanto previsto dal Piano Regolatore Portuale.
b) Potenziamento delle infrastrutture di accesso e collegamento con la viabilità primaria autonomo rispetto al sistema urbano.
c) Potenziamento delle attività di lavorazione del prodotto sbarcato anche con trasformazione di attività in atto o di nuovo intervento.

Regime di PTCP
Assetto insediativo **ID - CO**
Assetto geomorfologico **MO - B**
Assetto vegetazionale **COL – ISS**

Interventi infrastrutturali
Per gli obiettivi di cui sopra l'azione di rafforzamento del ruolo d'Ambito non può prescindere dalla realizzazione di interventi quali.
a) Collegamento diretto, autonomo rispetto al sistema urbano dell'Ambito con l'Aurelia bis; sua conclusione al nuovo casello autostradale (Ambito 7) che collega la viabilità portuale con il sistema autostradale.
b) Varco doganale e connesse infrastrutture di servizio.
c) Asse ferroviario e stradale portuale, oleodotti, linea trasporto meccanizzato rinfuse, riservati ad attività compatibili con quella portuale e retroportuale.
d) Collegamento diretto alla litoranea tra la piattaforma Multipurpose e il sistema di carico scarico delle merci.
e) Stretta interrelazione con attività di prima lavorazione dei prodotti sbarcati, quindi con aree produttive retroportuali.

Disciplina d'ambito
L'ambito è costituito da diverse aree produttive – artigianali e commerciali, di servizio alle attività portuali previste. Tra queste aree e l'ambito di San Genesio il PUC conferma una fascia di rispetto verde, costituito dal versante inedificato. Il PUC individua i seguenti subambiti:

Subambito 3.1
Le aree in oggetto sono produttive, a servizio delle attività portuali e per la conservazione e lavorazione del prodotto sbarcato. Considerata la sua funzione in relazione alla sua realizzazione e all'attuazione delle previsioni portuali, nel Subambito sono ammessi:
Aree **I -** Capannoni di carico e scarico per magazzinaggio e lavorazione del prodotto sbarcato. Sono consentiti eventuali nuovi interventi da realizzarsi nel rispetto del rapporto di copertura pari al 60%.
A monte del subambito, è prevista la realizzazione di un insediamento residenziale ad esclusivo servizio del subambito stesso, disciplinato dalla scheda progettuale **AP11**.

Subambito 3.2
II Subambito a destinazione artigianale – commerciale, è collegato alla viabilità urbana prevista in sponda destra quale asse di penetrazione di fondovalle in sostituzione della via Piave che, per la tratta fino alla via Verdi, assume la valenza esclusivamente urbana.
Suddivisione dell'Ambito in Aree:
Il PUC recepisce l'assetto definito dallo SUA di iniziativa privata approvato con D.G.R. n. 1632 del 23.12.2004 e successiva stipula di Accordo di Programma in data 23.12.2004 nella delimitazione delle aree

a destinazione commerciale e a destinazione produttiva-artigianale evidenziando la necessità di un rafforzamento dell'asse viario in sponda destra del torrente Segno.

Subambito 3.3
Il subambito rappresenta il raccordo tra le attività retroportuali e l'Ambito Portuale, edificato da utilizzare per l'intervento di collegamento con il Porto.
La struttura viaria di collegamento può comportare la demolizione delle volumetrie esistenti (oggi residenziali la cui consistenza trova ricollocazione nel Dtr2).
Il Sub ambito è suddiviso nelle seguenti Aree:
Aree **cd**: destinate ad attività direzionali, uffici, sedi di compagnie di trasporto, ecc. strettamente connessi all'attività portuale.
La consistenza di tali volumetrie, anche concentrate in un'unica volumetria non dovrà risultare superiore in termini di **SA** al 20% di quella esistente per una h. Max non superiore a mt. 20,00.
In deroga a quanto sopra, è ammesso l'ampliamento del fabbricato ad uso civile abitazione sito in via La Braja n. 9, Catasto Urbano foglio 31, mappale 68, nei limiti di cui al progetto approvato dalla conferenza di servizi deliberante in data 22 agosto 2008.
Aree **sp.G**: destinate alla distribuzione del carburante e attività di servizio ad essa.

La parte più a sud del subambito è interamente occupato dal silos cereali (Area I), per i quali il PUC prevede la sostituzione edilizia o la ristrutturazione edilizia, con una nuova volumetria massima pari al 35 % della volumetria attuale e destinazione d'uso artigianale a servizio delle attività portuali e retroportuali. La quota di volume eccedente il 35 %, potrà essere recuperato all'interno del distretto ex-carbone. L'attuazione dell'intervento di trasformazione dell'area dei silos cereali deve avvenire attraverso Progetto Urbanistico Operativo PUO.

Subambito 3.4
E' occupato dal sistema dei collegamenti, dal varco doganale, dalle aree per la movimentazione e lavorazione delle merci sbarcate, e dal parco ferroviario.
La funzione primaria del Sub ambito è quella della movimentazione merci in arrivo e partenza verso le aree portuali.
Flessibilità normativa di Ambito e Sub ambito
L'intero sistema delle infrastrutture, in fase progettuale, può avere lievi modifiche, funzionali alla mobilità e al migliore collegamento fra i vari Sub ambiti.
Le schede di Sub ambito si intendono vincolanti per i parametri quantitativi e grafici.

Art. 76 Amb. 4 San Genesio

Obiettivi:
Recupero ambientale dell'intero Ambito oggi fortemente compromesso dalla presenza del sottostante deposito carbonifero (Dtr5) e dalla viabilità sulla quale transitano i mezzi che collegano il sistema viario principale con la cava Mei e la discarica del Boscaccio, finalizzato a riportare il nucleo storico, nel suo complesso, a livello urbano quale era nelle sue origini.

Regime di PTCP
Assetto insediativo **NI – MA, ME, ID-CO**
Assetto geomorfologico **MO - B**
Assetto vegetazionale **COL – ISS**

Interventi strutturali di sostegno
Per gli obiettivi di cui sopra l'azione di rafforzamento del ruolo d'Ambito, non può prescindere dalla realizzazione di interventi quali:
a) Realizzazione del nuovo tracciato stradale che unisce il fondovalle con la discarica del Boscaccio esterno al nucleo storico di San Genesio.
b) Trasformazione dell'attuale deposito carbonifero (distretto Dtr5) in area produttiva compatibile con la presenza della residenza e del nucleo storico sovrastante.

Disciplina d'ambito
L'ambito è costituito da un subambito insediato, organizzato intorno al nucleo storico di San Genesio, una parte di insediamenti artigianali – produttivi, recenti e di nuova espansione, compatibili con la residenza, il

manufatto emergente **ME 3** del Convento di San Genesio e l'ampia area di pertinenza circostante. Il PUC individua i seguenti subambiti:

Subambito 4.1
Nucleo storico di San Genesio
Subambito a destinazione residenziale costituito dal nucleo originale documentale dello sviluppo antropico del sito ai piedi dell'area ME 3.
Il Sub ambito è suddiviso nelle seguenti aree:
Aree **CR**: già quasi totalmente recuperate, specie nelle parti pubbliche, è soggetta agli interventi previsti per le aree CR nella disciplina generale.
Aree **ou**: di interconnessione con la parte più elevata del promontorio di San Genesio. Al suo interno sono solo consentiti interventi di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti
Aree **R**: Costituisce il completamento di crinale degli anni 50 le cui caratteristiche sono genericamente di edificio mono – plurifamiliare di tre piani. Oltre agli interventi previsti dalla disciplina generale per le aree R, sono ammessi interventi di sostituzione edilizia. All'interno delle aree libere o rese libere da demolizioni si può procedere alla realizzazione di nuovi interventi. I nuovi fabbricati dovranno risultare di n° piani 2, h. max 7,50 mt., RC 20%, non potranno superare in termini di **SA** i 250 mq siano essi mono o bifamiliari.
Aree **sp.4**: parcheggio di recente realizzazione destinato a servizio delle edificazioni esistenti

Subambito 4.2
Il Sub ambio a valle dell'attuale strada di collegamento con il Centro, è suddiviso nelle seguenti Aree:
Aree **I**: edifici produttivi confermati per i quali è ammessa la ristrutturazione senza aumento della SA.
E' consentita la realizzazione di edificio produttivo da realizzarsi sul mappale 471 del foglio 29, nei limiti di cui al progetto approvato dalla conferenza di servizi deliberante in data 25 marzo 2008.
E' consentito incremento di superficie coperta relativamente al fabbricato produttivo individuato al Catasto Urbano al foglio 40 mappale 12 nei limiti di cui al progetto su cui il Consiglio Comunale si è favorevolmente espresso con deliberazione n. 52 in data 30.06.2008.
Aree **sp4**: parcheggio destinato alla movimentazione delle merci del Sub ambito e a parcheggio pertinenziale del Sub ambito CR.

Flessibilità normativa di Ambito e Sub ambito
L'intero sistema delle infrastrutture, in fase progettuale, può avere lievi modifiche, funzionali alla mobilità e al migliore collegamento fra i vari Sub ambiti.
Le schede di Sub ambito si intendono vincolanti per i parametri quantitativi e grafici.

Art. 77 Amb. 5 Aree produttive di sponda sinistra Segno est

Obiettivi
L'obiettivo fondamentale è il mantenimento delle attività produttive, migliorando al massimo la coabitazione con le aree residenziali e prettamente urbane limitrofe. Pertanto si tende a eliminare la promiscuità di traffico esistente tra le aree urbane e la Esso, attualmente dotate di accesso principale diretto sull'attuale via Piave riorganizzando l'accesso sulla strada di scorrimento da dove accedono le diverse aree.
Il secondo obiettivo è quello di eliminare eventuali serbatoi inutilizzati attraverso la sostituzione con edifici di servizio alla produzione compatibili.

Regime di PTCP
Assetto insediativo **TU, AI – CO,**
Assetto geomorfologico **MO - B**
Assetto vegetazionale **COL – ISS**

Infrastrutture di sostegno
Per gli obiettivi di cui sopra l'azione di rafforzamento del ruolo d'Ambito, non può prescindere dalla realizzazione di interventi quali:
a) spostamento della bretella di collegamento della via Ferraris con la strada di scorrimento in ordine alle già previste indicazioni dell'Ambito 1.
b) Recupero a fini produttivi di aree, già servite da viabilità di proprietà della Centrale (serbatoi dismessi) posta tra il tracciato ferroviario della Genova XXmiglia e l'Autostrada dei Fiori.

Disciplina d'ambito

L'ambito è costituito da aree produttive di notevoli dimensioni, suddivise in tre subambiti. Inoltre per l'ambito il PUC prevede un potenziamento di impianti e attrezzature tecnologiche, quali servizi pubblici e privati **sp.G**. Tale are è disciplinata dalla scheda progetto **AP 7.**

Subambito 5.1
Il Subambito, oggi servito da via Piave, secondo le previsioni del PUC può essere collegato alla strada di scorrimento ed al nuovo casello autostradale portuale mediante l'attuazione dell'Area Progetto 7.
Tale spostamento consentirebbe tra l'altro la sostanziale ristrutturazione del sovrappasso di via Sabazia all'attuale asse ferroviario portuale oggi costretta, per la presenza delle strutture di portineria Esso, a notevoli pendenze.

Subambito 5.2
Il Sub ambito costituisce l'insieme delle aree occupate dalla Infineum lungo la strada di scorrimento, direttamente collegate con la stessa e strutturata nei servizi.
All'interno del subambito, sono ammessi interventi di ristrutturazione con aumento di SA entro il limite massimo del 10% della SA esistente alla data di adozione del presente PUC laddove se ne ravvisano motivazioni tecnologiche, fermo restando l'assetto ormai consolidato.

Subambito 5.3
Comprende il Deposito Carbonifero e la Centrale Tirreno Power unitamente al comune di Quiliano. Tali aree produttive accolgono il complesso delle strutture di alimentazione dell'energia elettrica. Le aree per servizi amministrativi, di accoglienza, delle maestranze e uffici, sono da reperire all'interno del subambito.
In termini di assetto complessivo e di accessibilità diretta dalla strada di scorrimento, si ravvisa la necessità di miglioramento per la maggiore sicurezza per gli automezzi in entrata.

Subambito 5.4
Comprende aree **I** inedificate nelle quali sono consentiti interventi di nuova edificazione con i parametri definiti agli Artt. 60 e 70 nel rispetto del rapporto di copertura del 60%.

Flessibilità normativa di Ambito e Sub ambito
L'intero sistema delle infrastrutture, in fase progettuale, può avere lievi modifiche, funzionali alla mobilità e al migliore collegamento fra i vari Sub ambiti.
Le schede di Sub ambito si intendono vincolanti per i parametri quantitativi e grafici.

Art. 78 Amb. 6 Bossarino

Obiettivi
Valorizzazione del nucleo antico per perseverare la residenza visto l'orientamento favorevole e la facile accessibilità.

Regime di PTCP
Assetto insediativo **ID - CO**
Assetto geomorfologico **MO - B**
Assetto vegetazionale **COL – ISS**

Disciplina d'ambito
L'ambito è costituito da aree residenziali, organizzate intorno al nucleo storico di Bossarino e da aree produttive, lungo via Piave. Tale articolazione porta alla suddivisione in due subambiti.

Subambito 6.1
Il Sub ambito comprende le aree del vecchio nucleo documentale dello sviluppo antropico, l'emergenza della Cappella di San Filippo Neri ed il tessuto edilizio più recente.
Il Sub ambito è suddiviso nelle seguenti Aree:
Aree **cr**: comprendenti il nucleo storico di Bossarino, per le quali vale la disciplina generale d'area.
Aree **ou**: fascia di rispetto intorno al nucleo antico
Aree **sp3. sp4**: aree a servizi che concorrono allo standard del Sub ambito.
Area **R**: comprende gli insediamenti residenziali più recenti, alcuni nuovi edifici destinati ad uffici direzionali.
Il completamento e la riqualificazione del subambito sono disciplinate da due schede progetto: AP3 e AP9.
La scheda AP9 comprende la sottocentrale Enel, attualmente in posizione incongrua rispetto alla presenza di un centro abitato e a diretto contatto con un manufatto emergente. Il PUC, pur riconoscendo la complessità del trasferimento, prevede una trasformazione dell'area con interventi mirati alla valorizzazione

delle aree di pertinenza del Cappella di San Filipp Neri e la creazione di una fascia di rispetto verde intorno all'abitato storico di Bossarino

Subambito 6.2
Costituisce l'insieme di aree produttive comprese tra via Ciocchi, via Verdi, via Piave e il rilevato ferroviario della Genova – XXmiglia. Esso è costituito da strutture attive compatibili con la residenza, per le quali sono ammessi interventi di ristrutturazione e consolidamento tecnologico. Tali aree sono disciplinate dall'articolo generale per gli edifici produttivi e artigianali.
In tutto il Subambito è necessario garantire una fascia di rispetto di 5 metri lungo via Piave in sponda destra del torrente Segno.

Flessibilità normativa di Ambito e Sub ambito
L'intero sistema delle infrastrutture, in fase progettuale, può avere lievi modifiche, funzionali alla mobilità e al migliore collegamento fra i vari Sub ambiti.
Le schede di Sub ambito si intendono vincolanti per i parametri quantitativi e grafici.

Art. 79 Amb. 7 Infrastrutture generali e viarie di Bossarino

Obiettivi
Gerarchizzazione della mobilità con la previsione di un nuovo svincolo autostradale e con i relativi collegamenti con la viabilità esistente.
Previsione di infrastruttura viaria nuova che collega il nodo di Bossarino con la viabilità al di la del Segno e confacente alla tipologia di mobilità (mezzi trasporto discarica) non più sopportabile in attraversamento all'antico nucleo di San Genesio. Tel viabilità costituisce anche il primo tratto di un nuovo collegamento alternativo di collegamento con il Comune di Berteggi, fondamentale rispetto all'accessibilità alle aree di sviluppo previste dal distretto Dtr 6..

Regime di PTCP
Assetto insediativo **ID - CO**
Assetto geomorfologico **MO - B**
Assetto vegetazionale **COL – ISS**

Infrastrutture di sostegno
Per gli obiettivi di cui sopra l'azione di rafforzamento del ruolo d'Ambito, non può prescindere dalla realizzazione di interventi quali:
a) Nuovo svincolo autostradale.
b) Aree di sosta di mezzi in attesa di ricarica e attività per l'accoglienza degli autotrasportatori nel Dtr 8

Disciplina d'ambito
L'ambito è costituito da aree occupate da infrastrutture per la viabilità, esistente e di progetto, dalle rispettive fasce di rispetto, da aree destinate a servizi pubblici per attrezzature e impianti generali **sp.G**. In particolare vengono specificati i seguenti subambiti

Subambito 7.1
Il PUC recepisce l'attuale Subambito cimiteriale con i suoi ampliamenti in previsione, secondo lo studio di fattibilità redatto.

Subambito 7.2
Il PUC recepisce la struttura ormai consolidata e la viabilità di accesso, sosta e servizi compresi nell'area della Motorizzazione.

Art. 80 Amb. 8 La Valle di Vado

Obiettivi
L'obiettivo principale è la riqualificazione urbana dell'intero ambito coniugando i caratteri ambientali e morfo-tipologici di matrice agricola con i caratteri urbani contemporanei.
Il PUC intende promuovere:
•Il recupero del patrimonio edilizio;

•L'insediamento di nuovi abitanti con l'obiettivo di dare consistenza e significato urbano all'Ambito;
•Il riordino urbano di tutto l'Ambito, anche attraverso la previsione di nuove aree di servizio capaci di soddisfare standard pregressi e di nuovo sviluppo;
•La connessione qualificata ciclopedonale della Valle con Vado centro, attraverso il ridisegno del lungotorrente Segno (Via Piave);
•La previsione di una via alternativa, in grado di sgravare via Piave e via Sacco e di connettere, al suo interno, gli insediamenti esistenti e di nuova previsione.

Regime di PTCP
Assetto insediativo **IS – MA. IS- MO –B, ID – MO - A**
Assetto geomorfologico **MO - B**
Assetto vegetazionale **COL – ISS, BCT – TRZ – BAT, PRT – TRZ – BAT.**

Infrastrutture di sostegno
Per gli obiettivi di cui sopra l'azione di rafforzamento del ruolo d'Ambito, non può prescindere dalla realizzazione di interventi quali:
a)Un nuovo percorso interno che si sviluppa lungo l'asse maggiore dell'Ambito, atto a favorire, al di fuori dell'asse di via Piave e via Sacco, la mobilità interna, i collegamenti fra le aree ad est e ad ovest, la pedonalizzazione delle vie che attraversano i nuclei originari ed altri percorsi interni.
b)Dotazione di nuovi spazi per la sosta.
c)Dotazione di una nuova centralità a carattere pubblico: attività mercatale, servizi di prima necessità, commercio al dettaglio di generi alimentari, ufficio postale, ambulatorio ecc;
d)Potenziamento delle aree destinate all'istruzione, che dovranno costituire offerta commisurata alla domanda degli abitanti della Valle, oltre a S. Ermete, Segno e Cunio.

Disciplina d'ambito
L'ambito è interessato da aree a prevalente destinazione residenziale, articolate in subambiti. La parte a monte dell'ambito è classificata come area agricola, con il duplice obiettivo di mantenere tale attività, laddove esiste, e garantire una fascia di rispetto agricolo-ambientale tra l'abitato e l'infrastruttura autostradale. Affinché venga mantenuta tale fascia verde, sono presenti tre aree di presidio ambientale, al fine di favorire la permanenza degli abitanti in queste aree verdi. Per tali aree valgono le disposizioni generali di cui agli articoli per le aree **ag** e per le aree **ag.pa.**
Con la scheda progettuale **AP8** il PUC regola un intervento di riqualificazione ambientale, con la localizzazione di una piccola attività produttiva, al fine di ripristinare l'assetto paesistico di un'area degradata, frutto di scavi in abbandono.
Oltre agli interventi previsti dalla disciplina generale, nelle aree **R** dei seguenti subambiti sono ammessi interventi di sostituzione edilizia.

Subambito 8.1
Il Subambito a destinazione residenziale costituisce la parte centrale della Valle ed è formato dall'insieme degli edifici e delle aree di pregio che necessitano di una riorganizzazione in termini di accessibilità e di servizi pubblici. Sono compresi i nuclei documentali dello sviluppo antropico di Ferrari bassa e Nure, per i quali sono ammessi interventi per il recupero secondo quanto indicato per le aree **CR**. Nella fascia **ou** di connessione fra i due nuclei lungo rio Terrusco sono solo consentiti interventi di ristrutturazione edilizia di edifici esistenti. Per l'area a servizi è previsto il potenziamento delle attività per l'istruzione che concentra alla Valle anche le utenze scolastiche di Segno, S. Ermete e Cunio; l'ampliamento comprende attività sportive, per il tempo libero, o altre strutture di sostegno tali da favorire punti di aggregazione.
Tra le aree di più recente espansione, disciplinate come aree **R**, è previsto un completamento regolato dalla scheda progettuale **AP10.** L'area progetto disciplina le potenzialità di sviluppo e completamento dell'abitato della Valle, secondo una logica coerente e perequativa tra gli realizzabili sui lotti diversi.
Il subambito, nella parte alta, si conclude con le aree di presidio ambientale fino alla viabilità di previsione. Le aree **ag.pa** sono parzialmente insediate e idonee a nuovi interventi per la residenza del nucleo familiare preposto alle funzioni di presidio e/o a favorire e consolidare la permanenza e i nuclei familiari già insediati, attraverso la riorganizzazione viaria del sistema urbano.

Subambito 8.2
Il Subambito a destinazione residenziale costituisce l'insieme di aree ed edifici centrali e costitutivi del tessuto urbano della Valle di Vado lungo Via Piave.
Il PUC ridisegna il centro d'Ambito, con il sistema del verde, degli spazi pubblici e dei percorsi pedonali sia provenienti da monte che da valle.
Il Sub ambito è suddiviso nelle seguenti aree:
a)Area **CR:** edifici e loro pertinenze;
b)Aree **R:** edifici e loro pertinenze;

c)Aree **sp2:** l'intero spazio centrale e le aree della Società.
d)Aree **sp4:** le aree destinate alla sosta ad ovest e lungo la via Piave.
In tutto il Subambito è necessario garantire una fascia di rispetto di 5 metri in sponda destra del torrente Segno, al fine di realizzare il sistema di percorsi pedonali e ciclabili che colleghi La Valle con Vado centro.

Subambito 8.3
Il Subambito destinato all'edilizia convenzionata/agevolata è in fase di realizzazione, secondo quanto previsto nel SUA dell'area R10BIS: approvato con D.C.C. n. 107 del 14.12.1998 – esecutivo in data 26.01.1999; variante approvata con provvedimento conclusivo prot. n. 15289 del 19.09.2006. E' destinato alla residenza e alle aree a servizi previste dallo stesso. A monte dell'area è presente una fascia residenziale differente, rappresentato dall'insieme edificato con caratteristiche tipologiche monofamiliari attestato alla collina di Navarrè.
Una volta ultimato si considera saturo e disciplinato da: aree **R, sp3, sp4** e **sp2**. Il subambito si conclude con il Centro Religioso che conclude le aree a servizio.

Subambito 8.4
Il Subambito a destinazione produttiva è l'insieme delle infrastrutture e degli edifici produttivi, ormai consolidato, accessibile e servito da viabilità propria. Le aree produttive e quelle a servizio delle attività, quali parcheggio e spazi di manovra , sono disciplinate dalla normativa generale per le aree **I**.

Subambito 8.5
Il Subambito a destinazione residenziale è articolato intorno al nucleo di Carpinetta in sponda destra del torrente. Ultimo nucleo documentale dello sviluppo antropico di fondovalle, accessibile veicolarmente con strada posta in quota che delimita a monte il Sub ambito artigianale, e pedonalmente da passerelle sulla via Piave.
Sono consentiti al suo interno interventi disciplinati dalle disposizioni normative delle aree **CR**.. Nella fascia di rispetto **ou** che separa il Sub ambito dal torrente Segno sono solo consentiti interventi di ristrutturazione edilizia di edifici preesistenti.

Subambito 8.6
Il Subambito in sponda sinistra del Segno è a destinazione produttiva e artigianale. Il PUC conferma tale vocazione e recepisce lo strumento attuativo approvato con provvedimento conclusivo prot. 3691 in data 09.03.2005 e la successiva variante approvata con provvedimento conclusivo prot. 5676 del 08.04.2008 che ne rappresentano il sostanziale completamento. Rimane esclusa dall'attività produttiva un edifico residenziale e la sua area di pertinenza, posto all'estremo ovest dell'ambito, per la quale si rimanda alla normativa generale per le aree **R**.

Flessibilità normativa di Ambito e Sub ambito
L'intero sistema delle infrastrutture, in fase progettuale, può avere lievi modifiche, funzionali alla mobilità e al migliore collegamento fra i vari Sub ambiti.
Le schede di Sub ambito si intendono vincolanti per i parametri quantitativi e grafici.

Art. 81 Amb. 9 Area produttiva in sponda destra Segno ovest

Obiettivi
L'obiettivo del PUC per l'ambito è il mantenimento delle attuali attività produttiva, e la mitigazione degli effetti ambientali e apesistici delle stesse sul contesto valdese.

Regime di PTCP
Assetto insediativo **ID - CO**
Assetto geomorfologico **MO - B**
Assetto vegetazionale **COL – ISS**

Disciplina d'ambito
L'ambito è interessato da aree a prevalente destinazione produttiva ei, per le quali si rimanda alla disciplina generale **I.** Queste aree sono articolate nei seguenti subambiti.

Subambito 9.1
Il Sub ambito è l'insieme di aree ed edifici della Vetrotex localizzati lungo la sponda del Segno: sono consentiti interventi di ampliamento con i parametri definiti agli Artt. 60 e 70 nel rispetto del rapporto di copertura del 60%

In tutto il Subambito è necessario garantire una fascia di rispetto di 5 metri in sponda destra del torrente Segno.

Subambito 9.2
Il Sub ambito costituisce l'insieme della aree oggetto di PP di iniziativa pubblica a destinazione produttiva racchiuse tra il Sub ambito, il torrente Segno, la ferrovia Genova XXmiglia e l'infrastruttura viaria d' Ambito. Fatte salve le indicazioni e prescrizioni del SUA (zona I9 del PRIS: approvato con D.C.C. n. 26 del 27.03.1992 – esecutivo in data 25.06.1992): il Sub ambito è servito dalla viabilità interna.
All'interno dell'area produttiva **I** sono ammessi servizi all'attività produttiva da destinare alla sosta e spazi di manovra, aggiuntiva rispetto al parcheggio esistente pubblico.
In tutto il Subambito è necessario garantire una fascia di rispetto di 5 metri lungo la sponda destra del torrente Segno.
All'interno del subambito sono consentiti gli interventi di cui all'articolo 60.
E' consentita la realizzazione di tettoie ad uso produttivo relative all'edificio catastalmente individuato a Catasto urbano mappale 965 del foglio 28, nei limiti di cui al progetto approvato dalla conferenza di servizi deliberante in data 19 giugno 2008.

Subambito 9.3
Il Subambito a destinazione stoccaggio rinfuse liquide è l'insieme dei serbatoi e delle strutture tecnologiche serviti sia dalla ferrovia, sia dagli oleodotti. Sono consentiti interventi finalizzati al potenziamento tecnologico del Sub ambito e/o alla trasformazione produttiva legata alla possibile riduzione della quantità di sostanze liquide sbarcate.

Art. 82 Amb. 10 S. Ermete

Obiettivi
L'obiettivo principale è la conservazione complessiva e la riqualificazione del nucleo originale e di tutti i percorsi pedonali che fra loro si intrecciano, la conservazione e il presidio territoriale delle aree agricole e degli orti terrazzati, a nord lungo il rio Giue e a sud sulle prime pendici che dipartono dal nucleo delle fornaci di S. Ermete. L'attività di presidio è perseguibile solo attraverso la connessione di tutte le parti tra loro, esistenti e di previsione, con un potenziamento del sistema viario tra S. Ermete e Segno, che colleghi Pessen, località Facullo, il Bricco di S. Bernardo, Segno.

Regime di PTCP
Assetto insediativo **ID – MO -A**
Assetto geomorfologico **MO – B**
Assetto vegetazionale **COL – ISS**

Infrastrutture di sostegno
Per gli obiettivi di cui sopra, la valorizzazione e il presidio dell'Ambito necessitano di un sistema viario da ottenere in parte con nuovi tratti, in parte con il potenziamento del sistema esistente. Tale riorganizzazione deve comunque tutelare la trama dei percorsi pedonali.
Sono altresì da realizzare, attraverso gli interventi di nuova realizzazione, nuove strutture di servizio per gli abitanti di Sant'Ermete.

Disciplina d'ambito
L'ambito è interessato da numerose aree agricole, che presentano caratteri che, per scoscesità, per assenza di vie di accesso risultano scarsamente insediate (categoria ANI di PTCP) e le edificazioni già presenti all'interno dei subambiti stessi, le rendono sature. Inoltre alcune di queste aree agricole (in sponda destra del Segno) si trovano in prossimità o all'interno del SIC; la normativa assume per tali aree quanto specificato nella Relazione di Incidenza allegata al PUC.
Fatte salve queste limitazioni, si rimanda alla disciplina generale **ag.**
Oltre agli interventi previsti dalla disciplina generale, nelle aree **R** dei subambiti di seguito specificati, sono ammessi interventi di sostituzione edilizia.

Subambito 10.1
Il Sub ambito a destinazione residenziale e servizi costituisce una parte del nucleo documentale dello sviluppo antropico di S. Ermete di sponda sinistra e lungo il rio Giue, servito da percorsi pedonali e da accessi veicolari di pendenza eccessiva.
Il Sub ambito è suddiviso nelle seguenti aree, per le quali valgono le rispettive discipline generali:

Aree **CR:** al suo interno vanno potenziati i percorsi pedonali per i quali è prevista la loro conservazione, e la riqualificazione degli spazi aperti e per la sosta, in particolare nei punti di confluenza di tali percorsi;
Aree **sp.4:** in sponda sinistra del Segno ai piedi dei nuclei.
Aree **ou:** aree di rispetto del nucleo storico, da integrare con i subambiti contermini e da potenziare in termini di aree verdi per la sosta e il tempo libero.
Aree **R**: Costituiscono l'ampliamento di primo impianto a destinazione residenziale del Subambito verso valle; al loro interno sono presenti le aree per i servizi di interesse comune: della società, della scuola elementare e del verde che determinano il centro di aggregazione di località S. Ermete. Anche tali aree sono circondate da aree **ou**. Più a monte il subambito è costituito anche da altre aree residenziali **R** pianeggianti, con edifici (ex 167) e loro pertinenze, saturo e integrato con i servizi, presenti ma da riorganizzare.
Aree **sp1**: scuola materna attualmente non funzionante dove è possibile procedere alla sua trasformazione in servizio idoneo all'intero Ambito (esempio ambulatorio, centro di aggregazione ecc.).
Aree **sp3**: spazi verdi nel rispetto dello standard di Sub ambito.

Sub ambito 10.2
L'intero Subambito a destinazione residenziale e servizi, in sponda destra del Segno, è accessibile dalla via Pertinace e collegato alla sponda sinistra da percorsi storici pedonali; costituisce il nucleo base documentale dello sviluppo antropico della località S. Ermete.
Il Subambito è suddiviso nelle seguenti aree:
Aree **CR:** per le quali si applica la disciplina generale
Aree **ME7:** corrispondente al complesso Conventuale di S. Ermete ed indicata quale area a servizi **sp.2**
Aree **sp.4:** a parcheggio pubblico compreso tra via Pertinace e la strada di accesso al nucleo
Aree **ou:** area di rispetto al nucleo, attraversata dal percorso pedonale che superato il Segno collega i due subambiti, per la quale si applica la disciplina generale
Aree **R**: di sviluppo residenziale più recente, per le quali valgono le norme di cui all'articolo rispettivo; per il completamento delle aree non ancora sature, è consentito un indice IUI pari a 0,4 mq/mq; H max 3 piani.

Subambito 10.3
Il Subambito a prevalente destinazione residenziale è costituito dall'edificato in sponda destra del torrente Segno e comprende le fornaci.
Il Sub ambito è suddiviso nelle seguenti aree:
Aree **CR:** insieme edificato in fregio alla strada che unisce il Sub ambito a via Pertinace tra queste e il rio, per cui vale la disciplina generale **CR**
Aree **ME5:** fornace di S. Ermete, per cui valgono le disposizioni di cui all'art. 56 secondo le indicazioni contenute nella scheda allegata alle presenti norme.
Aree **sp3:** verde per il gioco e lo sport.
Aree **ou:** è l'insieme delle aree di pertinenza del manufatto emergente e di quelle aree che connettono il **ME** con le aree **CR:** al loro interno sono solo consentiti interventi di ristrutturazione edilizia di edifici preesistenti secondo quanto indicato dalla normativa generale **ou**.

Subambito 10.4
Il Sub ambito a destinazione residenziale rappresenta l'ultimo intervento di ampliamento e completamento che ha occupato terrazze agricole preesistenti a cavallo di via Pertinace.
Il Sub ambito è suddiviso nelle seguenti aree:
a)Aree **R:** il Sub ambito si intende saturo in quanto è l'esito della completa attuazione di uno SUA di iniziativa pubblica. Il Sub ambito è servito da viabilità interna a servizio della residenza.
b)Aree **ou:** costituiscono le aree in sponda destra Segno atte ad aggregare l'intervento col nucleo principale a valle; per esse vale la disciplina generale per le aree **ou**.

Subambito 10.5
Il Subambito rappresenta l'insieme delle aree collinari a cavallo di via Gavotti che hanno determinato l'ampliamento del nucleo di Pessen, in fasi successive, con alcuni edifici plurifamiliari e altri tipologia prevalente monofamiliare.
Per l'intero subambito il PUC prevede il miglioramento funzionale della viabilità esistente che unisca S. Ermete a Segno; inoltre interventi di ristrutturazione per la corretta definizione della superficie carrabile si rendono necessari di fronte al nucleo di Pessen.
Al fine di garantire la realizzazione di tale viabilità e per mantenere la popolazione locale in tali aree, il PUC ha individuato l'area di presidio ambientale, per la quale vale la disciplina generale per le aree **ag.pa**.
La superficie asservibile utile per per ciascun intervento può essere costituita anche da lotti non contigui, purché ricadenti all'interno del subambito ed entro i 500 metri di distanza dal lotto su cui si realizza l'intervento.

Subambito 10.6
Il Subambito rappresenta un'area a destinazione residenziale, caratterizzata da interventi recenti che non hanno saturato la capacità insediativa.
Il Sub ambito corrisponde interamente ad un'area **R** per la quale valgono le norme generali di cui all'articolo rispettivo. Per il completamento delle aree non sature, è consentito un indice IUI pari a 0,24 mq/mq; con obbligo di reperire aree per servizi pubblici pari a 59,4 mq ogni 100 mq di SA, di cui 8,25 mq a parcheggio pubblico. Devono inoltre essere asservite le seguenti aree private: a verde 16,50 mq ogni 100 mq di SA, a parcheggio, 33,00 mq ogni 100 mq di SA per insediamenti residenziali, 49, 50 mq per altri insediamenti.
Ogni intervento deve concorrere al miglioramento funzionale della viabilità.
L'edificabilità massima per il subambito è stabilita in 20.000 metri cubi dei quali non più di 5.000 insediabili al di sopra dell'isoipsa dei 75 m. E' altresì necessario frazionare in più aggregati le consistenze edilizie realizzabili, aderire quanto più possibile al pendio, limitando in sviluppo ed altezza eventuali opere di contenimento del terreno (da schermare con essenze rampicanti e intervallare con sistemazioni a scarpata delle fasce intercluse) oltre a costituire adeguate pause verdi per contenere l'impatto visivo dei fronti edificati.
L'altezza massima pari a 7,50 m (2 piani fuori terra) è da articolare adeguatamente con aggregazione di più elementi di contenuta consistenza, allo scopo di realizzare corpi di fabbrica tipologicamente riconducibili all'edilizia tradizionale dei piccoli nuclei rinvenibili nel circostante contesto (coperture a capanna o con testate di padiglione, con linea di colmo parallela alle curve di livello, bucature di dimensioni contenute, porticati sporadici e con non più di due arcate ad organismo edilizio, ecc…).
Gli interventi in prossimità del nucleo storico (area CR del subambito 10.1) dovranno evidenziare, attraverso la valutazione di uno S.O.I. esteso all'intero subambito 10.6 atto ad evidenziare la compatibilità paesistica dell'eventuale nuovo intervento edilizio con le necessità di tutela e valorizzazione del nucleo storico esistente.

Subambito 10.7
Il Subambito rappresenta un'area a destinazione residenziale, caratterizzata da interventi recenti che non hanno saturato la capacità insediativa.
Il Sub ambito corrisponde interamente ad un'area **R** per la quale valgono le norme generali di cui all'articolo rispettivo. Per il completamento delle aree non sature, è consentito un indice IUI pari a 0,18 mq/mq; con obbligo di reperire aree per servizi pubblici pari a 59,4 mq ogni 100 mq di SA, di cui 8,25 mq a parcheggio pubblico. Devono inoltre essere asservite le seguenti aree private: a verde 16,50 mq ogni 100 mq di SA, a parcheggio, 33,00 mq ogni 100 mq di SA per insediamenti residenziali, 49, 50 mq per altri insediamenti.
L'intervento deve darsi carico della realizzazione della viabilità comunale di servizio alla parte alta del borgo di S Ermete ed alle aree collinari soprastanti.
L'altezza massima pari a 7,50 m (2 piani fuori terra) è da articolare adeguatamente con aggregazione di più elementi di contenuta consistenza.

Flessibilità normativa di Ambito e Sub ambito
L'intero sistema delle infrastrutture può avere modifiche non sostanziali ma funzionali al buon funzionamento della mobilità e dell'assetto di collegamento fra i vari Sub ambiti.

Art. 83 Amb. 11 Segno

Obiettivi
L'obiettivo principale è la riorganizzazione del sistema viario, con il superamento dei tratti inadeguati, per tracciato e pendenza, atta a garantire l'agevole accessibilità per gli abitanti, in particolare in prossimità di Via S. Margherita e in collegamento con località S. Bernardo di Segno, per poi proseguire su viabilità esistente e raccordarsi con l'Ambito 12 di Cunio.
Considerata la composizione paesistica originaria dell'ambito, articolata in nuclei fra loro distinti, nel contempo omogenei, e legati alle aree agricole circostanti, il secondo obiettivo è la valorizzazione dell'ambito in termini di recupero e inserimento ambientale, attraverso l'incentivo di attività di presidio territoriale.

Regime di PTCP
Assetto insediativo **ID – MO –A, ME 8**
Assetto geomorfologico **MO - B**
Assetto vegetazionale **COL – ISS, BAT – CO**

Infrastrutture di sostegno
Per gli obiettivi di cui sopra il rafforzamento del ruolo d'Ambito è principalmente caratterizzato dal nuovo sistema viario che collega S. Ermete a Segno da ottenere in parte con nuovi tratti compresi nell'adiacente ambito 10, in parte con il potenziamento del sistema esistente. Tale riorganizzazione non contrasta con il sistema dei percorsi pedonali che collegano tra loro i nuclei storici.

Il Castellaro e il Centro Religioso vanno rafforzato con aree verdi e strutture di riferimento dell'intero insediamento.

Disciplina d'ambito
L'ambito è interessato da numerose aree agricole, disciplinate dalla disciplina generale **ag**. Alcune di queste aree agricole ricadono all'interno di un SIC – Sito di Interesse Comunitario , (in sponda destra del Segno) e pertanto la normativa assume quanto specificato nella Relazione di Incidenza allegata al PUC.
Le parti non agricole sono articolate nei seguenti subambiti. Nelle aree **R** sono ammessi interventi di sostituzione edilizia, oltre agli interventi previsti dalla disciplina generale.

Subambito 11.1
Il Subambito costituisce l'insieme delle aree del Castellaro di Segno, del Centro Religioso, delle due Società, completate dal diverso utilizzo della scuola elementare e dal potenziamento di aree verdi.
Il Sub ambito è suddiviso nelle seguenti aree, per le quali vale la rispettiva disciplina generale:
Area **ME8:** Castellaro di Segno, con la relativa area di pertinenza.
Aree **sp2:** area centrale comprendente il Centro Religioso, il cimitero, l'ex scuola completata dalle strutture e dalle aree di pertinenza delle due società e delle aree e strutture permanenti idonee ad ospitare il presepe vivente.
Aree **sp3:** verde pubblico di interconnessione del centro dell'intero ambito nel suo nuovo assetto, avente il suo culmine sul Castellaro.

Subambito 11.2
Il subambito è costituito dal sistema degli insediamenti dei mezzacosta organizzato intorno ai nuclei documentali dello sviluppo antropico di Segno: S. Bernardo, Piano e Costa. Tali nuclei, attestati lungo il percorso viario che unisce l'ambito con il crinale e questi con la strada per Cunio, sono disciplinati dalla normativa generale per le aree **CR.** All'interno del subambito vanno rafforzati tutti i percorsi pedonali. Per dette aree CR, per i lotti ancora liberi da asservimenti l'edificabilità a fini residenziali è commisurata ad un IUI pari a 0,045 mq /mq, con possibilità di trasferimento anche all'esterno delle aree CR ma comunque su aree edificabili all'interno del sub- ambito 11.2.
La restante area è destinata dal PUC a presidio ambientale, al fine di incentivare la permanenza degli abitanti e delle attività sul territorio, garantendone la manutenzione ambientale. Data la posizione strategica dell'area rispetto al collegamento viario tra Segno e Sant'Ermete, il PUC prevede una riorganizzazione del sistema della viabilità, e ogni intervento deve partecipare alla realizzazione o al potenziamento di un tratto viario, al fine di rendere reale l'attività di presidio auspicata. Gli interventi sono disciplinati dall'articolo relativo alle aree **ag.pa**.
La superficie asservibile utile per per ciascun intervento può essere costituita anche da lotti non contigui, purché ricadenti all'interno del subambito ed entro i 500 metri di distanza dal lotto su cui si realizza l'intervento.
In deroga alla normativa d'area e di subambito è ammessa la realizzazione di struttura ricettiva e ristorante mediante ristrutturazione ed ampliamento dell'immobile censito a Catasto fabbricati al foglio 21, particella 228 (ex "Batteria") nei limiti di cui al progetto presentato in data 04.06.2008, prot. 8792 e modificato in data 12.09.2008 prot. 14132.

Subambito 11.3
Il sub ambito è costituito dal piccolo nucleo di fondovalle, attualmente occupato da un frantoio, per il quale si applica la disciplina generale per la aree **CR**. Il PUC riconosce un'area **ag.pa** al fine di garantire il presidio da parte dei cittadini già ivi presenti.

Subambito 11.4
Il Subambito è costituito dall'insediamento di fondovalle di Ponte dell'Isola ed è caratterizzato da insediamenti residenziali e artigianali di piccole dimensioni.
Il Sub ambito è suddiviso nelle seguenti aree:
Aree **R**: per le quali vale la rispettiva disciplina generale. Per il completamento delle aree non sature, è consentito un indice IUI pari a 0,18 mq/mq; H max: 2 piani (7,50 m) da articolare adeguatamente con aggregazione di più elementi di contenuta consistenza.
Aree **Ag.pa**: in queste aree sono ammessi interventi atti al mantenimento delle attività esistenti e al loro ampliamento (anche produttive), secondo quanto previsto dalla disciplina relativa alle aree di presidio. Ogni intervento dovrà porre particolare attenzione all'accessibilità generale del subambito.

Flessibilità normativa di Ambito e Sub ambito
L'intero sistema delle infrastrutture può avere modifiche non sostanziali ma funzionali al buon funzionamento della mobilità e dell'assetto di collegamento fra i vari Sub ambiti.

Art. 84 Amb. 12 Cunio

Obiettivi
L'ambito caratterizzato da una struttura agricola ancora produttiva, rappresenta un luogo di identità da preservare e di equilibrio tra sistema aperto coltivo e nuclei insediativi di fondovalle, di mezza costa e di crinale. Va mantenuta la sua destinazione agricola e la conservazione del patrimonio edilizio esistente contenendo eventuali nuovi interventi che possono alterare l'equilibrio di un'area già a rischio geologico specie nella parte spondale del Segno dove sono più frequenti i movimenti franosi.

Regime di PTCP
Assetto insediativo **IS - MA**
Assetto geomorfologico **MO - B**
Assetto vegetazionale **COL – ISS, BA – CO**

Infrastrutture di sostegno d' Ambito
Gli obiettivi di cui sopra impongono quale elemento qualificante la prevalente conservazione dello stato attuale, il potenziamento dei percorsi pedonali che concorrono in modo determinante sia ai collegamenti fra i nuclei, sia ai collegamenti di questi con il territorio agricolo.

Disciplina d'ambito
L'ambito è costituito da aree agricole **ag**, per le quali vale il relativo articolo generale. I nuovi interventi dovranno consentire il mantenimento e miglioramento dei percorsi pedonali indicati nella carTografia.
Il sistema insediativo dei Nuclei documentali dello sviluppo antropico, quali Cunio, Castellaro, Ciapin, Bricco, Case Grilli, Carpeneta, rappresentano un patrimonio esistente da tutelare, attraverso la normativa generale per le aree **CR** e attraverso l'identificazione di aree verdi di rispetto, caratterizzate da orti urbani e fondamentali per il carattere paesistico del luogo, regolate dalla disciplina generale **ou.** Nelle aree ou è ammessa un'edificabilità pari a quella delle aree agricole Ag, ovvero con I.U.I. pari a 0,01 mq/mq per superfici residenziali, oltre a 0,004 mq/mq per superfici non residenziali, eventualmente trasferibile su aree edificabili all'interno dello stesso ambito 12.
Per gli edifici esistenti, gli interventi caratterizzati da ampliamenti (sottotetto, uso di vani non residenziali ecc.) devono rimanere all'interno del volume principale.
Nell'ambito sono individuate alcune aree pubbliche destinate a parcheggio **sp.4**.

Art. 85 Amb. 13 Campo dei Francesi Rocche Bianche

Obiettivi
L'Ambito, non insediato e prevalentemente boscato è caratterizzato da una fitta rete di sentieri che partono dall'Ambito 11 di Segno e servono, in località Campo Giacone, cascinali esistenti.
Data la peculiarità del sito e la frequenza dei percorsi l'obiettivo primario è il mantenimento dal tale risorsa naturale e il riordino del sistema escursionistico e dei sentieri al fine di favorirne la fruizione.
Data la estrema ventosità del crinale, nell'ambito è auspicabile la realizzazione di un impianto eolico, da verificare attraverso i necessari studi eolici e di fattibilità tecnico-ambientale.

Regime di PTCP
Assetto insediativo **ANI – MA, ANI MO - B**
Assetto geomorfologico **MO – B, MA**
Assetto vegetazionale **COL – ISS, BA – CO, BAT – CO, BCT – TRZ – BAT, PRT – TRZ - BAT**

Disciplina d'ambito
Parte dell'ambito è identificata come Area protetta provinciale.
L'ambito è prevalentemente non insediato e non insediabile.
Le aree non insediate sono regolate dall'articolo relativo a **TNI**.
Le strutture e le pertinenze di cascinali costituiscono l'insieme delle aree in località Garbea, Verna, Capo Ferrato, Fenugie. Al fine di mantenere il presidio umano in tale territorio e le caratteristiche rurali di tali insediamenti, gli interventi previsti potranno raggiungere un aumento di SA pari al 20 %, senza aumento in altezza e riproponendo le stesse tipologie costruttive, strutture, materiali esistenti.

Subambito I.di
E' costituito dalla discarica di Bossarino, in attività, per la quale è possibile un ampliamento secondo la cartografia di PUC, regolato dalla normativa del PTC Provinciale Discariche.

Il PUC recepisce la previsione di ampliamento in fase di approvazione.

Art. 86 Amb. 14 Sponda destra Segno

Obiettivi
L'ambito è costituito dall'esteso versante sopra la sponda destra del Segno. Esso rappresenta una risorsa ambientale e naturale di estremo valore da mantenere e tutelare, come indicato dalla presenza di un esteso SIC (Sito di Interesse Comunitario). Al suo interno, nelle parti più basse del versante, è presente un sistema insediativo tradizionale, che vede alcune corti rurali sparse nel territorio prevalentemente non insediato, ed altre raggruppate in piccolissimi nuclei di matrice agricola. Il PUC intende mantenere tali assetti naturali ed insediativi.
L'ambito accoglie altresì cave e discariche, che rappresentano attività produttive presenti sul territorio, il cui mantenimento ed eventuale ampliamento deve contenere al massimo gli impatti ambientali e paesistici indotti.

Regime di PTCP
Assetto insediativo **ANI – MA**
Assetto geomorfologico **MO – B, MA**
Assetto vegetazionale **BAT – CO, BCT – TRZ – BAT, PRT – TRZ – BAT a monte dell'autostrada; BCT – TRZ – BAT e sistema delle Cave e delle Discariche; BRT- TRZ –BAT, BAT – CO la restante parte.**

Infrastrutture di sostegno
Per ottemperare agli obiettivi di cui sopra il PUC prevede una nuova viabilità, tangente all'ambito, che collega il fondovalle alla discarica del Boscaccio, evitando l'abitato di S. Genesio e si ricongiunge con la viabilità esistente ai margini dell'Area ME3 (Complesso Conventuale di S. Genesio). Tale viabilità potrebbe collegarsi anche ad un nuovo sistema di collegamento verso Bergeggi, in vista dell'intervento previsto con il Distretto di Trasformazione Dtr.6.

Disciplina d'ambito
Parte dell'ambito è identificata come Area protetta provinciale ed è interessata da un SIC.
L'ambito è prevalentemente non insediato e non insediabile.
Le aree non insediate sono regolate dall'articolo relativo a **TNI**.
Al suo interno sono individuati tre subambiti, due cave e due discariche.

Subambito 14.1
Comprende un territorio destinato dal PUC a strutture sportive all'aria aperta (sp.3 – verde giochi e sport): maneggio in attività. Sono consentiti, perr le strutture edilizie, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia e sostituzione edilizia senza superare i seguenti parametri: incremento max di SA pari a 200 mq; SC totale non superiore a 20% dell'intero subambito; H max mt 7,00.
Per tale subambito non è ammesso cambio di destinazione d'uso rispetto ad attività riferibili a **sp.3** – verde, giochi e sport

Subambito 14.2
Comprende due strutture cascinali di pregio ambientale, ai piedi di località Navarrè.
Per entrambe vale la disciplina generale delle aree **CR**.

Subambito 14.3
Comprende un territorio agricolo ancora in produzione, con i relativi nuclei rurali e corti agricole sparse.
Per il subambito vale la normativa generale delle aree **ag** e delle aree **CR**.

Subambito I ca 1
Cava Mei in attività, regolato dal PTC regionale delle Cave.

Subambito I ca 2
Cava Trevo in attività, regolata dal PTC regionale delle Cave.

Subambito I di 1
Discarica del Boscaccio, strettamente correlata con Cava Mei, è regolata dal PTC provinciale delle Discariche. Il PUC recepisce la previsione di ampliamento in fase di studio. Inoltre si individua una fascia di rispetto non destinata alla coltivazione, previa verifica di compatibilità con i vincoli esistenti, nella quale sono consentite le attività accessorie alla discarica stessa e finalizzate alla mitigazione ambientale.

Subambito I di 2
Discarica di S. Ermete, in fase di completamento.

Art. 87 Amb. 15 Sistema Rocca dei Corvi

Obiettivi
L'ambito a forte connotazione ambientale è costituito del sistema della Rocca dei Corvi che si sviluppa sull'asse nord – sud e domina dall'alto il bacino del Segno.
L'Ambito non insediato e non insediabile è completamente boscato e dominato dalle caratteristiche punte di Rocca dei Corvi, Rocca dei Corvi sud e Rocca dei Corvi nord, e si estende verso ovest fino al confine col comune di Quiliano. Obiettivo principale è il mantenimento dal tale risorsa naturale, favorendone la fruizione.

Regime di PTCP
Assetto insediativo **ANI – MA**
Assetto geomorfologico **MO – B, MA**
Assetto vegetazionale **BA – CO, COL – ISS**

Disciplina d'ambito
Parte dell'ambito è identificata come Area protetta provinciale.
Non sono individuati sub-ambiti.
Le aree non insediate sono regolate dall'articolo relativo a **TNI**.
L'ambito si ritiene idoneo ad attività legate all'addestramento di cani, secondo i parametri urbanistici indicati nell'articolo generale **TNI**.

Art. 88 Amb. 16 Cà di Gatti

Obiettivi
L'Ambito costituisce la parte del territorio comunale al confine col comune di Vezzi Portio. Completamente boscato, non insediato e non insediabile, è servito dalla viabilità che unisce il bacino del Segno col territorio di Vezzi Portio, ed è caratterizzato dalla presenza di due aree idonee per la "fruizione pubblica delle risorse". Obiettivo principale è il mantenimento dal tale risorsa naturale, favorendone il turismo escursionistico – sportivo.

Regime di PTCP
Assetto insediativo **ANI – MA**
Assetto geomorfologico **MA**
Assetto vegetazionale **COL – ISS**

Disciplina d'ambito
L'ambito è un'Area protetta provinciale.
Non sono individuati sub-ambiti.
Le aree non insediate sono regolate dall'articolo relativo a **TNI**.
Le due aree a fruizione pubblica delle risorse sono regolate dall'articolo relativo a **ag.fp.**
Poiché le due aree si trovano all'interno di un SIC, gli interventi e le attività ammesse dovranno valutare gli effetti potenziali indotti sulla flora e sulla fauna (secondo la Relazione di Incidenza).

L'eventuale sviluppo insediativo deve seguire le caratteristiche dell'esistente, prevedendo la realizzazione di analoghi edifici corrispondenti a tipi edilizi a corte, con cellule su due piani aggregate in maniera giustapposta, in prossimità degli edifici esistenti e utilizzando i percorsi esistenti come impianto. Analoga tipologia dovrà essere riproposta anche nel caso di ampliamento degli edifici esistenti.
Tipologie costruttive, strutture, materiali vanno realizzate in maniera coerente con le preesistenze.
In entrambi i casi (ampliamento o nuovo impianto) il nuovo sviluppo insediativo non deve essere superiore al volume virtuale esistente.

Art. 89 Amb. 17 Infrastrutture autostradali

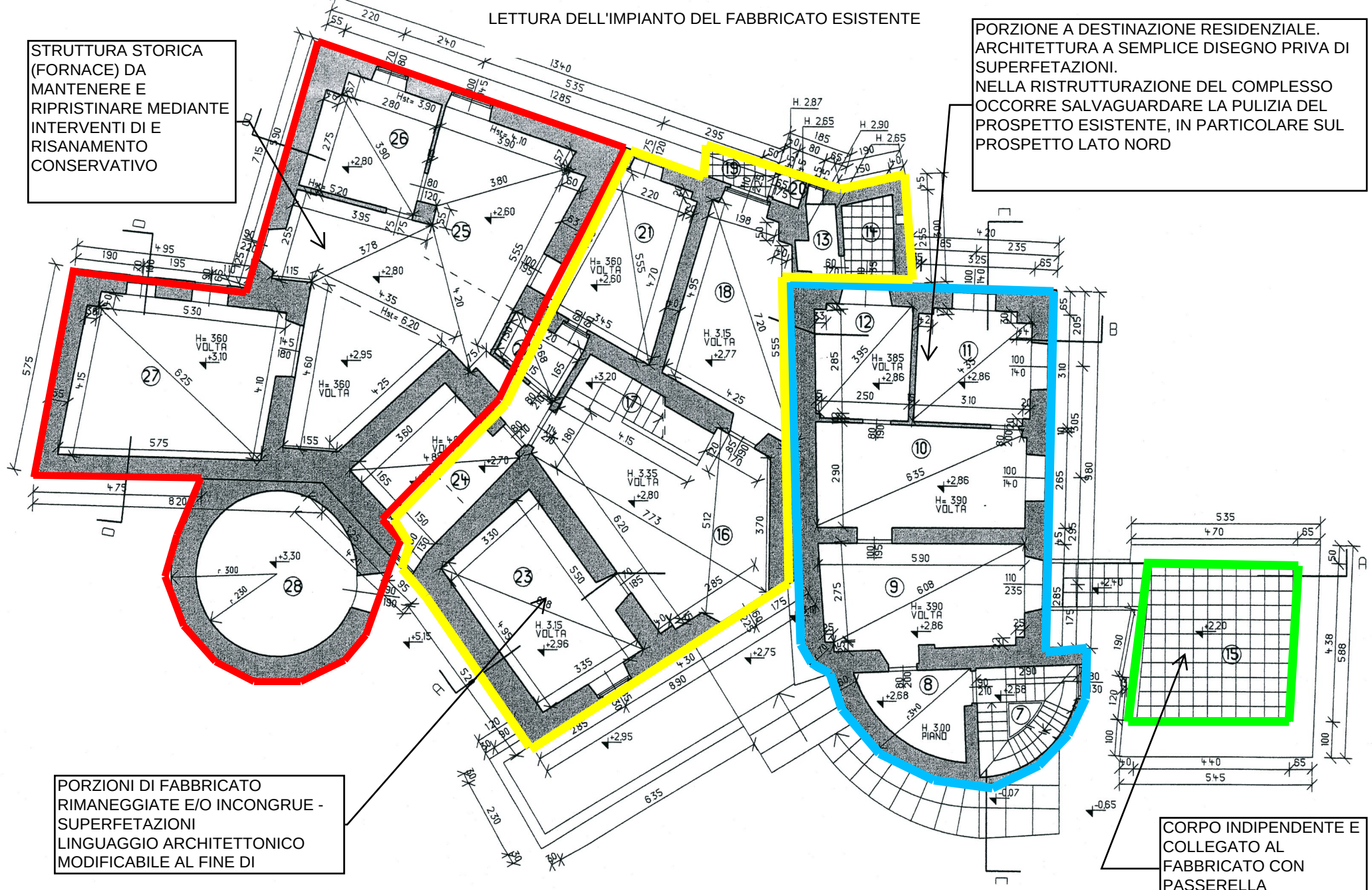
L’ambito è caratterizzata dall’infrastruttura autostradale per la quale vige la normativa nazionale di riferimento alla quale il PUC rimanda integralmente.

SCHEDA ME 5

LETTURA DELL'IMPIANTO DEL FABBRICATO ESISTENTE

STRUTTURA STORICA (FORNACE) DA MANTENERE E RIPRISTINARE MEDIANTE INTERVENTI DI E RISANAMENTO CONSERVATIVO

PORZIONE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE. ARCHITETTURA A SEMPLICE DISEGNO PRIVA DI SUPERFETAZIONI.
NELLA RISTRUTTURAZIONE DEL COMPLESSO OCCORRE SALVAGUARDARE LA PULIZIA DEL PROSPETTO ESISTENTE, IN PARTICOLARE SUL PROSPETTO LATO NORD



PORZIONI DI FABBRICATO RIMANEGGIATE E/O INCONGRUE - SUPERFETAZIONI LINGUAGGIO ARCHITETTONICO MODIFICABILE AL FINE DI

CORPO INDIPENDENTE E COLLEGATO AL FABBRICATO CON PASSERELLA

LINEE DI INTERVENTO

