REGIONE LIGURIA

PROVINCIA DI IMPERIA

COMUNE DI DIANO ARENTINO

PIANO URBANISTICO COMUNALE

(PROGETTO PRELIMINARE)

NORME DI CONFORMITA' E
DISCIPLINA PAESISTICA DI LIVELLO PUNTUALE

Progetto urbanistico: Dott. Arch. Erminia Airenti

Consulenza scientifico-metodologica: Dott. Arch. Giampiero Lombardini

Indagini geologiche: Dott. Giorgio Ligorini

Aspetti agro-forestali e Relazione di Incidenza: Dott. Laura Ragozza

TITOLO I: GENERALITA'

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI ED INTERPRETATIVE

ART.1 OGGETTO E ARTICOLAZIONE DELLE NORME

Le presenti Norme Tecniche disciplinano l'attuazione del Piano Urbanistico Comunale del Comune di Diano Arentino (di seguito denominato "PUC").

Le Norme sono articolate su quattro titoli rispettivamente contenenti:

TITOLO I: GENERALITA'

CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI ED INTERPRETATIVE

CAPO II – DEFINIZIONI

CAPO III – SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

CAPO IV – AREE CON VINCOLI URBANISTICI E RACCORDO CON PIANI SOVRAORDINATI

CAPO V - ELEMENTI DI FLESSIBILITA' E DI AGGIORNABILITA' DEL PIANO

TITOLO II – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE E DI RIQUALIFICAZIONE

Capo I - GENERALITA'

CAPO II - Disposizioni comuni agli ambiti DI conservazione e riqualificazione

TITOLO III - NORME DI CONFORMITA'

CAPO I DISPOSIZIONI INERENTI IL SISTEMA DEI VALORI

CAPO II - disposizioni per gli ambiti di conservazione

Capo III – ambiti DI riqualificazione

TITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI E DI RACCORDO

ART.2 ELEMENTI COSTITUENTI IL PUC

Ai sensi dell'art. 24 della legge regionale n. 36 del 4 settembre 1997 e della Legge Regionale 32/2012, costituiscono atti del PUC i seguenti documenti:

- La Descrizione Fondativa avente valore di descrizione ed indirizzo interpretativo delle scelte adottate;
- Il Documento degli Obiettivi;
- Il Rapporto Ambientale;
- Le Norme di Conformità unitamente alla struttura;

- Le disposizioni normative della Disciplina Paesistica, costituente livello puntuale del PTCP contenute nelle presenti Norme della Struttura del PUC (parti colorate in verde);
- Le Linee guida per gli interventi ambientali
- Le tavole di struttura (Tav. STR1, STR2, scala 1:5.000) identificanti la suddivisione del territorio in Ambiti di Conservazione o di Riqualificazione, con la specificazione all'interno degli ambiti di eventuali settori soggetti a normativa particolare, il sistema delle infrastrutture e delle dotazioni di pubblico servizio, la segnalazione dei manufatti e dei siti aventi particolare valore storico, architettonico o ambientale.
- Il dimensionamento del Piano;
- La Relazione di Incidenza;
- Le linee guida per la compatibilità ambientale degli interventi di trasformazione del territorio

Sono elementi di riferimento normativo per l'attuazione del PUC le seguenti norme:

- la legge urbanistica regionale 4.9.1997 n. 36 e s.m.i., le disposizioni in materia di urbanistica commerciale in applicazione di commi 2 e 5 dell'art. 6 del D.Lgs 31 marzo 1998 n. 114 come modificato dalla Legge Regionale 02.01.1997 n. 2 allegato "A" D.C.R. n. 18/2007;
- Disciplina delle Strutture Turistico Ricettive ai sensi della L.R. n. 1 del 07.02.2008 che va a costituire, ai sensi dell'art. 27 numero 2 lettera b) della LR n. 36/97 e s.m.i. parte della struttura del piano, il cui bilancio complessivo è all'interno del dimensionamento del PUC;
- La valutazione del fabbisogno di Edilizia Sociale all'interno della Descrizione Fondativa e le disposizioni relative all'applicazione della LR 38/2007 all'interno delle presenti norme il cui bilancio complessivo è all'interno del dimensionamento del PUC;
- Le disposizioni di disciplina geologica raccolte in fascicolo separato;
- La Valutazione di Incidenza relativa al SIC "Pizzo d'Evigno" IT IT1315602 le cui disposizioni normative sono contenute nel presente fascicolo;
- La disciplina dei sottotetti di cui alla relativa Legge Regionale 24/2001 e s.m.i.

ART.3 MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PIANO URBANISTICO

3.1. Modalità di attuazione: titoli abilitativi

L'attuazione di qualsiasi intervento per la quale sia richiesto, sulla base delle vigenti disposizioni di legge, il conseguimento di un titolo abilitativo edilizio, resta subordinata all'osservanza delle disposizioni derivabili dai documenti costituenti la "struttura del Piano" predisposti in conformità a quanto disposto dalla LR 04.09.97 n. 36.

Il Piano urbanistico comunale si attua:

1. mediante denuncia di inizio di attività (D.I.A.) o S.C.I.A. nei casi previsti dalla legislazione vigente, ai sensi degli artt. 22 e 23 del D.P.R.06.06.2001 n° 380 e della LR 16/2008 e s. m. e i.;
2. mediante permesso di costruire diretto, nei casi previsti dalla legislazione vigente;
3. negli ambiti di conservazione e di riqualificazione direttamente sulla base del titolo abilitativo prescritto dalla vigente legislazione urbanistico – edilizia ovvero sulla base del Permesso di

costruire convenzionato (di cui all'artt. n. 36 e 49 della LR 36/97 e s.m. e i. e della LR 16/2008 e s.m. e i.).

3.2. Permesso di costruire convenzionato

Nei casi previsti dalla presente normativa, negli ambiti di conservazione e di riqualificazione, allorchè l'intervento richieda opere infrastrutturali eccedenti i semplici allacciamenti alle reti di urbanizzazione primaria, ovvero opere di riqualificazione urbanistica e ambientale, si configuri come lottizzazione o ricada in ambiti di riqualificazione ed interessi interventi di sostituzione edilizia o trasferimento di volume, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale può rilasciare permessi di costruire convenzionati previa stipula, da parte dei soggetti attuatori di apposito atto unilaterale d'obbligo che preveda (salvo diversamente indicato nelle norme di zona):

a) l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza all'intervento che si rendano necessarie, nonché di alcune opere di urbanizzazione secondaria di fruizione collettiva a disposizione del bacino di utenza interessato dall'intervento, da reperirsi eventualmente anche al di fuori di tale bacino;

b) la cessione delle opere di cui sopra, o il loro vincolo ad uso pubblico, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti a norma della vigente legislazione in materia;

c) le garanzie finanziarie ed i termini per l'adempimento dei relativi impegni.

3.3. Opere di urbanizzazione

Sono definite opere di urbanizzazione primaria quell'insieme di servizi, aree ed opere che costituiscono i requisiti atti e necessari a rendere edificabile un'area, ai sensi della Legge 1150/1942 e successive modifiche ed integrazioni.

Ai sensi della L.R. n.25/1995, tali opere risultano essere le seguenti:

a) la viabilità pubblica e di uso pubblico, gli spazi complementari e la relativa illuminazione;

b) le reti idriche e fognarie se ed in quanto i relativi costi comprensivi degli allacci siano a carico del Comune;

c) gli spazi di sosta e di parcheggio non pertinenziali ma direttamente funzionali all'intervento edilizio;

d) gli spazi di verde attrezzato a complemento delle opere di urbanizzazione primaria.

Sono definite opere di urbanizzazione secondaria gli interventi inerenti l'attrezzatura collettiva degli insediamenti e le aree atte ad ospitarla, come previsto dalla legislazione vigente in materia.

Ai sensi della L.R. n.25 del 1995 tali opere a scala urbana sono:

a) gli asili nido;

b) le scuole materne, quelle dell'obbligo e quelle superiori;

c) le sedi comunali;

d) i centri sociali, nonché le attrezzature culturali, sportive e sanitarie di uso pubblico regolato da apposita convenzione con il Comune

e) i mercati comunali;

f) gli immobili destinati al culto e all'esercizio del ministero pastorale;

g) gli spazi verdi con funzione ricreativa o ambientale destinati ad uso pubblico regolato da apposita convenzione con il Comune;

h) l'arredo urbano;

i) gli spazi di sosta e di parcheggio pubblici ad accesso libero o quelli realizzati o gestiti in base ad apposita convenzione con il Comune.

L'allestimento di piccole attrezzature di uso pubblico (quali asili nido, biblioteche ed emeroteche di quartiere, parcheggi pubblici, cappelle, ecc.) all'interno di abitazioni e manufatti privati, consente il loro stralcio, ai fini del calcolo della superficie lorda abitabile (o d'uso) realizzabile in base all'indice di fabbricabilità della zona, a condizione che:

a) siano rispettati i parametri stabiliti per le attrezzature di uso collettivo:

b) sia legalmente trascritto il vincolo di destinazione ad uso pubblico di detti spazi fino a che non sopravvenga una nuova disciplina che consenta destinazioni d'uso diverse.

Per tutti i progetti di nuovi insediamenti, inoltre, é prescritta la dichiarazione dell'Enel S.p.A. relativa alla situazione della rete ed alla eventuale necessità di costruire nuove cabine all'interno degli erigendi edifici, ovvero in isolato.

Per la realizzazione di opere pubbliche occorre rifarsi agli indirizzi contenuti nelle Linee guida per gli interventi ambientali.

Sono equiparabili ad opere di urbanizzazione primaria le opere di riqualificazione urbana (comprese le opere di arredo urbano) ed ambientale (tutela e valorizzazione degli elementi ambientali).

Nella convenzione dovranno essere individuati gli spazi per le aree a parcheggio ed eventuali possibilità di allargamento della strada (nel caso si tratti di interventi dove le proprietà confinano con tracciati di viabilità pubblica la convenzione potrà prevedere la possibilità di chiedere un arretramento per migliorare l'accessibilità e la fruibilità della strada pubblica).

Dovrà inoltre prevedere il coordinamento delle urbanizzazioni in base ai programmi e alle infrastrutture di carattere pubblico previste dall'Amministrazione.

Gli oneri per detti interventi non dovranno comunque superare il doppio del valore dovuto per legge.

3.4. Dotazioni infrastrutturali e di standard urbanistici

L'intero sistema delle dotazioni e dei servizi esistenti e di previsione, viene inoltre riprodotto oltre che sulla tavola di struttura separatamente e direttamente su mappa catastale, in cui sono altresì specificati i codici identificativi di ciascuna area, se di nuova previsione o se esistenti.

L'appartenenza ad un determinato servizio, definita nella suddetta tavola su mappa catastale di definizione del sistema delle infrastrutture e dei servizi, prevale, in eventuale caso di contrasto, con la tavola di struttura su CTR.

ART.4 OBIETTIVI DEL PUC E SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO IN AMBITI

Gli obiettivi perseguiti dal Piano sono quelli di garantire un ordinato livello di pianificazione delle attività di utilizzo del territorio, in relazione alle esigenze espresse dalla Comunità locale, nel quadro degli indirizzi e dei coordinamenti territoriali disposti dalla Regione con il Piano Territoriale di Coordinamento

Paesistico e dagli altri Piani di Coordinamento di settore e dalla Provincia di Imperia (Piano Territoriale di Coordinamento), con specifico riferimento ai processi di sviluppo economico e sociale della zona ed alla salvaguardia e tutela delle caratteristiche peculiari del paesaggio e dell'ambiente.

In particolare, il Piano mediante gli elaborati che lo costituiscono:

- ripartisce il territorio comunale in zone omogenee per gli aspetti urbanistico-edilizi, con riferimento alla suddivisione prescritta dal D.M. 2 aprile 1968, ed in ambiti secondo la ripartizione indicata nella L.R. 36/97;
- determina le destinazioni d'uso consentite nelle singole ripartizioni d'ambito;
- disciplina, relativamente a ciascuna ripartizione, gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e quelli per nuova edificazione e per nuovo impianto, fissando tutti i pertinenti parametri urbanistico - edilizi;
- localizza e disciplina la realizzazione delle infrastrutture e dei servizi pubblici, di rete e puntuali;
- stabilisce, determina e definisce i criteri di progettazione ed esecuzione degli interventi trasformativi nei riguardi della tutela geologica e della difesa del territorio;
- definisce nei riguardi paesaggistico - ambientali la disciplina di dettaglio, in conformità alla L.R. n. 6/91 determinando i criteri di progettazione ed esecuzione da osservarsi, sia con riferimento alla realizzazione di interventi di edificazione che di sistemazione delle aree scoperte, definendo altresì le modalità di organizzazione compositiva degli insediamenti e di scelta delle soluzioni architettoniche e formali, dei particolari architettonici e delle finiture.

3.1. Suddivisione del territorio in ambiti

Il Piano, al fine del raggiungimento degli obiettivi proposti, ripartisce il territorio comunale in Ambiti di Conservazione, di Riqualificazione. Gli ambiti sono raggruppati secondo categorie analogiche riferite alla situazione originaria ed alle evoluzioni previste con indicazione dei codici che seguono. Ai fini applicativi, sia in cartografia sia nel seguito delle presenti disposizioni, ciascun sub-ambito è in seguito identificato con l'aggiunta di un codice di riferimento:

Le tavole di azzonamento del Piano, oltre alla suddivisione del territorio in ambiti, contengono l'identificazione delle superfici destinate a servizi di standard urbanistico secondo la classificazione operata dal D.M 02.04.68 n. 1444, e del sistema infrastrutturale viario principale esistente e di nuova previsione.

IL SISTEMA TERRITORIALE: AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE E DI CONSERVAZIONE		
Classificazione LR 36/97	**AMBITO**	**Riferimenti DM 1444/68**
AMBITI DI CONSERVAZIONE E DI RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO RURALE		
TNI	Ambiti di Conservazione dei territori non insediabili.	**Zone E**
TR-APA	Territori rurali di prevalente produzione agricola	**Zone E**
AMBITI DI CONSERVAZIONE DEI TESSUTI DI INTERESSE STORICO AMBIENTALE		

NS-AC	Nuclei storici stabili: ambiti di conservazione	Zone A
AV-RP	Area verde di rispetto	Zone A
NS-ACR	Nuclei storici: ambiti di conservazione e riassetto ambientale	Zone A
AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI EDILIZI MODERNI E CONTEMPORANEI		
TE-AR	Tessuti edilizi: ambiti di riqualificazione	Zone B
TE-RR	Tessuti edilizi: ambiti di riqualificazione e riassetto ambientale	Zone B
TE-RC	Tessuti edilizi: ambiti di riqualificazione per completamento	Zone B
SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE		
SIS-E	Servizi esistenti	Zone F
SIS-NI	Servizi di nuova localizzazione	Zone F

ART.5 DISCIPLINA PAESISTICA

L'attuazione delle previsioni e disposizioni del Piano dovrà sempre conformarsi alle prescrizioni della disciplina paesistica e, particolarmente, sia di quella regionale, sia di quella locale costituente il livello puntuale del Piano Territoriale di Coordinamento Paesistico predisposta ai sensi della L.R. n. 6/91, che è parte integrante dello stesso strumento urbanistico generale.

In forza del principio di cui al precedente comma, la progettazione degli interventi a livello di titolo edilizio diretto, S.C.I.A. o D.I.A., dovrà uniformarsi alla suddetta disciplina paesistica, in riferimento alla localizzazione dei fabbricati ed alle loro caratteristiche compositive, architettoniche, formali, nonché alla scelta dei particolari architettoniche e del tipo di finiture.

La disciplina di Livello Puntuale (LP) costituisce attuazione del PTCP e opera come specificazione e integrazione delle indicazioni espresse dai Livelli Territoriale e Locale dell'Assetto Insediativo.

Le disposizioni costituenti la disciplina paesistica del PUC sono contenute e specificate attraverso i seguenti elaborati:

- le presenti Norme di Conformità;
- le tavole STR, dove alla Struttura del PUC è sovrapposta la suddivisione in ambiti del PTCP;
- sono correlate alle presenti Norme le tavole della Descrizione Fondativa dove i tematismi affrontati sono cogenti al fine della definizione della Disciplina Paesistica;
- le tavole d'Individuazione specificativa delle proposte di Varianti introdotte con l'adozione

della Disciplina Paesistica di Livello Puntuale.

5.1. Contenuti essenziali dello Studio Organico d'Insieme ai sensi dell'art.32 bis delle norme di attuazione del PTCP

Lo Studio Organico d'insieme è preordinato, secondo la disciplina che lo istituisce e lo regola, a garantire il maggior rispetto possibile dei valori paesaggistici. Pertanto il progetto, di cui il S.O.I. costituirà specifico allegato, andrà elaborato in ragione:

- "dei caratteri linguistici e/o tipologici assunti come riferimento"
- "delle interferenze con le visuali panoramiche e dell'impatto con i valori paesaggistici"
- "delle connessioni con l'immediato intorno".

Esso dovrà darsi carico di:

1) Rappresentare e Individuare ove si trova l'area interessata dall'intervento e le sue connessioni con il territorio circostante;
2) Rappresentare le funzioni degli edifici che costituiscono l'immediato intorno insediativo dell'area d'intervento specificando la destinazione di ogni manufatto, evidenziate inoltre il lotto d'intervento, i corsi d'acqua, la viabilità principale;
3) Rappresentare e specificare le tipologie e gli elementi caratteristici degli edifici limitrofi alla zona d'intervento; devono essere messi in evidenza in primo luogo la tipologia della costruzione indicando se trattasi di edificio a blocco isolato o a schiera a torre ecc., poi il numero dei piani e l'altezza, quindi gli elementi caratteristici quali il tipo di copertura o se sono presenti balconi, logge, terrazzi ecc.;
4) Rappresentare lo schema insediativo in atto soprattutto del tessuto edificato limitrofo all'area interessata dal progetto in trattazione. In questa cartografia vengono evidenziati sia lo schema distributivo degli edifici specificando se sono o meno aggregati o collocati lungo elementi polarizzanti come gli assi viari o ancora se sì tratta di edifici isolati o disposti casualmente sul territorio. Viene poi individuato lo schema della viabilità con particolare attenzione a come lo sviluppo infrastrutturale stradale ha modellato l'articolarsi degli insediamenti sul territorio;
5) Rappresentare le visuali panoramiche o di rilievo paesistico. Evidenziare sia all'esterno dell'area d'intervento che al suo interno i coni visuali che consentono di percepire le porzioni panoramiche verso il contorno e verso il sito coinvolto dal progetto. Si tratta di una cartografia che specifichi quali sono i fronti visivi chiusi e quelli aperti e verso cosa si può rivolgere la percezione paesistica, e soprattutto in che misura l'intervento incida sulla percezione dei paesaggio d'intorno, ed in particolare se si verificano interferenze visive con specifiche emergenze paesistiche e/o monumentali. In tal senso la cartografia in questione dovrà evidenziare anche gli elementi storici o di valore storico artistico presenti in zona;
6) Rappresentare la vegetazione esistente sull'area di intervento. Saranno evidenziate le zone coperte da alberature e quelle ancora coltivate o quelle in stato di abbandono. A seconda dei valori vegetazionali interessati l'analisi potrà essere più o meno di dettaglio;
7) Rappresentare le cartografie di inquadramento urbanistico e paesistico e dei vincoli sulla tutela del paesaggio, in rapporto alla zona di intervento;
8) rappresentare il progetto ed il suo inserimento nel paesaggio attraverso l'individuazione dei punti di vista indicati nelle singole schede;
9) Fornire adeguata relazione descrittiva, di supporto alla cartografia di cui ai precedenti punti;
10) Lo Studio Organico d'Insieme dovrà inoltre, ove fosse necessario, darsi carico dello studio del verde onde meglio individuare i metodi più idonei alla sua riqualificazione in termini qualitativi o se necessario quantitativi.

5.2. Cogenza delle prescrizioni

Negli articoli che seguono per gli ambiti in cui è suddiviso il territorio (conservazione e riqualificazione) all'interno dell'apparato normativo è stabilita la disciplina paesistica dell'ambito, la quale è cogente al pari delle norme urbanistiche e dovrà assicurare un corretto inserimento nel paesaggio.

ART.6 AGGIORNAMENTI, REVISIONI E VARIANTI AL PUC

In applicazione di quanto disposto in materia dalla L.R. n. 36/97e s.m.i., fermo restando che i margini di flessibilità del Piano sono dettagliatamente specificati all'interno delle presenti Norme relativamente a ciascuno degli ambiti individuati, ed ove occorra nelle schede di settore, ai fini dell'individuazione delle diverse categorie di varianti introducibili nel Piano si definiscono quali sono nel seguito le soglie di contenuti essenziali della D.F. trasferiti nella struttura del Piano e della Disciplina Paesistica, il cui contrasto a causa della la cui inderogabilità della norma, rende necessario il ricorso alle procedure di cui all'art. 44 della stessa Legge.

Rientrano nella flessibilità interna del PUC, previa apposita deliberazione di Consiglio Comunale, le modifiche della perimetrazione degli ambiti di riqualificazione entro una fascia di larghezza di ml 10 o comunque anche interessanti aree aventi, ai fini del PTCP, diversa disciplina di livello locale per qualsiasi assetto.

Si richiama come le modifiche agli ambiti di Conservazione e di Riqualificazione aventi incidenza sulle indicazioni della disciplina paesistica di livello puntuale sono da considerarsi varianti ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/1997 e s.m.i.

Le indicazioni contenute nel PUC con riguardo all'assetto geomorfologico ed alle aree esondabili, recepite dalla sovraordinata disciplina dettata dai Piani di bacino, sono da intendersi automaticamente modificate, senza necessità della procedura di aggiornamento o di variante di cui all'art. 43 della L.R. n. 36/97, dalle varianti che venissero apportate al predetto Piano di Bacino nel periodo di vigenza del PUC.

CAPO II – DEFINIZIONI

ART.7. DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E DELLE TIPOLOGIE DI INTERVENTO

Ai fini dell'applicazione del Piano, vengono assunte le seguenti definizioni fondamentali:

7.1. Parametri e definizioni urbanistico-edilizie

Le definizioni dei seguenti parametri urbanistico-edilizi fanno riferimento ai corrispondenti articoli della L.R. 16/2008 e s.m.i.

7.1.1. Superficie agibile (S.A.) e superficie accessoria (S.Acc.) - Art. 67

7.1.2. Parametro di conversione - Art. 67 bis

7.1.3. Locali interrati - Art. 68

7.1.4. Superficie netta di vendita (S.N.V.) - Art. 69

7.1.5. Volume geometrico (V) - Art. 70

7.1.6. Lotto asservibile (L.A.) - Art. 71

7.1.7. Indice di utilizzazione insediativa (I.U.I) - Art. 72

7.1.8. Superficie asservita - Art. 73

7.1.9. Superficie coperta (S.C.) -Art. 74

7.1.10. Rapporto di copertura (R.C.) - Art. 75

7.1.11. Distanze (tra fabbricati, dai confini, dalle strade) - Art. 76

7.1.12. Altezza (H) - Art. 77

7.1.13. Altezza interna utile dei locali da destinare a residenza o a funzioni ad essa assimilabili (uffici e attività turistico-ricettive) - Art. 78

7.1.14. Numero dei piani - Art. 80

7.1.15. Locali tecnici - Art. 81

7.1.16. Sagoma - Art. 82

7.1.17. Caratteristiche Tipologiche, Formali e Strutturali dell'Edificio - Art. 83

7.1.18. Pertinenze – Art. 17

7.2. Definizioni di componenti ed entità urbanistico-edilizie

All'interno del presente Piano si definiscono altresì, con specifica applicazione al territorio di Diano Arentino, le seguenti entità urbanistico-edilizie:

7.2.1. U.L.U. – Unità Lavorativa Uomo.

E' il parametro che misura il fabbisogno di lavoro all'interno di un'azienda, variabile a seconda delle diverse tipologie di coltura o di allevamento (o di una combinazione tra queste, a seconda del tipo di conduzione aziendale previsto). Alla definizione di una singola U.L.U. concorrono 130 giornate lavorative / anno.

Al fine del calcolo delle U.L.U. vale come riferimento la seguente tabella:

TIPO DI COLTURE	GIORNATE/ETTARO o /CAPO DI BESTIAME
Colture cerealicole da granella	20
Foraggere annuali (mais a maturazione cerosa, sorgo, ecc.)	25
Foraggere poliennali (es. erba medica, trifoglio, ecc)	40
Patate	60
Rose da fiore reciso in pieno campo	800
Altre colture floricole poliennali in pieno campo (mimosa, ginestra, calle, ecc)	350
Colture per fronde da recidere in pieno campo (eucaliptus, pittosporo, ecc.)	350
Colture floricole specializzate in vaso in pieno campo (compreso piante aromatiche)	800
Colture floricole annuali in pieno campo	800
Colture floricole annuali o in vaso in coltura protetta	1.300
Colture floricole altamente specializzate da recidere in coltura protetta (rose, gerbera, orchidea, garofani)	1.300
Altre colture floricole poliennali in coltura protetta	800
Fiori per la produzione di fiori secchi	100
Orto stagionale e orto consociato con frutteto	400
Orto in coltura intensiva a rotazione	600
Orto in serra	800
Basilico in serra	1.100
Vivaio per la produzione di piantine da orto	1.100
Vigneto specializzato	220
Oliveto	140
Frutteto specializzato	200
Castagneto da frutto	80

Noccioleto	100
Altra frutta da guscio	70
Piccoli frutti (lamponi, mirtilli, ribes, rovo, ecc)	300
Prati permanenti	15
Pascoli permanenti su terreni di buona o media qualità	8
Pascoli permanenti a bassa resa	5
Vacche da latte in stabulazione libera	13
Vacche in stabulazione fissa da latte	20
Vacche in stabulazione fissa da carne	20
Vacche nutrici	8
Bovini carne/allievi	8
Equini da carne	8
Equini da sella	8
Fattrici equini	15
Cagne fattrici (deve essere rispettata la L. 349/1993)	5
Pecore da latte	4
Altri ovini da latte	2
Altri ovini da carne	2
Capre da latte	4
Altri caprini da latte	2
Altri caprini da carne	2
Suini scrofe	4
Altri suini	2
Allevamenti avicoli (ogni 100 capi) - da carne	3
Allevamenti avicoli (ogni 100 capi) - ovaiole	3
Allevamenti avicoli (ogni 100 capi) - altro	3

Allevamenti avicoli con allevamento a terra (ogni 100 capi) - da carne	4
Allevamenti avicoli con allevamento a terra (ogni 100 capi) - ovaiole	4
Allevamenti avicoli con allevamento a terra (ogni 100 capi) - altro	4
Animali cunicoli (giornate computate per coniglie madri)	1
Api stanziali (giornate computate per alveare)	2
Api nomadi (giornate computate per alveare)	3
Elicicoltura (giornate a ettaro)	350
Bosco	3
Raccolta di funghi, frutti e altri prodotti spontanei del bosco	3
Coltivazione intensiva di funghi in strutture protette o ripari naturali	2.500
Trasformazione aziendale di prodotti zootecnici : (10% giornate lavorative correlate al carico di bestiame)	10%
Trasformazione aziendale di uva (20 giornate ad ha per le superfici correlate)	20
Trasformazione aziendale di olive : (10 giornate ad ha per le superfici correlate)	10
Trasformazione aziendale di altri prodotti agricoli : (10% giornate ad ha per le superfici correlate)	10%
Confezionamento aziendale di basilico a mazzetti : (300 giornate ad ha per le superfici correlate)	300
Bosco – trasformazione di prodotti silvicoli : (10% giornate ad ha per le superfici correlate)	10%

7.2.2. Soppalchi

Si definisce soppalco un solaio orizzontale realizzato con elementi durevoli, e non rimovibili senza opere murarie, posto ad una altezza intermedia tra il pavimento e la copertura di un locale con qualsiasi destinazione, la cui proiezione sul pavimento sottostante sia inferiore alla superficie dello stesso.

La presenza di soppalchi non incide sulla S.A. dei fabbricati mentre i suoi caratteri di abitabilità o agibilità sono determinati dalle norme igieniche vigenti. I soppalchi non concorrono alla formazione della S.A..

La realizzazione di soppalchi è ammessa, secondo le diverse funzioni d'uso, con l'ottemperanza di quanto di seguito disposto:

a) Volumi a destinazione abitativa, turistico - ricettiva, studi professionali, uffici e assimilabili. La presenza di soppalchi nei singoli vani è ammessa limitatamente ad una superficie non superiore al 50% rispetto a quella del vano stesso, ed a condizione che l'altezza netta della quota di pavimento sottostante non risulti inferiore a ml 2,40. È in ogni caso prescritto che la porzione di pavimento del vano non soppalcato abbia altezza netta media non inferiore a ml 2,70 e superficie non inferiore a mq 12. Dovrà essere in ogni caso garantita la presenza di un rapporto di aeroilluminazione tra la superficie del vano maggiorata della superficie netta del soppalco aventi altezza interna maggiore di ml 2,20 e le aperture finestrate non inferiore a 1/8;
b) Volumi a destinazione commerciale, per pubblici esercizi, strutture collettive aperte al pubblico. La presenza di soppalchi nei singoli vani con presenza di pubblico è ammessa limitatamente ad una superficie non superiore al 30% rispetto a quella del vano, ed a condizione che l'altezza netta della quota di pavimento sottostante non risulti inferiore a ml 2,70. È in ogni caso prescritto che la porzione di pavimento del vano non soppalcato abbia altezza netta non inferiore a ml 2,70 e superficie non inferiore a mq 20. Dovrà essere in ogni caso garantita la presenza di un rapporto di aeroilluminazione tra la superficie del vano maggiorata della superficie netta del soppalco aventi altezza interna maggiore di ml 2,20 e le aperture finestrate non inferiore a 1/8. Nei locali esclusivamente destinati a deposito di merci, nei quali non sia ammesso il pubblico, la superficie del soppalco potrà raggiungere il 70% di quella del locale, a condizione che l'altezza interna della quota sottosoppalco sia maggiore di ml 2,40;
c) Volumi a destinazione produttiva industriale ed artigianale. La presenza di soppalchi è ammessa senza limitazioni a condizione che la porzione di pavimento del vano sottostante al soppalco abbia altezza netta non inferiore a ml 3, qualora direttamente destinato allo svolgimento dell'attività. Sopra gli spazi destinati a disimpegni servizi spogliatoi, e comunque dove non è prevista la presenza stabile di persone, potranno essere realizzati soppalchi con altezza netta dal pavimento non inferiore a ml 2,40. Nel caso di locali che prevedono la presenza di persone dovrà essere in ogni caso garantita la osservanza delle disposizioni in materia di igiene nei luoghi di lavoro.
d) Volumi destinati a usi agricoli, parcheggi, cantine, depositi pertinenziali. La presenza di soppalchi è ammessa senza limitazioni di superficie a condizione che siano garantite le altezze minime previste in materia igienico sanitarie e dalle pertinenti disposizioni in materia di prevenzione incendi e da quelle, ove applicabili, in materia di igiene nei luoghi di lavoro.

7.2.3. Costruzioni interrate

Si definisce interrata una costruzione collocata totalmente al di sotto del livello del terreno sistemato – come definito dall'art. 68 e 77 della LR 16/2008 e s.m.i. - , fatto salvo il lato in cui sono praticate solamente le aperture degli accessi carrabili o pedonali strettamente necessari a consentire l'utilizzazione dei locali e le aperture necessarie per adempiere alle norme di sicurezza.

Al fine della definizione di costruzione interrata occorre che i perimetri siano aderenti al terreno anche mediante intercapedine, fatto salvo il fronte entro cui sono praticate le aperture per l'accesso. L'altezza interna dei locali interrati non deve essere superiore a ml 2,40, salvo diversa disposizione delle specifiche norme d'ambito. Analoghi caratteri sono definiti per l'identificazione di porzioni interrate di edifici sviluppati prevalentemente fuori terra.

La realizzazione di autorimesse private in sottosuolo è subordinata all'osservanza delle seguenti norme:

a) rispetto della Disciplina sul verde di cui al successivo art.20;
b) l'intervento sia contenuto entro l'involucro morfologico preesistente, con la copertura di uno strato di humus dello spessore minimo di ml 0,50 per consentire la ricostituzione

del manto erboso ed arbustivo. La sopra esposta prescrizione non si applica alle superfici adibite a passaggio pedonale;

c) Nel caso si proceda alla costruzione di autorimesse interrate nelle fasce di protezione lungo strade carrabili pubbliche vanno seguite anche le seguenti prescrizioni:
   - ogni nuovo accesso ai box deve essere distante almeno ml 12 dalla più vicina intersezione stradale;
   - nel caso di più autorimesse facenti capo ad un unico intervento è prescritto un solo accesso diretto dalla strada. Comunque da altri accessi esistenti sulla strada, vi dovrà essere una distanza di almeno ml 10 ciò al fine di evitare la costruzione in "batteria" di box;
   - deve essere realizzata un'area laterale idonea per lo stazionamento dei veicoli ottenuta mediante l'arretramento degli ingressi alle autorimesse di almeno ml 2,5 dal ciglio della strada esistente;
   - deve essere garantita una sufficiente visibilità mediante la realizzazione di idonei triangoli di visibilità;
   - gli accessi veicolari devono essere segnalati lungo la strada principale mediante apposito segnale di cui all'art. 120 del Nuovo Codice delle Strada.

7.2.4. Posto Auto

È costituito da uno spazio accessibile carrabile avente superficie non inferiore a mq 12 entro cui può essere inserito un rettangolo libero di dimensioni minime di ml 2 x 4,80.

Il posto a stallo per "mezzi pesanti" è costituito da uno spazio avente superficie non inferiore a mq 30 entro cui può essere inserito un rettangolo libero di dimensioni minime di ml 2,80 x 10.

7.2.5. Parcheggi Privati

Si richiama quanto previsto dall'art. 19 della Legge Regionale n.16/2008 e s.m.i..

Nella realizzazione di autorimesse interrate, non connesse ad altri interventi edilizi, e con un numero di posti auto superiore a cinque, il titolo abilitativo dovrà essere di tipo convenzionato finalizzato alla cessione al Comune di una porzione d'area in copertura da destinare alla sosta pubblica o a verde pubblico non inferiore al 70% della S.A. dell'autorimessa ed alla sua realizzazione o, in subordine, a giudizio della C.A., alla monetizzazione del valore dell'area che avrebbe dovuto essere ceduta ed al costo della realizzazione dell'opera pubblica, scomputando solo quest'ultima dall'onere tabellare dovuto.

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che richiedano, in base alle presenti norme, l'obbligo di dotazione di parcheggi al servizio delle unità immobiliari, la relativa dotazione deve essere garantita mediante l'atto di asservimento di cui n.2 dell'art.19 della Legge Regionale n. 16/2008 e s.m.i.

La dotazione di parcheggi privati al servizio delle attività produttive agricole è quantificata in mq 25 ogni 70 mq di S.A..

7.2.6. Manufatti minori a servizio delle attività agricole e assimilabili

Sono manufatti, specificatamente individuati nel presente articolo, quelli che, per intrinseche caratteristiche, non costituiscono S.A. rilevante e tale da richiedere disponibilità di indice di utilizzazione insediativa.

Sono individuate nel seguito delle presenti norme specifiche disposizioni in ordine sia alla loro ammissibilità nel territorio comunale che ad eventuali parametri dimensionali e tipologici.

Ai fini dell'osservanza dei regimi di distanza dalle strade e dalle altre proprietà, fatte salve eventuali disposizioni particolari, si richiama la osservanza del Codice civile, nonché quelle richiamate al

precedente punto n.7.11.

7.2.7. Locali agricoli accessori di attività agricolo-produttive

Per "Locali accessori" si intendono gli spazi non propriamente destinati allo svolgimento dell'attività agricola in senso stretto, ma comunque necessari allo svolgimento della stessa. In particolare, essi possono comprendere la previsione di:

• una zona filtro e servizi, con accesso diretto dall'esterno, comprendente doccia, lavabi, w.c., collegata direttamente con il locale ad uso spogliatoio,

• un locale ad uso spogliatoio,

• un locale ad uso ufficio

7.2.8. Modulo di produzione di attività agricolo-produttive

Per modulo di produzione si intende lo spazio necessario per il ricovero e la manutenzione dei mezzi meccanici e delle attrezzature necessarie alla produzione, nonché per il deposito delle scorte in generale, eventualmente in locali distinti tra loro.

All'interno di ogni fascia progressiva di superfici le singole colture necessitano di dotazioni più o meno ampie, in quanto richiedono l'impiego di attrezzature di diverso ingombro.

Il dimensionamento - per ciascun gruppo di colture - è stabilito sulla coltura che ha maggiori esigenze di spazio.

7.2.9. Modulo di stoccaggio di attività agricolo-produttive

Per modulo stoccaggio si intende lo spazio destinato all'immagazzinamento del prodotto. All'interno di ogni fascia progressiva di superfici le singole colture necessitano di spazi che possono differire – oltre che per le dimensioni e per le esigenze di stoccaggio del prodotto, anche per la necessità di locali aggiuntivi per la collocazione di celle frigorifere, o per la conservazione del prodotto trasformato (es.: olio).

7.2.10. Modulo di trasformazione

Per modulo di trasformazione si intende lo spazio necessario alla manipolazione ed ai processi di lavorazione del prodotto finalizzati alla sua commercializzazione diretta o allo stoccaggio in vista di ulteriori lavorazioni.

Per la trasformazione nel caso di colture seminative è sufficiente la dotazione di uno spazio aperto coperto, per lo svolgimento di semplici operazioni di pulitura ed imballaggio del prodotto, mentre per altre tipologie colturali possono essere richiesti spazi con requisiti igienici e dimensionali ben definiti, ove collocare specifici macchinari ed attrezzature.

7.2.11. Serre

Su tutto il territorio comunale, salvo che negli ambiti TR-APA, non è consentita la realizzazione di serre al servizio dell'agricoltura a nessun titolo e scopo. Sono ammesse, oltre che negli ambiti TR-APA, quelle a "tunnel" temporanee e amovibili, le quali siano semplicemente infisse al suolo senza l'impiego di opere edili e di altezza non superiore a ml 1,50. Ove ammesse, le serre dovranno seguire le disposizioni contenute nelle "Linee guida per la compatibilità ambientale degli interventi di trasformazione del territorio" allegati e facenti parte a tutti gli effetti delle presenti Norme. I parametri da seguire sono i seguenti

- H minima alla gronda ml 2,40 e massima al colmo ml 3,50 (deroghe all'altezza massima potranno essere richieste solo in sede di motivate argomentazioni da inserire nel Piano Aziendale di Sviluppo Agricolo, contenente precise indicazioni sull'impatto visivo e

ambientale dei manufatti, con speciale riguardo alla regimazione delle acque e ai profili di intervisibililtà);

- D non inferiore a ml 10 dai fabbricati fuori terra esterni al lotto di proprietà;
- Dc non inferiore a ml 6;
- Ds non inferiore a ml 6;
- Superficie massima coperta: si rimanda alle disposizioni dell'ambito TR-APA.

7.2.12. Vasche per la ritardata immissione in rete e vasche irrigue

Sono ammesse su tutto il territorio comunale vasche per la ritardata immissione in rete e vasche irrigue finalizzate alla raccolta delle acque meteoriche e/o di falda. Nel caso di loro realizzazione gli scarichi delle coperture esistenti e delle superfici del lotto, dovranno essere convogliate nella vasca. La realizzazione della vasca è obbligatoria negli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione di edifici o parti di edifici la cui S.A. sia superiore a mq 300. Le vasche avranno le seguenti caratteristiche:

- altezza interna massima ml 2,00;
- superficie massima mq 25;
- Esse dovranno essere completamente interrate con solo passo d'uomo per l'ispezione in copertura, ed essere ricoperte con uno strato di terra inerbito di almeno ml 0,50;
- D ml 2,50;
- Dc ml 3,00;
- Ds ml 1,50;

7.2.13. Veranda o chiosco

È il manufatto posto su suolo privato o in concessione su suolo pubblico, prevalentemente realizzato con elementi rimuovibili, esclusivamente destinato a ospitare attività connesse a funzioni divulgative, informative o a supporto di pubblici servizi o a rivendita di giornali o fiori o altre attività commerciali di vicinato o comunque al dettaglio.

L'installazione di nuove strutture o l'ampliamento superficiario con ristrutturazione di quelli esistenti potrà essere consentito dal Comune avuto riguardo alle condizioni del contesto entro cui l'intervento si colloca, sia dal punto di vista paesistico che della funzionalità del transito pedonale e carrabile.

7.2.14. Tettoia

È una struttura di copertura aperta su tre lati realizzata a sbalzo o con modesti elementi verticali di sostegno, priva di tamponamenti laterali di qualsiasi tipo, salvo gli eventuali muri di addossamento, destinata al riparo delle persone, delle merci, dei prodotti agricoli e dei mezzi di lavoro. La sua realizzazione è ammessa solo ed esclusivamente in presenza di fabbricato esistente e realizzata, esclusivamente al piano terra, in adiacenza al fabbricato o a muro di contenimento di altezza non inferiore alla tettoia stessa. La tettoia non potrà avere profondità maggiore di ml 1,50 (salvo che per edifici pubblici o realizzati in concessione su suolo pubblico, dove la larghezza massima puàpuò arrivare, per ragioni funzionali, fino a ml 4,00), e rispettare le distanze di Codice Civile. Fatte salve diverse indicazioni previste per i singoli ambiti, sono ammesse su tutto il territorio.

7.2.15. Pergolati

E' ammessa la realizzazione di pergolati su tutto il territorio comunale. Questi potranno essere collocati sulle coperture o sulle superfici libere alla condizione che siano realizzati in ferro battuto o in legno, siano privi di chiusure laterali e superiori e non eccedano in ogni caso 1/3 della superficie impegnata, con un massimo di mq 25,00 ed avere un'altezza massima di ml 2,40;

7.2.16. Impianti tecnologici collettivi e di pubblica utilità

Appartengono alla presente definizione tutte le installazioni connesse agli impianti puntuali ed alle reti di distribuzione di acqua, energia elettrica, telecomunicazioni, gas, ed ai manufatti comunali di servizio generale quali i servizi igienici pubblici, uffici di servizio per autoservizi di linea, chioschi per il controllo della sosta, la vigilanza e l'informazione e simili.

Sono comprese nella categoria i serbatoi, le cabine di trasformazione e quant'altro occorra per l'esercizio delle attività di distribuzione a rete. Resta fermo quanto precedentemente indicato per i dehors, in merito alla disciplina del verde di cui anche al successivo art. 22.

- H non superiore a ml 2,70;
- D non inferiore a ml 10;
- Dc non inferiore a ml 3;
- Ds e non inferiore a ml 2;
- S.C. strettamente necessaria alla funzione prevista;
- Negli ambiti TR-PA, TNI, NS-AC obbligo di interramento.

7.2.17. Colonnine di ricarica elettriche

Appartengono alla presente definizione le apparecchiature per la ricarica delle auto a trazione elettrica e dei mezzi a locomozione a due ruote elettrici. Ne è ammessa l'installazione su tutto il territorio comunale nelle aree di sosta, o lungo la viabilità, in tale ultimo caso, dovrà essere creato uno spazio idoneo alla sosta di uno o più veicoli.

7.2.18. Cabine di attesa

Sono le strutture realizzate destinate esclusivamente alla protezione delle persone in corrispondenza delle zone di sosta degli autoservizi di linea. Esse sono ammesse su tutto il territorio comunale.

7.2.19. Punti di conferimento rifiuti interrati

I contenitori interrati destinati alla raccolta differenziata ed indifferenziata dei rifiuti generale sono ammessi in via generale su tutto il territorio comunale.

7.2.20. Arredo dei giardini e degli spazi esterni

Appartengono alla definizione degli arredi tutti quei manufatti che non producono S.A., destinati all'ornamento ed al completamento degli spazi aperti ad utenza pubblica o privata, al fine di consentirne un miglior utilizzo in ragione della loro funzione. Negli ambiti del territorio rurale sono ammessi quegli interventi secondari alla conduzione agricola (ricoveri per cani, gallinai, conigliere e altri animali da cortile) purché la loro superficie non ecceda 12 mq e l'altezza m. 1,80, nella quantità massima di un intervento per ogni lotto.

La definizione comprende altresì elementi di complemento delle superfici esterne di pertinenza delle abitazioni quali le recinzioni, vasche, forni all'aperto, barbecue, berseau, pergolati, le cui dimensioni sono disciplinate nelle schede d'ambito.

La realizzazione degli arredi è ammessa in tutto il territorio comunale compatibilmente con le disposizioni dettate dalla Disciplina Paesistica per ciascuna zona di Piano, e con l'osservanza di quanto previsto oltre che dal Codice Civile da eventuali norme speciali in materia di igiene pubblica.

7.2.21. Intercapedini

L'intercapedine è quello spazio che si viene a formare tra il muro di contenimento del terreno e il muro dell'edificio che circonda i piani interrati o seminterrati della costruzione. Ai fini della mancata applicazione delle distanze di Codice Civile, tra gli edifici circostanti e il muro di contenimento

dell'intercapedine, questo dovrà essere interamente ricompreso entro l'originaria morfologia del terreno così come si presentava prima dei lavori; in caso diverso si applicano le specifiche disposizioni sulle distanze previste da Codice Civile. Nel caso di costruzioni fino a due piani fuori terra ed un piano interrato, manufatti di servizio isolati interrati su tre lati, box isolati interrati o seminterrati fino ad un massimo di nove posti auto, l'intercapedine avrà le dimensioni atte a consentire il "passo d'uomo" fino ad una larghezza massima di ml 0,90. Nei casi di autorimesse interrate pluriplano, miste o isolate, con più di nove posti auto, la dimensione dell'intercapedine sarà determinata dalle norme in merito alla prevenzione incendi.

7.2.22. Azienda Agricola Produttiva

È una impresa agricola che occupa almeno una persona a tempo pieno (definita Unità Lavorativa Uomo – U.L.U. – dall'applicazione della vigente normativa che definisce la qualifica di coltivatore diretto ai fini previdenziali e assicurative), cioè un'impresa che prevede un impiego di manodopera con un numero minimo di almeno 130 giornate lavorative annue.

7.2.23. Aree di supporto alla funzione turistica, campeggi e attrezzature per il turismo camperistico

La aree per il supporto alla funzione turistica sono disciplinate dalle pertinenti norme d'ambito. Sono vietati su tutto il territorio comunale i campeggi e le attrezzature per il turismo camperistico.

7.2.24. Attrezzature e Impianti per l'ippoturismo

La realizzazione di strutture costituite da box per l'alloggiamento degli equini e le relative attrezzature coperte e scoperte è ammessa solo negli ambiti TR-APA mediante approvazione convenzione tra soggetto attuatore e Civica Amministrazione e inserimento della struttura in specifico Piano Aziendale di Sviluppo Agricolo (PASA).

7.2.25. Impianti tecnologici

Antenne paraboliche

In tutto il territorio comunale è consentita l'installazione di singole antenne paraboliche laddove non sia possibile installarne una di tipo condominiale, cercando di installarle in posizione defilata dalle visuali principali e più significative.

In particolare all'interno delle zone NS-AC e AV-RP, è escluso il posizionamento di dette apparecchiature in qualunque punto della facciata principale dell'edificio. E' comunque prescritto l'uso di parabole il cui specchio sia verniciato di colore simile a quello del supporto (tetto o facciata, ecc.) o in materiale trasparente.

In particolare, all'interno degli ambiti NS-AC e AV-RP, è consentita l'installazione di singole antenne paraboliche solo se nascoste e non sporgenti dal profilo della facciata. E' comunque prescritto l'uso di parabole il cui specchio sia verniciato di colore simile a quello del supporto (tetto o facciata, ecc.) o in materiale trasparente.

Impianti di condizionamento e climatizzazione

In tutto il territorio comunale le apparecchiature degli impianti non potranno essere installati in corrispondenza dei prospetti principali dell'edificio. Fa eccezione l'installazione all'interno di terrazzi e balconi, al di sotto della quota superiore della ringhiera in cui la visione dell'apparecchio risulta schermata. Per quanto concerne l'installazione in corrispondenza degli altri prospetti occorre che le apparecchiature non siano visibili in misura apprezzabile da spazi pubblici, fermo restando maggiori limitazioni previste dalla disciplina paesistica per gli ambiti NS-AC e AV-RP.

Impianti di riscaldamento (calderine, caldaie, scambiatori di calore ecc..)

In ambito NS-AC non è consentito il posizionamento di tali impianti tecnologici in esterno. Nelle restanti zone del territorio il posizionamento all'esterno è consentito solo se in nicchia con sportello colorato

come la facciata o con finta persiana. Nel caso di impiego di sportello colorato l'apparecchio potrà essere contenuto in apposito cassonetto con aggetto massimo rispetto al filo del muro perimetrale di cm 30.

7.2.26. Perimetrazione del Centro urbano

Ai fini del Regolamento Regionale del 14.07.2011 n. 3, recante disposizioni in materia di tutela delle aree di pertinenza dei corsi d'acqua, la perimetrazione del centro urbano coincide con quella del centro edificato come individuato dal Consiglio Comunale con DGC N.39/2002, e rappresentata nella tavola DF.8 della Descrizione Fondativa del presente PUC.

ART. 8 TIPOLOGIE DI INTERVENTI URBANISTICO EDILIZI

Il PUC riprende dalla L.R. n. 16/2008 e s.m.mi. le categorie normative che definiscono le funzioni ed i contenuti degli interventi sul territorio, siano essi di conservazione e recupero del patrimonio edilizio esistente, di trasformazione del patrimonio edilizio stesso o di nuovo impianto. Salve le specificazioni di dettaglio, in riferimento alle esigenze di salvaguardia delle caratteristiche paesaggistico - ambientali del territorio di cui alla disciplina paesistica, il Piano, in accordo con le pertinenti disposizioni legislative e attese le particolari esigenze del territorio comunale, specifica le categorie di intervento come in appresso.

8.1. Manutenzione Ordinaria (MO)

Si richiama quanto previsto dall'art. 6 della Legge Regionale n.16/2008 e s.m.i..

Gli interventi all'esterno degli edifici relativi alle lettere a), b), d), devono essere preventivamente concordati con gli uffici comunali competenti sotto il profilo estetico e cromatico;

Nel caso di interventi su edifici sottoposti a vincolo ai sensi della Parte II del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio), si deve ottenere l'autorizzazione della competente Soprintendenza;

8.2. Manutenzione Straordinaria (MS)

Si richiama quanto previsto dall'art. 7 della Legge Regionale n.16/2008 e s.m.i..

8.3. Restauro (RR)

Si richiama quanto previsto dall'art. 8 della Legge Regionale n.16/2008 e s.m.i..

8.4. Risanamento Conservativo (RC)

Si richiama quanto previsto dall'art. 9 della Legge Regionale n.16/2008 e s.m.i..

8.5. Ristrutturazione Edilizia (RE)

Si richiama quanto previsto dall'art. 10 della Legge Regionale n.16/2008 e s.m.i..

8.6. Requisiti igienico – sanitari

Si richiama quanto previsto dall'art. 11 della Legge Regionale n.16/2008 e s.m.i..

8.7. Mutamenti di destinazione d'uso senza opere

Si richiama quanto previsto dall'art. 13 della Legge Regionale n. 16/2008 e s.m.i..

La nuova destinazione d'uso prevista dovrà essere ammessa nell'ambito in cui ricade l'immobile stesso, fermo restando il rispetto di tutti i parametri per essa previsti dalle presenti norme.

Per tutti gli interventi che verranno assentiti con l'entrata in vigore del presente PUC, non sono ammessi

cambi di destinazione d'uso da turistico ricettivo e da agricolo a residenziale, da artigianale a residenziale, da destinazione commerciale ai piani terra a residenziale.

Dovrà in ogni caso essere comunicata al Comune 30 giorni prima del cambio d'uso la localizzazione dell'immobile nell'ambito del PUC, planimetria indicante la destinazione precedente, la nuova destinazione, l'altezza interna dei locali e loro superfici; ciò al fine di verificare la legittimità della trasformazione e al fine di verificare l'applicazione ove previsto del contributo di costruzione previsto dalla L.R. n. 25/95.

8.8. Sostituzione Edilizia (SE)

Si richiama quanto previsto dall'art.14 della Legge Regionale n.16/2008 e s.m.i..

8.9. Nuova Costruzione ed Interventi di Trasformazione Territoriale (NC)

Si richiama quanto previsto dall'art.15 della Legge Regionale n.16/2008 e s.m.i..

8.10. Ristrutturazione Urbanistica (RU)

Si richiama quanto previsto dall'art.16 della Legge Regionale n.16/2008 e s.m.i..

8.11. Definizione di fabbricato incongruo sotto l'aspetto paesistico, tipologico e di contesto

Si tratta di un edificio la cui tipologia contrasta con i preminenti caratteri tipologici e paesistici dell'ambito nel quale è inserito per uno o più dei seguenti elementi.

- Localizzazione:
  - Fabbricato la cui collocazione contrasta con i caratteri paesistici propri dell'ambito;
  - Fabbricato la cui collocazione e l'uso contrastano con la predominante destinazione d'uso dell'ambito di appartenenza;
- Tipologia:
  - Fabbricato la cui tipologia per forma, stereometria, caratteri, materiali impropri contrasta e dequalifica il contesto in cui è inserito.
- Dimensione:
  - Fabbricato la cui dimensione e qualità architettonica contrasta con il contesto di margine entro cui sono circoscritti i rapporti di intervisibilità;
- Stato di degrado:
  - Fabbricato diruto o semidiruto o fabbricato il cui stato di degrado dequalifica il contesto di margine.

Sono comunque da escludere dalla classificazione di fabbricato incongruo le seguenti tipologie di fabbricato:

- edificio rurale di valore documentale/testimoniale realizzato entro il 1942, che abbia avuto o continui ad avere un rapporto diretto o comunque funzionale con fondi agricoli circostanti e che presenti una riconoscibilità del suo stato originario in quanto non sia stato irreversibilmente alterato nell'impianto tipologico, nelle caratteristiche architettonico-costruttive e nei materiali tradizionali impiegati.

8.12. Definizione di fabbricato staticamente instabile in seguito a movimento franoso

Si tratta di un edificio caratterizzato da inequivocabili segni di cedimento riconducibili, previa perizia tecnica giurata di professionista abilitato, a movimenti del terreno di tipo franoso. L'instabilità e il quadro fessurativo devono essere tali da precludere entro termini di spesa per il recupero ragionevoli, insieme alle condizioni geotecniche, qualunque intervento di consolidamento e stabilizzazione del fabbricato. Si definiscono termini di spesa per il recupero ragionevoli l'insieme delle opere che non si discostino per oltre il 30% dai costi standard per il recupero abitativo integrale (sistema dei costi DGR

394/2002 e s.m.i.) stabiliti da leggi e regolamenti regionali e nazionali in materia.

ART. 9 DEFINIZIONI GENERALI DELLE DESTINAZIONI D'USO

9.1. Destinazioni d'uso ammesse

Il PUC identifica le seguenti destinazioni funzionali articolate secondo categorie di appartenenza.

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme è inteso che all'interno delle definizioni proprie di ciascuna famiglia di destinazioni sono comunque comprese le funzioni tecniche di supporto alle attività quali locali tecnici per caldaie e cisterne, intercapedini, locali per la sicurezza ecc.

9.1.1. Categoria Funzionale A) Uso residenziale

Rientrano in questa categoria le costruzioni destinate alla residenza ordinaria, nonché tutte le attività compatibili con la residenza in genere presenti nei fabbricati a dominante residenziale. Rientrano inoltre in questa categoria, in assenza di sostanziali modifiche dell'organismo edilizio e della sua composizione funzionale gli studi professionali, gli uffici amministrativi e simili, i collegi, i convitti, le case di riposo, le strutture socio assistenziali private non aperte alla pubblica utenza, e le attività assimilabili.

Appartengono alla categoria le strutture destinate ad assolvere compiti di servizio alla funzione caratterizzante la categoria stessa, quali i parcheggi auto singoli o condominiali, le cantine e i volumi accessori usualmente assimilabili alle pertinenze dell'abitazione e delle altre destinazioni sopraelencate.

Si suddivide in:

A.1) Abitazioni: gli edifici di abitazione comprendono alloggi in senso stretto, spazi privati di servizio (cantine, lavanderie, depositi...), gli spazi condominiali di servizio (scale, androni, locali tecnici, gioco bambini, lavanderie condominiali...) e le autorimesse private.

A.2) Studi Professionali, uffici amministrativi e simili: comprendono le attività professionali nei diversi settori, di carattere prevalentemente privato. Pur senza definire specifiche soglie dimensionali, sono funzionali ai suddetti usi organismi edilizi caratterizzati da un forte frazionamento delle singole attività. Sono certamente classificati studi professionali i locali dove svolgono la propria attività professionisti iscritti a albi, ordini o collegi regolarmente istituiti.

A.3) Strutture socio assistenziali privati non aperte alla pubblica utenza, i collegi, convitti, le case di riposo e le attività assimilabili.

9.1.2. Categoria Funzionale B) Uso commerciale e para-commerciale a servizio del connettivo urbano

Appartengono alla categoria tutte quelle attività di tipo commerciale o para-commerciale connesse strettamente al sistema urbano ed a esso pertinenti, di cui costituiscono l'indispensabile corollario. Essa comprende tutte le attività di distribuzione di livello locale, i distributori di carburante D. Lgs. N. 32 del 11/02/1998 e s.m. e i., i pubblici esercizi di somministrazioni alimenti e bevande, le attività para-commerciali e tutte le altre attività assimilabili a quelle descritte

Si suddivide in:

- B.1) Esercizi di Vicinato con superficie netta di vendita fino a 100 mq per l'alimentare e fino a mq 150 non alimentare, (fatte salve eventuali limitazioni di S.N.V. contenute nelle schede d'ambito);

- B.2) Medie Strutture di Vendita (superficie netta di vendita non superiore a 180 mq);
- B.3) Attività para-commerciali (agenzie immobiliari, agenzie di viaggi, banche ecc.)
- B.4) Attività di somministrazione alimenti e bevande (ristoranti, bar, gelaterie, pub, come definite dagli articoli 50 e seguenti della Legge Regionale n. 1/2007 e s.m.i.).

Nei diversi ambiti del PUC, all'atto del rilascio dell'autorizzazione a svolgere l'attività commerciale, dovrà essere verificato il rispetto delle dimensioni limite delle superfici di vendita, in relazione alle diverse zone urbanistiche e alle tipologie degli esercizi.

9.1.3. Categoria Funzionale C) Uso ricettivo e culturale

Alla categoria appartengono tutte le strutture e gli impianti destinati alla ricettività turistica, nelle sue diverse categorie previste della L. R. n. 2/2008 e s.m. e i.. Sono comprese altresì per le loro connessioni funzionali tutte le strutture destinate ad assolvere compiti accessori alle funzioni ricettive, quali le attrezzature ricreative e di svago per gli ospiti, i parcheggi e le strutture tecniche di pertinenza all'attività.

Si suddivide in:

- C.1) Strutture ricettive Alberghiere. Comprendono gli alberghi tradizionali, le residenze turistico alberghiere, le residenze d'epoca, le locande, gli alberghi diffusi;
- C.2) Altre strutture ricettive. Comprendono le case per ferie, affittacamere, bed & breakfast, case e appartamenti per vacanze, ostelli per la gioventù, appartamenti ammobiliati ad uso turistico.
- C.3) Locali e attività per lo Spettacolo e lo Svago. Comprendono locali da ballo, sale di ritrovo, palestre e simili.
- C.4) attrezzature Culturali. Sedi per mostre ed esposizioni, centri culturali, sedi di associazioni culturali, ricreative e per il tempo libero, musei, biblioteche, sale riunione e servizi affini.
- C.5) attrezzature e impianti per il sostegno dell'escursionismo

9.1.4. Categoria Funzionale D) attività produttive artigianali

Comprende tutte le attività inerenti la produzione di beni con procedimenti artigianali eccedenti o non eccedenti la categoria del connettivo urbano.

Comprende altresì i depositi commerciali di superficie utile eccedente i mq 250.

Si suddivide in:

- D.1) Artigianato produttivo e di servizio compatibile con i contesti residenziali. Sono escluse le attività di cui all'elenco del D.M. 5 settembre 1994 "Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie" (G.U. n. 220 del 20.09.1994, s.o. n. 129). Sono comunque ammessi, in quanto ritenuti compatibili con i contesti urbani, parrucchieri e centri per cure estetiche, lavanderie non industriali, pasticcerie artigiane, gelaterie artigiane, officine meccaniche per autoveicoli e motocicli che non comportino la prova motori, gommisti, elettrauto, calzolai e cappellai a condizione che l'attività non comporti la lavorazione e produzione della materia prima (concia delle pelli), cererie finalizzate al solo commercio o produzione artistica e non alla produzione e lavorazione di stearina, paraffina e simili, falegnamerie artigiane finalizzate al restauro di mobili o altro che non comportino l'utilizzo di macchinari con emissione di decibel non compatibili con il contesto residenziale e che non necessitino di impianti per la depurazione delle polveri di lavorazione, lavorazione di tessuti con esclusione della filatura e tessitura; è ammessa la tostatura di caffè, surrogati, nocciole solo se per piccole produzioni legate alla vendita giornaliera e comunque connesse a bar, pasticcerie, caffetterie e in generale ad attività di somministrazione, friggitorie

esclusivamente per piccole produzione legate al commercio e non di tipo industriale, tipografie artigiane senza rotative, vetrerie artistiche per sole lavorazioni di materia prima finita e senza produzione del vetro.

- D.2) Artigianato produttivo e di servizio incompatibile con i contesti residenziali. Comprende l'artigianato produttivo e di servizio che comporta lavorazioni con esigenze depurative specifiche sia per i reflui che per le emissioni nell'atmosfera o per l'inquinamento sonoro, ad esempio le carrozzerie. E' ammessa la presenza di alloggi per il personale di custodia.

9.1.5. Categoria Funzionale E) attività agricole

Comprende le attività primarie di utilizzo del suolo agricolo condotte sia in forma di impresa, sia quelle volte all'autoconsumo familiare in forma continuativa, con impiego di strutture per il deposito e la prima lavorazione dei prodotti, dei mezzi d'opera, la custodia e gli allevamenti degli animali.

La categoria comprende altresì le abitazioni dei conduttori, laddove le modalità di esercizio dell'attività ne richieda la presenza all'interno del fondo e quelle strutture aziendali che vengono destinate, in conformità alle leggi vigenti, all'attività agrituristica (L.R. 37/2007).

Si suddivide in:

- E.1) Abitazione dei conduttori del fondo agricolo;
- E.2) Attività agrituristiche;
- E.3) Funzioni legate alla effettiva produzione agricola;
- E.4) Serre

9.1.6. Categoria funzionale dei sistemi e dei servizi e delle infrastrutture (SIS)

Costituiscono componenti dalla categoria oltre a tutte le superfici destinate alle funzioni definite quale "standard urbanistico" dal D.M. 02.04,1968 n. 1444, le infrastrutture viarie aperte al pubblico transito, le reti ed impianti tecnologici per l'erogazione di servizi alla collettività.

ART.10 DISCIPLINA URBANISTICA DELLE STRUTTURE COMMERCIALI

10.1. Premessa

Il secondo comma dell'art.6 del decreto Legislativo 31.03.1998 n.144 dispone che gli strumenti urbanistici comunali contengano specifiche disposizioni in ordine a:

- le aree da destinarsi agli insediamenti commerciali ed in particolare quelle nelle quali consentire gli insediamenti di medie e grandi struttura di vendita;
- i limiti ai quali sono sottoposti gli insediamenti commerciali in relazione alla tutela dei beni artistici, culturali ed ambientali;
- i vincoli di natura urbanistica e in particolare quelli inerenti la disponibilità di spazi pubblici o di uso pubblico e le quantità minime di spazi per parcheggi, relativi alle diverse strutture di vendita.

In adempimento a tale disposto con la Legge Regionale 02 Gennaio 2007 n. 1 e successiva Deliberazione del Consiglio Regionale n. 31 del 17.12.2012 "Nuova programmazione commerciale ed urbanistica in materia di commercio al dettaglio in sede fissa dopo liberalizzazione –Legge regionale 2 gennaio 2007, n. 1 (Testo unico in materia di commercio)", la Regione Liguria ha provveduto a

disciplinare i contenuti ed i procedimenti volti all'introduzione negli strumenti urbanistici delle disposizioni richieste, con riferimento ai criteri di programmazione commerciale ed urbanistica approvati dalla Regione stessa stabilendo gli indirizzi e criteri di programmazione commerciale ed urbanistica del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del T.U. in materia di commercio.

10.2. Aree da destinarsi ad insediamenti commerciali

Ai fini delle presenti disposizioni viene esposta al punto successivo la tabella in cui sono definite le distinzioni operative per la dinamica della rete commerciale, rispetto alla suddivisione operata dal PUC in ambiti.

10.3. Tabella parametrica

Nella tabella che segue vengono indicate, separatamente secondo le partizioni adottate, le condizioni di insediabilità delle diverse categorie di esercizi commerciali, come definiti dalla legge (Esercizi di Vicinato EV, media struttura di vendita MSV). Ciascuna categoria può ulteriormente ripartirsi per settori merceologici.

Zone per applicazione disposizioni in materia di urbanistica commerciale	EV Esercizi di vicinato		MSV Medie strutture di vendita		Cat.
	Settore merceologico alimentare	Settore merceologico non alimentare	Settore merceologico alimentare	Settore merceologico non alimentare	
NS-AC NS-ACR TE-AR	S.V. max mq 300 (per ciascun singolo ambito)	S.V. max mq 200 (per ciascun singolo ambito)	non ammesse	non ammesse	B.1 B.2
TE-RR TE-RC	S.V. max mq 400 (per ciascun singolo ambito)	S.V. max mq 300 (per ciascun singolo ambito)	Ammesse solo in ambito TE-RC (max mq 360)		B.3

10.4. Disposizioni sul trasferimento di esercizi commerciali

Il trasferimento di EV dall'esterno verso la zona NS-AC è ammesso esclusivamente nei limiti di una S.N.V. non superiore a mq 100 per ciascun ambito NS-AC perimetrato.

10.5. Disposizioni sull'ampliamento degli esercizi commerciali esistenti

Gli Esercizi di vicinato possono ampliarsi, in conformità alle disposizioni urbanistico-edilizie, sino al raggiungimento della soglia massima di S.V. prevista per la zona entro cui si trovano.

10.6. Definizione del rapporto convenzionale tra S.N.V. e S.A.

Il rapporto convenzionale da adottare tra la SV (superficie di vendita) parametro utilizzato dalle norme di urbanistica commerciale, e la S.A. (superficie agibile) parametro previsto dal PUC resta determinato in 0,80.

10.7. Dotazione di parcheggi per la clientela

Non vengono previsti valori minimi delle superfici di parcheggio e movimentazione in corrispondenza di esercizi di vicinato. Ugualmente, non viene richiesta alcuna dotazione minima di aree per la sosta e la movimentazione delle merci all'uso dell'attività commerciale.

10.8. Requisiti igienici degli esercizi commerciali

I requisiti igienici dei locali destinati a svolgimento delle attività commerciali o a pubblici esercizi sono quelli previsti dalla normativa vigente.

Su conforme parere del competente servizio della A.S.L. è ammesso, in caso di pregressa localizzazione dell'esercizio entro edifici esistenti ed in presenza di condizionamenti non eliminabili derivanti dai caratteri costruttivi e paesistici dell'edificio stesso, derogare dai requisiti relativi alla altezza interna minima ed alla dimensione dei locali di servizio, alla condizione che vengano adottati apprestamenti tecnici atti a conseguire, a giudizio dell'ASL, sufficienti condizioni per la funzionalità dell'esercizio rispetto agli usi previsti.

CAPO III – SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

ART.11 SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

11.1. Caratteristiche generali

Il sistema dei servizi ed attrezzature pubbliche di interesse generale viene disciplinato dal Piano in termini autonomi per l'intero territorio comunale, indipendentemente dall'esistenza delle superfici destinate a tale funzione all'interno di specifici ambiti o distretti.

Costituiscono componenti del sistema, oltre a tutte le superfici identificate al presente articolo quali standard urbanistici che corrispondono alle dotazioni pubbliche di cui al D.M. 2 aprile 1968, le infrastrutture viarie aperte al pubblico transito, le reti ed impianti tecnologici per l'erogazione di servizi alla collettività.

Il sistema comprende altresì le dotazioni per servizi religiosi come identificate dalla L. R. n. 4/85.

Possono far parte del sistema anche le strutture e dotazioni di proprietà e gestione privata a condizione che ne sia garantita la pubblica fruizione senza discriminazioni, attraverso appositi atti a rilevanza pubblica.

Il sistema si articola in servizi e infrastrutture esistenti alla data di adozione del Piano ed in servizi ed infrastrutture di nuova previsione.

SISTEMA DEI SERVIZI Esistenti: SIS-E, di nuova realizzazione: SIS-NI	
SIS-P e SIS-Ps	Sistema dei servizi e delle infrastrutture: parcheggi a raso e in sottosuolo
SIS-AS	Sistema dei servizi e delle infrastrutture: attività sportive
SIS-IC	Sistema dei servizi e delle infrastrutture: attività di interesse Comune servizi amministrativi, civili.
SIS-SR	Sistema dei servizi e delle infrastrutture: servizi religiosi
SIS-VA	Sistema dei servizi e delle infrastrutture: verde attrezzato
SIS-CM	Sistema dei servizi e delle infrastrutture: servizi cimiteriali
SIS-T	Sistema dei servizi e delle infrastrutture: servizi tecnologici
SIS-VP	Sistema della principale viabilità pubblica e di uso pubblico

11.2. Identificazione cartografica

Le superfici interamente destinate ad accogliere il sistema dei servizi sono identificate nelle tavole STR-1 del Piano con colorazione unica e sigla, nelle tavole STR-2 con colorazione diversificata in relazione alla loro tipologia (si veda legenda sulle tavole). Il sistema dei servizi concorre al dimensionamento del Piano come da relativo allegato.

11.3. Identificazione e Ripartizione

I sistemi di cui ai punti successivi sono contenuti nelle tavole del PUC. Le sigle identificate nella successiva tabella e in apposita tavola del Piano rappresentano tutte le aree destinate a servizi di standard indicandone l'appartenenza ad una specifica funzione corrispondente all'applicazione della corrispondente disciplina.

11.3.1. Modalità di attuazione

L'attuazione di tutti gli interventi su aree pubbliche condotti direttamente dalla Pubblica Amministrazione resta sottoposta alle verifiche di conformità urbanistico-edilizia ed, ove necessario, di conseguimento delle autorizzazioni a carattere paesistico ambientale, in conformità a quanto disposto dalla legislazione vigente (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio D.Lgs n. 42/2004), nonché alla normativa di cui al codice dei contratti. Vanno seguiti gli indirizzi contenuti nelle Linee guida per gli interventi ambientali.

11.3.2. Appartenenza alla categoria e modalità di fruizione

Oltre alle aree già identificate dalla apposita tavola, sono automaticamente sottoposte alla disciplina del presente articolo, con riferimento alla tipologia di destinazione d'uso pertinente, tutte quelle superfici scoperte e/o di solaio coperto, che in sede di attuazione delle previsioni di Piano diverranno oggetto di cessione al Comune, o gravate di servitù d'uso pubblico, a seguito di adempimento di convenzione, o di procedimento ad esso assimilabile connesso a titolo abilitativo edilizio.

È peraltro ammesso che in casi particolari, a giudizio del Comune, dette aree possano restare di proprietà privata a condizione che tra il soggetto proprietario ed il Comune sia stipulato, nella forma dell'atto pubblico, impegno all'utilizzo pubblico e collettivo delle aree stesse, anche mediante condizioni di ammissione sottoposte al controllo del Comune.

11.4. Disposizioni generali e di dettaglio per ciascuna zona di servizio

In tutte le zone a servizi, indipendentemente dalla specifica funzione d'uso assegnata, è sempre ammessa, compatibilmente con gli specifici valori ambientali presenti, la formazione di superfici e strutture destinate al parcheggio dei veicoli di pertinenza della funzione ammessa, e la realizzazione di sistemazioni a verde.

In sede attuativa, ferme restando le dimensioni assegnate ad ogni singola zona derivabili dagli atti del Piano, e compatibilmente con il mantenimento dei caratteri di funzionalità del servizio previsto, sono ammesse contenute modificazioni dei perimetri delle superfici individuate, motivate esclusivamente da esigenze tecniche o di miglior inserimento ambientale emergenti in sede progettuale di dettaglio, secondo le disposizioni del successivo art. 11.6.

In generale, e fatte salve specifiche disposizioni di dettaglio, sugli edifici esistenti sono sempre ammessi i seguenti interventi:

- Interventi sul patrimonio edilizio esistente sino alla ristrutturazione edilizia;
- mutamento di destinazione d'uso all'interno delle funzioni che compongono il sottosistema;
- incremento della S.A. nella misura indicata per singolo ambito in percentuale della S.A. esistente per adeguamento di ordine funzionale o tecnologico posto in atto o al fine del superamento delle barriere architettoniche.

La normativa relativa ai diversi sistemi di servizi di seguito elencati deve considerarsi integrata dalla disciplina del verde di cui al successivo articolo 22.

11.4.1. Sistema dei servizi e delle infrastrutture - parcheggi a raso (SIS-P)

Le aree così identificate sono destinate integralmente alla sistemazione di superfici di parcheggio pubblico per gli autoveicoli e delle connesse strutture per l'esercizio del parcheggio (arredi, servizi).

Costituisce disposizione di flessibilità del Piano, da attuarsi in sede di approvazione del progetto definitivo la possibilità di realizzare all'interno della zona SIS-P parcheggi nel sottosuolo realizzati in struttura secondo le disposizioni stabilite al successivo punto 11.4.2; in tale eventualità dovranno essere verificate e rispettate le norme previste dal Piano di Bacino.

La formazione di parcheggi pubblici sia in superficie che in interrato è sempre ammessa in corrispondenza di aree destinate a servizi collettivi in misura coerente con il servizio presente e la sua collocazione nel sistema insediato locale.

Vanno seguiti gli indirizzi delle Linee guida per gli interventi ambientali.

11.4.2. Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Zona per parcheggi nel sottosuolo (SIS-Ps)

La zona è destinata alla formazione di strutture per il parcheggio pubblico o privati di uso pubblico autoveicolare da realizzarsi anche su diversi livelli di piano in interrato. Per i nuovi interventi previsti nelle presenti Norme, valgono le specifiche disposizioni d'ambito, fatta salva la possibilità di modifica delle disposizioni in sede di progetto attraverso il procedimento previsto dall'art.43 della L.R. n. 36/97.

Per nuove aree destinate a parcheggi pubblici interrati, non identificati nel presente PUC. I parametri urbanistici verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto attraverso il procedimento previsto dall'art.43 della L.R. 36/97, tenuto conto delle esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica dei singoli parcheggi, in coerenza con le disposizioni in materia paesistico - ambientale.

11.4.3. Sistema dei servizi e delle infrastrutture - attività sportive (SIS-AS).

La zona è destinata integralmente alla sistemazione di strutture ed impianti destinati all'esercizio della attività sportiva libera e organizzata.

In generale pertanto nelle aree appartenenti alla zona sono consentiti tutti gli interventi volti alla formazione di aree per il gioco scoperte e coperte, alle strutture di servizio per l'esercizio della attività sportiva e per l'ospitalità del pubblico.

In corrispondenza di dette strutture ed ove strettamente connessa con l'attività principale è ammessa la presenza di sedi delle società sportive, residenza del personale di custodia, servizi di ristoro interni, nel rispetto dei parametri di seguito indicati.

Disposizioni particolari e parametri.

In relazione ai differenti caratteri delle aree interessate, i parametri urbanistici da applicare nel caso di ampliamenti dei fabbricati e delle attrezzature esistenti sono i seguenti:

- Percentuale di incremento massimo di S.A. del 30% di quella esistente, con possibilità di realizzare struttura autonoma;
- D degli ampliamenti non inferiore a ml 10 dagli edifici circostanti di proprietà diversa, o fino all'aderenza a edificato esistente avente funzione SIS;
- Dc degli ampliamenti non inferiore a ml 5, o fino all'aderenza a edificato esistente avente funzione SIS;
- Ds degli ampliamenti fino al limite della careggiata;
- È sempre consentita in deroga al primo punto la sopraelevazione di un piano dei

fabbricati esistenti destinati o da destinarsi a standard, entro il perimetro della struttura esistente compresi eventuali sporti ed elementi aggettanti, nel rispetto delle distanze minime tra fabbricati stabilite dal Codice Civile e norme integrative.

Qualora per esigenze connesse alla funzionalità del servizio, le necessità eccedessero i parametri sopraindicati, o per nuovi insediamenti, i parametri di progetto verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto attraverso il procedimento previsto dall'art. 43 della L.R. n. 36/97in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica delle singole funzioni, in coerenza con le disposizioni in materia paesistico - ambientale.

Nell'ambito SIS-AS dell'ex poligono di tiro militare è ammessa la realizzazione di una nuova struttura a servizio delle attività pubbliche con i seguenti parametri:

- Realizzazione di nuova S.A. fino ad un max di 180 mq, con possibilità di realizzare struttura autonoma;
- D minima della nuova struttura dalla chiesa esistente (censita come nuova emergenza) pari a 50 m;
- Dc della nuova struttura non inferiore a ml 5;
- Ds della nuova struttura fino al limite della careggiata salvo il rispetto della distanza D.

Vanno seguiti gli indirizzi delle Linee guida per gli interventi ambientali.

11.4.4. Sistema dei servizi e delle infrastrutture - attività di interesse Comune (SIS-IC).

La zona è destinata alla conservazione, potenziamento e nuovo insediamento di funzioni e infrastrutture di interesse comune tra cui: uffici pubblici, strutture per i servizi amministrativi, civili dello Stato, uffici di Società ed Enti preposti alla erogazione di servizi alla collettività, strutture per la prestazione di servizi sociali, sanitari e assistenziali, biblioteche, musei, centri per congressi, auditorium e impianti per la cultura in genere; strutture ricreative e per il tempo libero a scala di quartiere, edilizia residenziale pubblica per finalità socio assistenziali;

Disposizioni particolari e parametri.

Si rimanda a quanto previsto dal precedente articolo 11.4.3. per il Sistema dei servizi e delle infrastrutture - attività sportive (SIS-AS). E' ammessa altresì l'installazione di tettoie esclusivamente funzionali al servizio.

In ogni ambito ambito SIS-IC è ammessa la realizzazione di nuove strutture fino ad un max di 250 mq di S.A.

11.4.5. Sistema dei servizi e delle infrastrutture - servizi religiosi (SIS-SR)

Corrisponde alle zone entro cui sono collocati edifici e spazi aperti destinati all'esercizio del culto e alle attività connesse alla pastorale religiosa.

Le funzioni d'uso ammesse nella zona sono tutte quelle riconducibili all'esercizio del culto ed alla attività pastorale come definite dalla Legge regionale n. 4/84 e s.m. e i..

Sono ammessi tutti gli interventi sino alla ristrutturazione edilizia compresa, così come definita dalle disposizioni in materia, anche con incremento di S.A., fermo restando il volume geometrico esistente e la destinazione d'uso a servizi prevista. Eventuali interventi di ampliamento o di nuova edificazione potranno essere attuati attraverso il procedimento dell'art.43 della L.R. n. 36/97, previa verifica del corretto inserimento ambientale.

Negli immobili di proprietà di enti religiosi ancorché non individuati con la sigla SIS-AR, fermo restando

l'applicazione della disciplina d'ambito, è ammessa, previo convenzionamento con il Comune, la trasformazione alla funzione d'uso residenziale per usi sociali e socio-assistenziali, con taglio minimo degli alloggi non inferiore a mq 30. La convenzione dovrà inoltre prevederne la durata, fermo restando, allo scadere della stessa, l'obbligo di l'adeguamento dei tagli d'alloggio alla normativa d'ambito.

11.4.6. Sistema dei servizi e delle infrastrutture - Aree a verde pubblico (SIS-VA)

La zona è destinata alla costituzione ed alla conservazione di ambiti non edificati e vegetati destinati alla fruizione collettiva libera, con la presenza di modeste attrezzature atte a favorire la fruizione e la sosta dei pedoni, ed in cui risulta dominante il ruolo ecologico e vegetazionale dell'ambito.

In corrispondenza di tali zone pertanto è limitata all'essenziale la presenza di edificazioni fuori terra o di sistemazioni artificiali, privilegiandosi la conservazione della sistemazione vegetale.

Disposizioni particolari e parametri

Gli spazi liberi destinati alla percorrenza pedonale ed a contenute aree ricreative debbono essere realizzati privilegiando le pavimentazioni ed i contenimenti permeabili, ove possibile riconducibili alle tecniche della ingegneria naturalistica.

Eventuali S.A. o S.Acc. relative ad impianti tecnici o accessorie alla fruizione prevista debbono di preferenza essere realizzati in interrato e comunque diaframmati con piantumazioni atte a limitarne l'impatto visuale.

In ogni caso la superficie totale di tali manufatti, sia interrati che fuori terra, non potrà eccedere il rapporto (I.U.I.) di 0,03 mq/mq rispetto alla superficie della zona interessata con un minimo comunque ammesso per ciascun plesso di mq 30.

Gli altri parametri edilizi verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica dei singoli servizi, in coerenza con le disposizioni in materia paesistico - ambientale.

Vanno seguiti gli indirizzi delle Linee guida per gli interventi ambientali.

11.4.7. Sistema dei servizi e delle infrastrutture - cimiteri (SIS-CM)

Nell'ambito degli impianti cimiteriali e nelle relative fasce di rispetto tutti gli interventi sono disciplinati dal T.U. della Legge sanitaria n. 1265/1934 e s.m. e i., dal regolamento di polizia mortuaria approvato con D.P.R. n. 285/1990 e s.m. e i., e da qualsiasi altra disposizione legislativa vigente in materia. Gli elementi salienti cui si raccomanda di attenersi nella realizzazione degli interventi consentiti, è porre particolare attenzione alla conservazione delle strutture a carattere monumentale ed alla conservazione delle alberature di alto fusto. Nell'esecuzione di tutti gli interventi pubblici e privati è comunque prescritto il rispetto dei caratteri tipologici architettonicamente caratterizzanti il complesso cimiteriale nonché dei caratteri ambientali di pregio. La progettazione dovrà essere corredata da opportuni elaborati, che rapportino l'intervento al contesto dimostrandone la corretta ambientazione.

11.4.8. Sistema dei servizi e delle infrastrutture - servizi tecnologici (SIS-T)

Identifica le aree destinate alla formazione ed al mantenimento delle strutture necessarie per l'esercizio dei servizi tecnici pubblici a rete, sia direttamente a cura della Civica Amministrazione che a mezzo delle Società Concessionarie (depuratore, sito conferimento rifiuti, serbatoi acquedotto, ecc..).

Disposizioni particolari e parametri

I parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature destinate alle opere di servizio identificate al presente articolo, verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica dei singoli servizi, in coerenza con le disposizioni in materia paesistico - ambientale.

È altresì consentito l'ampliamento dei fabbricati di servizio o degli impianti esistenti entro il limite del 30% della S.A. alle seguenti condizioni:

- H degli ampliamenti nel limite di ml 1 rispetto all'altezza massima del fabbricato principale;
- D degli ampliamenti fino agli allineamenti precostituiti e comunque non inferiore a ml 10 tra pareti finestrate frontistanti non separate da strade o piazze pubbliche;
- Dc degli ampliamenti fino agli allineamenti precostituiti;
- Ds degli ampliamenti fino agli allineamenti precostituiti;
- Per le porzioni in interrato finalizzate al servizio i parametri di cui sopra dovranno essere osservati per le parti che eventualmente eccedessero la quota di riferimento.

Qualora per esigenze connesse alla funzionalità del servizio le esigenze eccedessero i parametri sopraindicati, o per nuovi insediamenti non previsti nel presentete PUC i parametri di progetto verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto attraverso i procedimenti dell'art. 43 della L.R. n. 36/97 in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica delle singole funzioni, in coerenza con le disposizioni in materia paesistico - ambientale.

11.4.9. Sistema della principale viabilità pubblica e di uso pubblico (SIS-VP)

Per la realizzazione di nuove infrastrutture stradali o l'adeguamento delle stesse, attuate da Enti, vigono le discipline di cui al successivo art.12. E' stabilita ai lati della viabilità SIS-VP, sia pur non indicata nella cartografia del PUC, una fascia di rispetto di ml 1 su entrambi i lati, sulla quale non potranno essere collocati manufatti a carattere permanente. Rientrano in tale tipologia anche i tracciati stradali o loro tratti pubblici o di uso pubblico non puntualmente indicati nella tavola di struttura.

11.4.10. Viabilità di nuova previsione e adeguamenti calibri stradali

Si tratta del sistema della viabilità di nuova previsione pubblica o di adeguamento dei calibri stradali. Tale sistema è indicato con apposito colore e sigla sulla cartografia del PUC ed è soggetto a cessione alla Pubblica Amministrazione da parte del privato. Si tratta del sistema della viabilità pedonale di nuova previsione pubblica o del potenziamento di quella esistente.

11.4.11. Disposizioni in materia di patrimonio edilizio abitativo comunale

Le unità immobiliari abitative di proprietà comunale, ed impiegate nell'ambito dei servizi sociali a sostegno di specifiche esigenze abitative di categorie protette, sulla base di apposite disposizioni comunali, fatte salve le vigenti norme di legge in materia, non sono soggette ai vincoli in ordine alla dimensione delle singole unità, disposte dalle presenti Norme in caso di interventi sull'esistente.

La presente disposizione, opera indipendentemente dalla appartenenza del fabbricato ai singoli ambiti o distretti individuati dal piano.

Sono ammessi con diretto titolo abilitativo, in deroga alle disposizioni dell'ambito entro cui l'edificio è collocato, incrementi della S.A. nel limite del 30% di quella esistente, e con l'osservanza dei seguenti parametri:

- H degli ampliamenti nel limite di ml 1 rispetto all'altezza massima del fabbricato;
- D degli ampliamenti fino agli allineamenti precostituiti e comunque non inferiore a ml 10 tra pareti finestrate frontistanti non separate da strade o piazze pubbliche;
- Dc degli ampliamenti fino agli allineamenti precostituiti;
- Ds degli ampliamenti fino agli allineamenti precostituiti.

11.4.12. Edifici privati destinati a servizi privati di interesse pubblico

(case di riposo, strutture per assistenza a particolari categorie di persone)

Le strutture di cui al presente articolo non sono soggette a specifico vincolo di destinazione d'uso per servizi. All'interno delle aree ed edifici riconducibili a tale definizione, con riferimento alla situazione di

fatto esistente all'atto dell'adozione delle presenti Norme sono ammessi gli interventi consentiti nell'ambito di appartenenza. Nell'ipotesi però di interventi volti al potenziamento ed al miglioramento delle strutture, nel mantenimento della destinazione d'uso in atto, è ammessa un'integrazione della S.A. sino al 20% della preesistenza nel rispetto dei seguenti parametri:

- aumento dell'altezza massima esistente di non oltre ml 1,50;
- D degli ampliamenti fino agli allineamenti precostituiti e comunque non inferiore a ml 10 tra pareti finestrate frontistanti non separate da strade o piazze pubbliche;
- Dc non inferiore a ml 5;
- Ds non inferiore a ml 5;

Gli ampliamenti di cui al presente articolo sono di tipo convenzionato finalizzato al mantenimento del servizio per un periodo non inferiore ad anni venti.

11.4.13. Cessione gratuita di aree e di manufatti

Ove, al fine di realizzare nuovi spazi per servizi di standard o infrastrutture, anche non previste dal Piano, per comprovate esigenze di pubblica utilità emerse in fase successiva, sia necessaria l'acquisizione da parte del Comune di volumi o superfici di proprietà privata, è ammesso che, in alternativa al procedimento espropriativo, chi ne ha la proprietà convenga con il Comune la cessione gratuita degli immobili o delle aree necessari secondo le seguenti modalità:

a) Cessione o demolizione di fabbricati per opere di interesse pubblico

- Nel caso di S.A. esistente a destinazione d'uso residenziale viene costituita a favore della proprietà cedente una facoltà edificatoria di S.A. pari a quella oggetto di cessione al Comune maggiorata del 35% ed utilizzabile entro un raggio di ml 500 dal sito oggetto di cessione o di demolizione. Nel caso di fabbricato a destinazione d'uso diversa da quella residenziale, l'ampliamento è ridotto al 20%. L'eventuale cambio di destinazione d'uso in residenziale è ammesso solo nel caso in cui il parametro di ampliamento consenta di raggiungere la S.A. residenziale minima prevista per l'ambito;
- Se il soggetto cedente non avesse aree per il trasferimento della S.A. di cui al punto precedente nel raggio di ml 500 è ammesso il trasferimento di S.A. anche a distanze superiori, ma in questo caso l'ampliamento sarà contenuto nel 10% per la destinazione d'uso residenziale mentre per i fabbricati a destinazione diversa l'entità superficiale da trasferire in caso di cambio della destinazione d'uso in residenziale non potrà essere superiore al 70% dell'entità di S.A. ceduta o demolita;
- Nel caso di cessioni relative a previsioni di interesse pubblico non individuate dal PUC, il trasferimento avverrà previa deliberazione di Consiglio Comunale che accerti l'interesse pubblico alla demolizione o alla cessione del fabbricato.
- Sono sempre esclusi dalla possibilità di trasferimento gli ambiti TNI, TR-APA, TR-PR, NS-AC AV-RP come potenziali ambiti di ricevimento di S.A.;
- L'area oggetto di trasferimento dovrà essere reperita all'interno di tessuti già edificati su un lotto contiguo la cui superficie non dovrà essere inferiore a mq 500;
- L'intervento dovrà produrre effetti riqualificativi dell'ambito oggetto di trasferimento ed avere bassi gradi di intervisibilità, da dimostrarsi attraverso la redazione di un S.O.I. con foto-inserimenti da non meno di quattro punti di vista;
- Il rapporto di copertura R.C. sul sito oggetto di trasferimento non dovrà superare il 15%;
- Dovranno essere reperiti gli spazi di sosta a termine di legge;
- L'altezza massima dell'edificio non dovrà superare ml 6,50;

Il procedimento sopra descritto è di tipo convenzionato; i contenuti dell'atto prevederanno la cessione gratuita al Comune del manufatto o in caso di demolizione, a carico del soggetto cedente la demolizione del manufatto, e consegna al Comune dell'area libera. L'atto prevederà la conferma delle funzioni d'uso o la modifica delle stesse.

Tale procedura è utilizzabile in un unico intervento con il rispetto dei seguenti parametri:

- H massima ml 7,5;
- D negli ampliamenti fino agli allineamenti precostituiti e comunque non inferiore a ml 10 tra pareti finestrate frontistanti non separate da strade o piazze pubbliche;
- Dc non inferiore a ml 5;
- Ds non inferiore a ml 3;

Non sono derogabili la disciplina paesistica dell'ambito di appartenenza ed il rispetto delle altre prescrizioni previste dall'ambito in cui l'intervento ricade.

b) Cessione di aree per opere di interesse pubblico

Per le superfici scoperte cedute, è invece costituta una facoltà edificatoria derivante dall'applicazione sulle stesse di un I.U.I. pari a 0,03 mq/mq.

Tale facoltà è utilizzabile in un unico intervento in ampliamento di fabbricati esistenti con il rispetto di tutti i parametri previsti dall'ambito in cui il fabbricato interessato dall'ampliamento ricade.

L'intervento è assentito con diretto titolo abilitativo e contestuale stipula di convenzione a garanzia della cessione gratuita al Comune della superficie di proprietà privata oggetto di cessione.

Non è derogabile la disciplina paesistica dell'ambito di appartenenza.

Nel caso di cessioni relative ad interventi non previsti dal PUC, la facoltà è ammessa previa deliberazione di Consiglio Comunale che accerti l'interesse pubblico della cessione del terreno.

11.6. Realizzazione di parcheggi privati e d'uso pubblico al di sotto di superfici di standard pubblico

In corrispondenza di tutte le superfici destinate a standard urbanistico, escluse le aree destinate alla viabilità, e previo accertamento sulla compatibilità dell'intervento con i caratteri ambientali, vegetazionali e comunque sull'impatto della nuova previsione rispetto ai sistemi presenti nel contesto, è ammessa la realizzazione, al di sotto del servizio ad uso pubblico esistente in superficie o da realizzare contestualmente alla realizzazione di questo, di parcheggi privati anche non pertinenziali e di parcheggi ad uso pubblico. Le diverse quote di parcheggio privato e pubblico dovranno essere concordate con l'Amministrazione comunale.

La realizzazione dell'intervento dovrà essere unitaria ed in ogni caso dovrà prevedere la compiuta formazione dello standard individuato, in termini funzionali e pienamente utilizzabili, per l'intera superficie prevista.

Ove la struttura del parcheggio fuoriesca anche solo parzialmente dall'originario profilo del terreno, pur non costituendo volume geometrico (V) soggetto a disponibilità volumetrica, dovrà osservare dalle proprietà finitime le distanze previste dal Codice Civile e dal DM n 1444/68.

L'attuatore, dovrà avere titolo sulla intera superficie di intervento, e dovrà prevedere la cessione gratuita al Comune delle superfici sistemate per il servizio previsto, in assenza di qualsiasi onere economico per il Comune.

Di seguito sono indicati i parametri ammessi:

- Numero massimo piani interrati n.1;
- Percentuale minima pubblica 50%;
- il soprassuolo non dovrà essere interessato da strutture pertinenziali all'intervento sottostante, salvo le sole rampe d'accesso e uscita;

L'intervento sarà integralmente a carico del soggetto privato attuatore.

La convenzione da annettersi obbligatoriamente al titolo abilitativo dovrà prevedere:

- la cessione al Comune delle superfici ad uso pubblico debitamente collaudate e dei posti auto pubblici eventualmente realizzati;
- I criteri per la eventuale gestione della quota di posti auto pubblici.

ART.12 INFRASTRUTTURE PUBBLICHE PER L'ACCESSIBILITÀ

12.1. Classificazione

La classificazione delle strade è quella adottata dal Codice della Strada, approvato con D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285 e s.m. e i. e dal relativo Regolamento nonché dalle successive modificazioni, in applicazione del quale, attraverso i pertinenti provvedimenti, tutte le strade carrabili extraurbane esistenti sul territorio comunale, incluse le strade ex statali, sono qualificabili nella classe F (strade locali).

12.2. Variabilità del tracciato

I tracciati viari indicati come di nuova previsione che figurano nella cartografia di Piano sono indicativi e di massima. Essi potranno pertanto venir variati in sede di progettazione esecutiva entro fasce di 10 m dal limite esterno dei tracciati stessi. Nel caso di tracciati a confine con ambiti o zone diversi, la rettifica degli stessi in sede esecutiva comporterà automaticamente l'aggiornamento dei perimetri delle partizioni interessate.

12.3. Salvaguardia e regolarizzazione

Nelle aree destinate alla viabilità di nuova formazione, di conferma di quella esistente, di parcheggio autoveicolare pubblico, è vietata qualsiasi costruzione anche se in sottosuolo, che non sia volta alla realizzazione del servizio previsto.

12.4. Disciplina specifica degli interventi per la viabilità provinciale e locale

Lungo la rete della viabilità provinciale esistente e di quella eventualmente prevista dal PTC provinciale, sono da applicarsi le disposizioni contenute all'art.15 delle NTA. del predetto PTC Provinciale, che qui si intendono esplicitamente richiamate e recepite.

12.5. Caratteristiche minime e massime delle strade pubbliche di nuova costruzione.

12.5.1. Tipologia

- *Strada primaria*: strada pubblica al servizio di un costante volume di traffico, che collega il Comune con gli altri Comuni contermini.
- *Strada Urbana di Quartiere:* strada pubblica di impianto del sistema abitativo, a doppio senso di marcia;
- *Strada locale*: strada minore ad uno o a due sensi di marcia, in derivazione da quella di impianto principale all'interno delle zone abitate, e di servizio a nuclei minori o al tessuto sparso collinare.

12.5.2. Caratteristiche geometriche minime prescritte per le strade pubbliche di nuova costruzione e per l'adeguamento di quelle esistenti

In via generale le caratteristiche tecniche e funzionali delle strade dovranno rispondere alle disposizioni di cui al Decreto del Min. delle Infrastrutture 5 novembre 2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade".

Ai fini dell'adeguamento dei requisiti funzionali alle esigenze della morfologia locale vengono indicate

ulteriori caratteristiche di accettabilità delle strade

Tipo di strada	Larghezza della carreggiata	Massima pendenza	
		in rettilineo	in curva
primaria	6.00 min.	12%	8%
urbana di accesso ai nuclei insediati	5.00 min.	14%	10%
locali	2.50 min.	La dimensione massima di ml 3 si riferisce alle strade pubbliche locali esistenti da regolarizzare o di nuova realizzazione all'interno dei territori aperti; dovranno essere rispettate per quanto possibile fermo restando il non utilizzo del metodo della "livelletta" le prescrizioni di cui all'art.28 n.28.9 n. 2. Le strade locali dovranno essere dotate di piazzole di scambio a vista	
locali	3 massima		

12.5.3. Flessibilità delle disposizioni

Su parere della competente Commissione del Paesaggio o suo equivalente, si potrà rilasciare titolo alla esecuzione di strade pubbliche, anche in carenza dell'osservanza puntuale delle caratteristiche geometriche determinate ai precedenti punti, laddove la inosservanza derivi dai motivi che seguono:

a. adeguamento a prescrizioni della disciplina paesistica ove questa dia disposizioni sulla realizzazione di strade o accessi carrai;
b. insuperabili e comprovate difficoltà operative;
c. interventi su infrastrutture preesistenti, per le quali non sia proponibile l'adeguamento integrale alle norme.

12.5.4. Strade tagliafuoco e piste da esbosco.

In tutto il territorio boscato, o per le aree facenti parte di SIC è ammessa la formazione di strade aventi funzione taglia fuoco o di pista da esbosco, previa approvazione di progetto corredato da S.O.I., da realizzarsi preferibilmente mediante adattamento della viabilità minore esistente ed in assenza di rilevanti interventi sulla morfologia del terreno. Tali strade dovranno essere conformi a quanto disposto dalle norme in materia di Polizia Forestale.

CAPO IV – AREE CON VINCOLI URBANISTICI E RACCORDO CON PIANI SOVRAORDINATI

ART.13 AREE INEDIFICABILI

13.1. Disposizioni generali

Le parti del territorio comunale destinate alla formazione di aree e fasce di rispetto, per esigenze connesse alla salvaguardia di strutture ed infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, alla conservazione di risorse territoriali e ad altre esigenze previste dalle Leggi vigenti costituiscono aree inedificabili.

In accordo con la precedente definizione, costituiscono aree inedificabili quelle relative a:

- fasce di rispetto stradale;
- aree percorse dal fuoco e non edificabili in base alla disciplina urbanistica vigente all'atto dell'evento.

Esse possono venire indicate e segnalate in specifici elaborati del Piano sia con semplice perimetro, avendosi da intendere le pertinenti disposizioni come integrative di quelle degli ambiti o distretti di appartenenza che, ove occorra, con determinazione parametrica.

Assumono i caratteri di aree percorse dal fuoco tutte le superfici oggetto di segnalazione al Comune da parte del competente Corpo Forestale, anche posteriormente all'adozione del Piano.

Nelle aree inedificabili in via generale, e salvo quanto eventualmente previsto nel dettaglio per singola categoria, sono ammessi esclusivamente quegli interventi esplicitamente consentiti dalle disposizioni di legge poste a protezione del vincolo. È altresì sempre consentita, nel rispetto dei necessari requisiti di sicurezza e delle norme igieniche, la costruzione di manufatti funzionali ai servizi pubblici di acquedotto, fognatura, distribuzione dell'energia elettrica, linee telefoniche, nonché la costruzione di strade, parcheggi a raso e stazioni di servizio.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto dovranno mantenersi, a cura e spese dei proprietari, in condizioni compatibili con il rispetto dell'ambiente e con il decoro urbano, curandone la pavimentazione ed il manto erboso o vegetativo.

Ove la tavola di azzonamento del Piano individui gli ambiti di rispetto mediante una semplice perimetrazione a tratto discontinuo, fermo restando il regime di inedificabilità previsto in relazione all'oggetto del vincolo, le aree ricomprese sono computabili con il rispettivo indice di utilizzazione di zona, se esistente, attribuito per l'edificazione al di fuori del perimetro del vincolo.

13.2. Fasce di rispetto cimiteriale

Le perimetrazioni delle zone di rispetto cimiteriale sono indicate in cartografia. Al loro interno sono escluse le aree oggetto di specifici interventi edilizi per i quali la riduzione della zona cimiteriale è stata deliberata dal Consiglio comunale con DGC N.39/2002.

Nella fasce di rispetto cimiteriale operano le disposizioni di cui all'art.338 del T.U. delle Leggi Sanitarie come modificato dall'art.28 della L. 1 agosto 2002 n. 166.

13.3. Protezione della risorsa idrica per usi civili

In corrispondenza dei siti di localizzazione degli impianti sorgivi o di emungimento della risorsa idrica per usi civili, di quelli interessati da impianti di accumulo e deposito della risorsa e per il territorio di rispetto disposto dalle vigenti disposizioni di legge in materia, ogni intervento resta subordinato alla osservanza delle prescrizioni di salvaguardia della integrità della risorsa stabilite dal D.P.R. 24 maggio 1988 n. 236.

13.4. Disposizioni di raccordo con il Piano di Bacino della Provincia di Imperia

Ai sensi e per gli effetti del comma 2 dell'art.17 della L.R. n. 9/1993, le disposizioni prescrittive con effetti di limitazione della possibilità di interventi edilizi, contenute nelle Norme di Attuazione del Piano di Bacino della Provincia di Imperia approvato con apposita Delibera del Consiglio, prevalgono sulle previsioni del PUC che si ponessero in eventuale contrasto con esse.

Tali prevalenza opera negli stessi termini per le eventuali varianti che dovessero essere introdotte al Piano di Bacino successivamente alla sua approvazione.

CAPO V - ELEMENTI DI FLESSIBILITA' E DI AGGIORNABILITA' DEL PIANO

ART.14 VARIABILITÀ GENERALE AUTOMATICA DELLE PERIMETRAZIONI

In sede di presentazione di progetti di intervento, al fine di consentire il materiale trasferimento delle perimetrazioni degli ambiti, settori e distretti operate su cartografia CTR nelle basi catastali di comune impiego, non costituisce variante al Piano l'adeguamento delle perimetrazioni stesse ai limiti delle particelle catastali, che operata la riproduzione sulla base diversa, risultino discostare non oltre ml 5 dai limiti di zona trasferiti.

ART.15 MARGINI DI FLESSIBILITÀ INTERNA ALLE DISPOSIZIONI DI AMBITO

In applicazione di quanto disposto in materia dalla L.R. n. 36/97 e s.m., fermo restando che i margini di flessibilità del Piano sono dettagliatamente specificati all'interno delle presenti Norme di dettaglio per ciascun ambito, si definiscono nel seguito quali siano le soglie da applicare alla struttura del Piano e alla Disciplina Paesistica, il cui superamento a seguito di variante, rende necessario il ricorso alle procedure di cui all'art.44 della stessa Legge.

Modifiche nella perimetrazione degli ambiti di riqualificazione eccedenti una fascia di spessore ml 10 o comunque interessanti aree aventi, ai fini del PTCP diversa disciplina di livello locale per qualsiasi assetto.

Individuazione del perimetro dei settori con un margine di modifica non eccedente il decimo della superficie originaria e discostamenti di perimetro di spessore superiore a ml 5.

All'interno dei Distretti di Trasformazione vigono i margini di flessibilità di cui all'art. 53 della Legge Urbanistica Regionale 36/97 e s.m. e i.

ART.16 IMPIEGO DI TECNICHE ECOSOSTENIBILI E BUONE PRATICHE PER LA SOSTENIBILITA'

Si richiamano i criteri emanati dalla Regione con DGR 1122 del 21/09/2012 "Approvazione linee guida impianti produzione energia da fonti rinnovabili". ove il progetto di un intervento su di un edificio esistente preveda esplicitamente l'impiego di modalità costruttive volte al miglioramento delle condizioni ambientali e al risparmio energetico, con impiego di materiali naturali ed ecocompatibili derivati dalle tecniche di bioarchitettura, che consentano la classificazione dell'edificio almeno in classe "B", è ammesso incrementare i valori massimi di S.A. realizzabili del 5% rispetto a quanto ordinariamente disposto per l'ambito e spettante all'intervento, e di derogare, entro lo stesso limite, dai valori di altezza massima stabiliti dalle norme.

Gli interventi che prevedono esplicitamente l'impiego di modalità costruttive volte al miglioramento delle condizioni ambientali e al risparmio energetico (strategie e sistemi per l'edilizia bioclimatica, la bioedilizia ed il risparmio energetico), con impiego di materiali naturali ed ecocompatibili derivati dalle tecniche di bioarchitettura devono riguardare i seguenti aspetti:

La coibentazione di pareti, solai e coperture;

Installazione di pannelli solari termici e/o moduli fotovoltaici;

Sostituzione dell'impianto termico con: caldaie a condensazione; pompe di calore ad alta efficienza; impianti geotermici a bassa entalpia.

Per strategie e sistemi per l'edilizia bioclimatica, la bioedilizia ed il risparmio energetico si intendono:

- Sistemi solari passivi

- Sistemi solari termici a bassa temperatura

- Sistemi fotovoltaici per la trasformazione dell'energia solare in energia elettrica

- Sistemi di raffrescamento passivo e di controllo della ventilazione naturale

- Sistemi di iper-isolamento termico degli involucri con soluzioni di tipo "passivhaus" compatibili con il clima mediterraneo

- Sistemi per incrementare l'utilizzo dell'illuminazione naturale in luogo di quella artificiale

- Impianti a basso consumo, micro generazione da fonte rinnovabile e microcogenerazione

- Materiali non di origine petrolifera, riciclabili e di provenienza locale

- Materiali e soluzioni tali da ridurre massimamente le emissioni inquinanti.

· Inoltre, gli indirizzi che si intendono perseguire all'interno degli interventi di nuova edificazione e riqualificazione, sempre in accordo con la tipologia e il livello di naturalità del contesto, sono:

- La progettazione e l'uso di elementi vegetali e coperture verdi finalizzate anche al controllo micro – climatico ed ambientale

- L'impiego diffuso di soluzioni di ingegneria naturalistica

- La tutela delle risorse idriche, anche attraverso il recupero delle acque piovane e la fitodepurazione delle acque reflue

- La costante verifica di compatibilità degli interventi edificatori nelle zone del territorio ricomprese in aree riconosciute come ad alta naturalità e la stesura di specifiche indicazioni per la compatibilizzazione e mitigazione degli eventuali impatti in esse previsti

- Lo sviluppo di strutture ricettive turistiche, specie quando insistenti su contesti di valenza naturalistica e paesaggistica, improntate ai criteri della progettazione bioclimatica ed ecocompatibile e gestite secondo i principi del turismo sostenibile.

Il rilascio del titolo edilizio comportante l'applicazione dei margini di flessibilità resta subordinato alla sottoscrizione da parte del richiedente di apposito atto d'impegno a realizzare le tecniche costruttive previste con obbligo finale di attestazione della effettiva e completa esecuzione delle stesse, accertata da tecnico abilitato in materia, designato dal Comune con spese a carico del richiedente nel rispetto e secondo i criteri di cui all' 27, 29, della L.R. n. 22/2007.

Gli edifici di nuova realizzazione o derivanti da interventi di sostituzione edilizia dovranno essere certificati almeno in classe "B".

Per classificazioni in classe "A", per edifici passivi e per edifici "Energy plus", la percentuale di incremento sulla S.A. ammessa in ciascun ambito del PUC per edifici di nuova costruzione (anche derivanti da sostituzione o trasferimento) o ristrutturazione (con contestuale miglioramento antisismico) edilizia negli ambiti di riqualificazione e negli ambiti di produzione agricola è portata, rispettivamente al 6, 8 e 10%; al 3, 4 e 5% per interventi di ristrutturazione negli ambiti di conservazione.

Maggiori dettagli sulle tecniche da impiegarsi e sui sistemi costruttivi sono contenute nelle "**Linee guida per gli interventi ambientali**", che vanno intese quali disposizioni di indirizzo per la progettazione di dettaglio degli interventi di trasformazione del territorio.

TITOLO II – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE E DI RIQUALIFICAZIONE

CAPO I - GENERALITA'

ART.17 DISPOSIZIONI GENERALI

Le presenti norme, definiscono per ciascun ambito le destinazioni d'uso ammesse, in relazione alla funzione principale assolta da ciascun ambito nel quadro del disegno di Piano, determinando i caratteri generali delle evoluzioni consentite.

Per ciascun ambito viene definita, con riferimento alle destinazioni funzionali rubricate all'art.9 delle presenti Norme una apposita tabella in cui sono indicate le destinazioni ammesse e quelle ammesse sotto l'osservanza di specifiche condizioni.

17.1. Variazione di destinazione d'uso in assenza di opere edilizie

La variazione di destinazione d'uso di superfici di solaio, conseguite in assenza di opere edilizie, all'interno di tutti gli ambiti di Conservazione e Riqualificazione è sottoposta alle disposizioni dell'art.8.7.

17.2. Destinazioni d'uso ad esaurimento

Ove risultino preesistenti all'adozione delle presenti Norme destinazioni funzionali non considerate tra quelle ammesse nella tabella presente per ciascun Ambito, le stesse debbono ritenersi ad esaurimento, con divieto di interventi volti al potenziamento della funzione stessa.

Pertanto sugli immobili e sulle strutture destinati a tali funzioni sono ammessi esclusivamente interventi di tipo conservativo: interventi rubricati all'art. 8 punti 8.1, 8.2, 8.3, 8.4.

CAPO II – DISPOSIZIONI COMUNI AGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE

ART.18 AMPLIAMENTI DI S.A. AMMESSI IN ASSENZA DI ASSERVIMENTO DI AREE

In tutti gli ambiti individuati dal Piano ove viene consentita la modalità di intervento sul patrimonio edilizio esistente definita Ristrutturazione Edilizia con incremento di S.A., è prescritto che la possibilità di utilizzo di tale modalità sia in ogni caso condizionata alle verifiche che seguono:

- Non è ammessa per i fabbricati di nuova costruzione assentiti successivamente alla data di approvazione del P.R.G. previgente;
- non aver già usufruito della possibilità di ampliamento in assenza di asservimento di aree successivamente alla data di approvazione (02/07/2001) dello Strumento Urbanistico Generale vigente precedente a quello cui fanno riferimento le presenti norme, salva la possibilità di impiego della disponibilità residuale in caso di pregresso utilizzo non integrale;

- applicazione dell'incremento ammesso limitatamente alla S.A. esistente alla data del (02/07/2001), con esclusione dei volumi eventualmente realizzati e assentiti posteriormente, o successivamente regolarizzati in applicazione di disposizioni di condono edilizio, tipologia 1) L.47/85 e s.m.i.;
- dimostrazione che l'intervento comporta un effettivo miglioramento delle condizioni igieniche o delle dotazioni funzionali del fabbricato o l'adeguamento alla normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

ART.19 DISPOSIZIONI GENERALI SULLA FORMAZIONE DI PISCINE PRIVATE

La formazione di piscine private è ammessa in tutto il territorio comunale ad esclusione degli ambiti TNI, TR-APA, (ammesse solo se integrate in aziende agrituristiche), AV-RP, NS-AC, NS-ACR. Ove ammesse, dovranno conformarsi all'osservanza dei parametri previsti nei successivi punti.

E' ammessa una sola piscina per lotto contiguo che sarà oggetto di asservimento pertinenziale piscina-fabbricato residenziale, indipendentemente dalle destinazioni urbanistiche contenute nel lotto dell'area asservita, ossia è ammesso che il lotto contiguo possa interessare diversi ambiti urbanistici con classificazione diversa. La superficie del lotto minimo contiguo sarà di mq 2.000 con esclusione del sedime del fabbricato:

1. superficie massima della piscina mq 60;
2. distanza minima dai confini ml 2;
3. la profondità massima della piscina non dovrà superare ml 2;
4. la sezione della piscina dovrà essere contenuta nella linea di profilo del terreno preesistente; solo motivandone i vantaggi in termini paesaggistici è ammesso che la sezione della piscina possa essere emergente dal terreno naturale per un'altezza pari alla media dello sbancamento massimo che comporterebbe il completo rispetto della morfologia esistente, calcolato nella porzione soprastante il limite superiore della vasca, e comunque con il limite massimo di ml 0,50;
5. la sistemazione del terreno circostante la piscina dovrà invece rispettare i limiti del movimento di terra sia in scavo che in riporto previsti per le sistemazioni esterne dei diversi ambiti previsti dal PUC.
6. i volumi tecnici necessari alla piscina devono essere compresi nella morfologia del terreno, limitati al solo contenimento delle apparecchiature strettamente necessarie al funzionamento della piscina stessa e comunque con dimensioni massime di ml 3,00 x 3,00. La necessità di realizzare volumi tecnici di superficie maggiore dovrà essere puntualmente e specificatamente dimostrata;
7. sono ammesse coperture solo a carattere provvisorio di protezione e poste al livello degli scolmatori;
8. obbligo di dotazione di idoneo impianto di depurazione e riciclo dell'acqua a ciclo chiuso.

TITOLO III - NORME DI CONFORMITA'
CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI

ART.20 DISCIPLINA DELLE AREE VERDI PUBBLICHE E PRIVATE

La composizione e articolazione del verde urbano e territoriale corrisponde, da un lato all'esigenza di esplicare una diffusa azione di rigenerazione ecologica dell'ambiente, in grado quindi di permeare i sistemi insediativi, dall'altro, all'esigenza di offrire possibilità di fruizione attiva del territorio secondo il modello dei parchi urbani territoriali, disciplinati dalla pianificazione urbanistica comunale.

Qualora per la realizzazione degli interventi consentiti dalla disciplina urbanistica comunale, sia necessario procedere all'abbattimento di alcune alberature è consentito, preferibilmente, lo spostamento delle medesime alberature o, in sub ordine e sulla base di una specifica perizia, la loro sostituzione con esemplari della stessa specie o di quelle indicate dalla disciplina dell'Assetto Vegetazionale del PTCP e di dimensioni congruenti a quelle esistenti, previa predisposizione del progetto di riorganizzazione e miglioramento, quantitativo e qualitativo, dell'assetto vegetazionale, agro - vegetazionale ed idrogeologico delle aree interessate, da approvarsi, unitamente all'intervento ammesso dalla disciplina urbanistica comunale, mediante opportuna integrazione all'interno del titolo abilitativo di specifico progetto del verde.

In occasione della realizzazione di nuovi edifici o di ristrutturazioni di interi fabbricati esistenti, le aree ad essi asservite sono assoggettate alla disciplina di seguito specificata.

Tali aree vanno sistemate in funzione delle loro morfologie e ubicazioni, nonché delle loro dimensioni e forme in modo da integrare il costruito con vegetazioni che provvedano a omogeneizzare e ricucire gli spazi liberi che connettono le edificazioni, attribuendo ad essi una più precisa identificazione nel contesto paesistico in cui ricadono.

A tal fine occorre coordinare, fatta salva la possibilità di adottare lo stile di giardino di volta in volta ritenuto idoneo, le essenze vegetali da utilizzare in rapporto alla loro distribuzione ricorrente nel territorio, alla loro capacità di adattamento alle varie situazioni e agli effetti paesistici derivanti dalla percezione delle masse vegetali.

Le essenze arboree ed arbustive che preferibilmente vanno usate per la piantumazione degli spazi privati ad uso giardino, sono da scegliere tra i gruppi di seguito indicati e riferiti ad ambienti omogenei del territorio comunale, prioritariamente fra le specie autoctone:

a) Zone riparie e di argine: ontano bianco e nero, carpino nero, salici, frassino orniello e altre essenze tipiche degli ambienti umidi del ponente ligure.

b) Versanti interni e crinali: leccio, pino domestico e pino d'Aleppo, roverella, carpino nero, frassino orniello, carpino bianco, alloro, castagno, nocciolo, ginepro, noce, corbezzolo, acero campestre, melo e ciliegio selvatici, ginestre, mirto, oleandri (questi ultimi presentano tossicità).

Inoltre sono utilizzabili in tutto il territorio comunale le specie più diffuse nel comprensorio e ormai caratterizzanti il paesaggio quali mimosa, magnolia, cipressi, carrubi, tigli, palme, ecc.

E' sempre consentita, sia sugli spazi a giardino che agricoli, la messa a dimora di olivi, agrumi, vite e piante da frutto.

Nelle zone individuate dal PUC quali aree assoggettabili a trasformazione edilizia e dei suoli, le aree da sistemare a giardino, comprensive anche delle eventuali attrezzature complementari (parcheggi scoperti esclusi quelli a norma di legge, viali, vialetti pedonali, piscine, gazebo, locali per ricovero attrezzi), devono tendere a coprire una buona parte dell'area scoperta asservita ai fabbricati, anche attraverso interventi attuati in fasi successive. Va inoltre garantita la piantumazione dell'area con alberi

di medio e di alto fusto in quantità sufficiente ad ombreggiare buona parte delle aree scoperte. Essenze di pregio o caratteristiche (es.: ulivo, esemplari di macchia mediterranea) preesistenti agli interventi di nuova edificazione vanno, ove possibile salvaguardati o ripiantumati altrove.

I progetti da redigersi per gli interventi di cui al primo comma del presente articolo vanno completati con:

- una planimetria quotata in scala almeno 1:500 che rappresenti le sistemazioni vegetali previste e gli impianti necessari per il mantenimento nel tempo delle stesse sistemazioni;
- uno o più schemi riguardanti i drenaggi, le stratificazioni di terreno, i muri di contenimento del terreno, le pavimentazioni e quant'altro necessario;
- una relazione di illustrazione delle scelte operate.

Nella progettazione, da redigersi a cura di tecnico abilitato, dovrà essere effettuata l'analisi dello stato attuale della vegetazione, in modo tale da valutare le emergenze arboree di pregio da mantenere e consolidare durante l'esecuzione degli eventuali lavori previsti a progetto.

Eventuali disposizioni che disciplinino la riduzione di superficie boscata finalizzata alla ripresa dell'attività agricola su appezzamenti ricolonizzati da vegetazione forestale (e quindi da considerarsi bosco secondo la legislazione vigente) dovranno essere dettati da apposita progettazione di tipo agronomico – forestale e autorizzati ai sensi della vigente normativa sul vincolo idrogeologico.

Sistemazione della aree a verde pubblico. Le aree a verde pubblico attrezzato vanno sistemate secondo gli stessi criteri di cui ai punti precedenti.

Vanno seguiti gli indirizzi delle Linee guida per gli interventi ambientali.

Nel caso di interventi tali da garantire comunque l'obiettivo della riqualificazione dell'assetto vegetazionale delle aree verdi di proprietà pubblica o vincolate all'uso pubblico e destinate al verde alberato urbano, è consentita anche l'integrale riorganizzazione della dislocazione e della varietà delle alberature di alto fusto esistenti mediante le necessarie operazioni di abbattimento e ripiantumazione, sulla base di un progetto definitivo di assetto del verde esteso all'intera area, redatto sulla scorta di un apposito studio che ne delinei gli eventuali caratteri storici e le evoluzioni della configurazione dell'assetto vegetazionale ed i caratteri peculiari sotto il profilo botanico, tale da garantire l'obiettivo della restituzione di una configurazione dell'assetto vegetazionale nel complesso dell'intera area delimitata dal Piano; qualora il progetto dianzi prescritto sia predisposto unitamente al progetto degli interventi consentiti dalla disciplina urbanistica comunale, lo stesso è approvato mediante specifica integrazione all'interno del titolo abilitativo di progetto complessivo del verde.

ART.21 EMERGENZE STORICO EDIFICATE

Nella tavola DF.7 sono identificati i manufatti di particolare valore nella storia insediativa locale; l'elencazione ivi presente individua i Manufatti Emergenti del PTCP (che in realtà si concreta solo nell'areale del Pizzo D'Evigno) e gli edifici sottoposti a Vincolo Monumentale ai sensi del D. Lgs. 42/2004, già elencati nella Descrizione Fondativa con le relative specifiche (breve descrizione, datazione, estremi del provvedimento di vincolo); inoltre sono indicati i manufatti da sottoporsi a verifica di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 42/2004, suddivisi in quelli già presenti nei pubblici elenchi della Soprintendenza e quelli rilevati durante gli studi per la redazione del PUC (anche questi .

Per i manufatti segnalati, se già vincolati ai sensi del D. Lgs. 42/2004, le modalità di intervento previste dalle presenti norme sono eseguibili solo previo assenso della competente Soprintendenza. Per tutti i manufatti da sottoporsi a verifica di interesse culturale è necessario procedere alla suddetta verifica prima di procedere alla fase progettuale. Per i manufatti che risulteranno da non sottoporsi a specifico vincolo monumentale a seguito della verifica, la categoria di intervento rimane quella del restauro e il

progetto dovrà essere corredato da S.O.I.

Il Comune nel caso di progetti relativi ad interventi all'interno di un raggio di ml 50 attorno al manufatto o al sito segnalato e potenzialmente interferenti con la compiuta percezione del valore riconosciuto da siti a pubblico accesso, potrà condizionare il rilascio del titolo alla verifica della salvaguardia della fruizione del valore stesso.

ART.22 ITINERARI ESCURSIONISTICI

22.1. Percorsi di impianto storico

Gli itinerari escursionistici presenti sul territorio comunale (individuate nelle tavole **STR-2**), costituiti da tracciati di crose o sentieri dell'antico impianto storico, potranno essere oggetto di recupero degli elementi caratterizzanti la pavimentazione, i muretti di perimetro, e simili.

In ogni caso, tutti gli interventi sulla viabilità minore di uso pubblico dovranno essere condotti con tecniche proprie della tradizione storica locale; sono ammesse limitate modificazioni dei tracciati, fermo restando il rapporto paesistico con il contesto d'ambito, utilizzando nelle modificazioni i materiali originari recuperati. Sono vietate interruzioni della libera circolazione delle persone, sensibili modifiche della pendenza e del calibro.

Lungo tali tracciati è ammessa in ogni caso la formazione di recinzioni solo se realizzate con materiali naturali secondo modelli tipici della tradizione rurale locale; sono vietate le siepi di altezza superiore a ml 1,50 o comunque tali da occludere le visuali panoramiche.

La formazione di piccole piazzole attrezzate per la sosta ed il ristoro degli escursionisti è ammessa esclusivamente entro radure già esistenti sulla base di progetti di insieme che comprendano tratti significativi e funzionali della percorrenza.

Gli arredi da impiegare nella sistemazione di tali aree dovranno essere di tipologia tradizionale, con elementi in legno e murature di pietra non comportanti S.A..

Le piazzole dovranno essere convenientemente recintate da siepe vegetale di essenze rustiche con altezza non superiore a ml 1,50.

E' ammessa la realizzazione di percorsi pedonali, ciclabili e percorribili a cavallo. Nelle aree SIC è ammessa la sola manutenzione e recupero dei percorsi già esistenti. Tali opere dovranno conseguire un corretto inserimento ambientale nel rispetto della morfologia del luogo e delle essenze vegetali presenti.

Le pavimentazioni dovranno essere preferibilmente realizzate con materiali di tipo naturale (terra battuta, pietra, ecc.) o comunque in materiali e colori idonei, che riprendano il repertorio cromatico locale e assicurino il rispetto dei caratteri naturalistici del luogo.

Dal momento che le aree di fruizione ambientale a fini escursionistici riguardano quelle aree territoriali nelle quali è possibile promuovere, in ragione dei valori naturalistici presenti, attività di fruizione turistico-ricreative, in primo luogo di tipo escursionistico, sono consentiti:

1. interventi di miglioria della viabilità di servizio eventualmente esistente, con limitazione delle opere al controllo della qualità del manto stradale, al consolidamento delle spallette e ad opere di mimetizzazione ambientale;

2. interventi di miglioria dei sentieri per escursioni, previo controllo del carico di utenza ammissibile; per tali opere, il fondo del sentiero dovrà essere mantenuto naturale e dovrà contenersi entro i 1,20 metri di larghezza;

3. interventi di manutenzione e miglioria di impianti esistenti;
4. per l'uso insediativo o agricolo-produttivo, qualora consentito dalle norme specifiche del PUC, interventi di manutenzione e recupero dell'esistente, senza alterazione esterna delle tipologie e dei materiali.

22.2. Manufatti leggeri di servizio alla funzione escursionistica

Per gli interventi comportanti la realizzazione di strutture per il sostegno dell'attività escursionistica diversi da quelli di cui ai punti precedenti, è obbligo subordinare il rilascio del titolo abilitativo alla condizione che il soggetto assegnatario stipuli una convenzione con il Comune, da registrarsi alla competente Conservatoria, con la quale il primo assume impegno a conservare la destinazione d'uso prevista aperta al pubblico, e attribuire al Comune la facoltà di prelazione in caso di trasferimento ad altri, e/o a rimuovere il manufatto, ripristinando la condizioni naturali preesistenti nel caso di cessazione dell'attività protratta per oltre 6 mesi senza giustificato motivo.

I predetti manufatti potranno essere realizzati senza necessità di asservimento di aree nel rispetto delle condizioni di cui al precedente capoverso.

Su iniziativa di enti pubblici o associazioni con finalità pubbliche è ammesso entro una fascia di spessore ml 20, la realizzazione di piccole strutture di supporto alla funzione escursionistica attrezzati per la sosta temporanea, quali punti di ristoro e simili.

Tali strutture dovranno essere collocate preferibilmente a monte del tracciato, in modo da non interferire con visuali panoramiche, e la loro realizzazione non dovrà comportare la rimozione di alcun albero o la formazione di sbancamenti e rinterri di spessore maggiore di ml 0,50.

È prescritta una tipologia assimilabile ai manufatti ad uso agricolo come identificati nella disciplina di cui all'art. 26 n.5, di dimensione massima di mq 10 con la possibilità di sistemazione di una sola tettoia esterna per una superficie non maggiore di quella dell'edificio a cui sono pertinenti.

I materiali di impiego dovranno essere esclusivamente la pietra locale ed il legno, con la copertura rivestita in lastre lapidee o ardesia.

ART.23 DISCIPLINA DELLE STRUTTURE RICETTIVE

23.1. Disposizioni in materia di ricettività turistica

Sono assoggettate alla presente disciplina tutte le strutture e gli impianti destinati alla ricettività turistica, nelle sue diverse categorie rubricate alla Legge Regionale 07 Febbraio 2008 n. 1 e succ. mod. ed int.

Sono altresì comprese nel sistema per le loro connessioni funzionali tutte le strutture destinate ad assolvere compiti accessori alle funzioni ricettive, quali le attrezzature ricreative e di svago per gli ospiti, i parcheggi auto, e le strutture tecniche di pertinenza all'attività. E' vietata l'apertura di sale da gioco.

23.2. Modalità di evoluzione

Obiettivo del Piano per il sistema, centrale rispetto all'economia di Diano Arentino, è quello di favorire una generale riqualificazione ed un potenziamento dell'offerta ricettiva che abbia la capacità di consolidare il ruolo primario storicamente ricoperto nel turismo dall'area del Golfo Dianese, adeguandone il modello, anche attraverso le necessarie diversificazioni, in termini capaci di corrispondere ai nuovi e diversi segmenti di domanda.

23.3. Dotazione minima di spazi di sosta privata

Gli interventi finalizzati alla realizzazione di nuove strutture ricettive o all'ampliamento di quelle esistenti dovranno prevedere la dotazione minima di spazi di sosta resi pertinenziali nella misura minima di un posto auto per ogni nuova camera prevista nella progettazione. Non necessitano di nuovi posti auto gli ampliamenti per dotare o migliorare le dotazioni funzionali. La realizzazione di posti auto in superficie o in interrato nelle strutture ricettive, anche non oggetto di ampliamento, è ammessa alla condizione che i posti auto vengano resi pertinenziali alla struttura.

23.4. Disposizioni obbligatorie al fine di conseguire una migliore efficienza termica nelle strutture ricettive

Negli interventi di ampliamento di cui ai punti precedenti è fatto obbligo che le porzioni in ampliamento siano certificate in classe "B" ai sensi della Legge Regionale 22/2007.

Negli interventi di ristrutturazione è fatto comunque obbligo dell'impiego di tecniche e materiali che conseguano un'efficienza termica certificata del 30% in più rispetto alla situazione precedente.

23.5. Disciplina Paesistica da applicarsi nell'impiego di tecniche ecosostenibili nelle strutture ricettive

Disciplina per l'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico. L'installazione di moduli fotovoltaici o pannelli solari dovrà avvenire esclusivamente sulle coperture degli edifici. Negli interventi di recupero che prevedano il rifacimento dei manti di copertura, i pannelli ed i moduli dovranno essere completamente integrati nella falda impegnata ed essere posti entro lo spessore del manto di copertura ovvero non potranno in nessun modo sporgere oltre detto filo;

In ogni caso:

- Il o i serbatoi di accumulo devono essere posti al di sotto delle falde di copertura e non essere posti all'esterno dell'edificio;
- Sono assolutamente vietati i pannelli/serbatoio all'esterno della sagoma del fabbricato; Inoltre i pannelli dovranno dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti in modo coerente; presentare una forma geometrica semplice, regolare e compiuta, risultante dall'accostamento dei diversi pannelli: un rettangolo, un quadrato; evitare una collocazione casuale in varie parti del tetto, magari di dimensioni diverse e con orientamenti non omogenei; essere posizionati in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi; e ciò nel caso in cui la copertura presenti, per sua conformazione tali spazi;

- nel caso di coperture piane i pannelli solari ed i moduli fotovoltaici dovranno essere occultati da apposite strutture in legno o in metallo, con mascheratura vegetale, di dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico ed ad assicurarne la funzionalità.
- è auspicabile la collocazione dei pannelli solari o moduli sulla copertura di corpi edilizi minori quando questi siano posti a quota inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale e prospettino su chiostrine o comunque su spazi completamente interni all'edificio;

Vanno seguiti gli indirizzi delle Linee guida per gli interventi ambientali.

CAPO II – AMBITI DI CONSERVAZIONE

ART. 24 AMBITI DI CONSERVAZIONE

Sono definiti ambiti di Conservazione quelle porzioni del territorio comunale insediate e non insediate, caratterizzate da un assetto fisico e funzionale completamente definito, e relativamente ai quali le funzioni ed i ruoli attribuiti dal Piano non comportano la necessità di modificazioni di un qualche rilievo significativo.

In tali ambiti non sono previste variazioni di consistenza del carico insediativo attuale o trasformazioni significative delle destinazioni funzionali prevalenti e caratterizzanti gli impianti edificati.

Negli articoli che seguono sono elencati, con specificazione della disciplina di pertinenza, gli Ambiti di Conservazione previsti dal Piano.

ART. 25 TERRITORI NON INSEDIABILI: TNI

25.1. Definizione

Corrispondono al sistema dei territori aperti i territori prevalentemente boscati, principalmente classificati ANI-MA e marginalmente IS-MA, dal PTCP regionale.

L'ambito comprende i territori non insediati o insediati in termini del tutto sporadici, in cui risulta prevalente l'interesse ad una sostanziale conservazione dell'assetto in atto, con salvaguardia e valorizzazione del quadro paesistico ed ambientale presente, anche ai fini della fruizione turistica leggera itinerante.

Comprende inoltre le parti del territorio comunale boscato in termini continui o interessate dalla presenza di sistemi prativi occasionali, in generale di forte valore ambientale.

L'edificazione presente è del tutto sporadica e deve tendenzialmente essere utilizzata ai fini della salvaguardia del patrimonio ambientale e naturalistico presente e della sua corretta fruizione; in via generale, all'interno dell'ambito, gli interventi ammessi non debbono incrementare il carico insediativo di tipo abitativo eventualmente esistente all'atto dell'adozione delle presenti Norme.

Non sono ammessi interventi di nuova edificazione a carattere residenziale. Fanno eccezione i fabbricati destinati a rifugio escursionistico o simili, purché realizzati con asservimento di un lotto minimo di 10.000 mq, di cui almeno 3.000 mq contigui sui quali inserire la struttura. Essa dovrà essere completamente in materiali lignei e non eccedere una S.A. pari a 60 mq.

La realizzazione di tali manufatti dovrà essere condizionata alla salvaguardia della vegetazione di alto e medio fusto eventualmente presente, che non potrà essere abbattuta. Sono escluse dalla possibilità di tale edificazione le fasce di crinale come individuate della TAV. DF.04.

Tutte le aree sono prive di Indice di Utilizzazione Insediativa (I.U.I.), salvo per gli interventi di supporto ai fondi.

25.2. Destinazioni d'uso ammesse

Nell'ambito sono ammesse le destinazioni d'uso di cui alla seguente tabella:

Categorie Funzionali	Ammessa	Limitazioni
Categoria A) uso residenziale		
A.1	X	Nota 1)
A.2		
A.3		
Categoria B) uso commerciale e funzioni del connettivo urbano		
B.1	X	Nota 1)
B.2		
B.3		
B.4		
B.5	X	Nota 1)
Categoria C) uso ricettivo culturale		
C.1		
C.2	X	Nota 1)
C.3	X	
C.4		
C.5	X	
Categoria Funzionale D) attività produttive artigianali, industriali		
D.1	X	
D.2		
Categoria Funzionale E) delle attività agricole		
E.1	X	Nota 1)
E.2	X	Nota 1)
E.3	X	Nota 1)
E.4	X	Nota 1)
Sistema dei servizi		
SIS	X	

Nota 1) Nei limiti del mantenimento della preesistenza; per le funzioni A.1 e E.2 è ammesso il frazionamento di unità immobiliari esistenti nei limiti di seguito disciplinati.

25.3. Nuovi fabbricati ad uso pertinenza agricola

Nelle aree ricadenti in TNI, ove non già presenti è consentita la realizzazione di nuovi fabbricati ad uso pertinenza agricola, per la conservazione, valorizzazione e miglioramento del patrimonio agricolo e forestale e la protezione ambientale, da realizzarsi interrati o fuori terra senza per ciò dover aprire nuove strade.

L'edificazione di tali fabbricati deve avvenire nel rispetto dei seguenti parametri:

Lotto contiguo minimo	mq	10.000
Altezza massima (H massima)	ml	2,70
Distanza massima dalle strade carrabili Ds non superiore	ml	50
Distanza dai confini Dc	ml	6,00
Distanza dalle costruzioni D	ml	50,00
S.A. massima (interrato)	mq	40,00
S.A. massima (fuori terra)	mq	25,00

Nel caso di fabbricato realizzato in interrato sul solaio di copertura deve essere posto uno strato di terreno vegetale dello spessore non inferiore a ml 0,50, che verrà opportunamente inerbito.

La realizzazione di tali manufatti dovrà essere condizionata alla salvaguardia della vegetazione di alto e medio fusto eventualmente presente, che non potrà essere abbattuta. Il fronte fuori terra dovrà essere rivestito in pietra faccia vista a corsi irregolari e in continuità con i muri laterali di fascia, se presenti. Sono escluse dalla possibilità di tale edificazione le fasce di crinale come individuate della **TAV. DF.04**.

Nel caso di realizzazione fuori terra, il fabbricato di servizio dovrà essere in pietra faccia a vista con corsi irregolari o in alternativa in muratura intonacata senza punti di lista; non sono ammesse le scaglie in ardesia.

Le coperture sono ammesse ad una o due falde con inclinazione compresa tra il 21% e il 24%.

Oltre alla porta di accesso sono ammesse al massimo due bucature di forma esclusivamente rettangolare. Non sono ammesse bucature a nastro.

Tale facoltà non è cumulabile con gli altri parametri edificatori. Il fabbricato non potrà essere realizzato in aderenza agli edifici esistenti da cui dovrà distare almeno ml 5,00; non sarà raggiungibile da piste o tramiti stradali di alcun genere e titolo, se di nuova realizzazione.

Ai fini del rilascio del titolo edilizio dovrà essere asservito l'intero lotto (L.A.) al fabbricato con vincolo di inalienabilità separata per non meno di anni 10.

25.4. Autorimesse Interrate

Con esclusione delle porzioni di territorio ricadenti in ambito S.I.C., è ammessa la realizzazione di autorimesse esclusivamente pertinenziali alla residenza, solo nel caso in cui l'edificio sia già raggiunto da viabilità carraia, o comunque sia possibile realizzarla in base al successivo punto 25.7 e solo in tali

casi alle seguenti condizioni:

- realizzazione all'interno della morfologia del terreno preesistente;
- superficie massima pari a quanto stabilito dall'art. 19 della L.R. n. 16/2008 e s.m.i. per gli edifici di nuova realizzazione, detratta la superficie di eventuali altri posti auto interrati pertinenziali o posti auto a raso.

Sul solaio di copertura del box deve essere posto uno strato di terreno vegetale dello spessore non inferiore a ml 0,50 che verrà opportunamente inerbito.

25.5. Interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Sono ammessi gli interventi di cui al presente articolato esclusivamente per gli immobili di cui è comprovata la conformità urbanistica ed edilizia e regolarmente assentiti.

Per quegli edifici di cui non esiste agli atti del Comune comprovata documentazione sulla loro regolarità, dovranno essere fornite prove documentali: fotografiche, catastali storici, CTR precedenti alle attuali, o altre documentazioni che ne dimostrino l'esistenza alla data del 17/8/1942.

E' ammesso il cambio d'uso previa dimostrazione della sua compatibilità con le strutture e le caratteristiche dell'edificio.

Gli interventi ammessi sono soggetti alle specificazioni ed alle limitazioni che seguono:

Categorie di intervento ammesse e condizioni di ammissibilità
Manutenzione ordinaria (MO) Ammessa ferme restando le disposizioni paesistiche d'ambito.
Manutenzione straordinaria (MS) Ammessa alle condizioni che tutti gli interventi di recupero edilizio garantiscano la salvaguardia dei caratteri compositivi e di linguaggio costruttivo preesistenti ove di interesse storico e/o testimoniale, ferme restando le disposizioni paesistiche d'ambito.
Demolizione senza ricostruzione Ammessa esclusivamente al fine della eliminazione di superfetazioni incongrue o di manufatti privi di valore architettonico o storico documentario. Per l'eventuale recupero dei sedimi a suolo naturale si rimanda alle Linee Guida per gli interventi ambientali.
Restauro e Risanamento conservativo (RR, RC) Ammessi ferme restando le disposizioni paesistiche d'ambito, ed alla condizione che non vengano alterati con l'intervento i caratteri architettonici di pregio eventualmente presenti nell'edificio oggetto di intervento, e che non ne venga modificata l'originaria destinazione d'uso ancorché assimilabile alla preesistente o appartenente alla medesima categoria indicata all'art. 9.

Ristrutturazione Edilizia (RE)

Ammessa con esclusione delle fattispecie previste all'art.10 comma 2, lettere c) ed e) della L.R. 16/2008 e s.m.i., ferme restando le disposizioni paesistiche al successivo n.25.8, con le ulteriori specificazioni di cui ai punti successivi.

Nell'ambito della ristrutturazione edilizia sono ammessi i seguenti interventi:

- Nell'ambito di interventi riguardanti interi edifici e limitatamente a quelli a destinazione d'uso residenziale esistenti, che, successivamente alla data del 02/07/2001 non abbiano già subito interventi di ampliamento sono ammessi interventi di trasformazione secondo le seguenti modalità:
  - Per edifici o parti di edifici costruiti prima del 1942 che non abbiano subito trasformazioni radicali e conservino ancora leggibile l'impianto e l'aspetto originario sono ammessi esclusivamente interventi di ristrutturazione con incremento della S.A. pari al max 20% dell'esistente per edifici fino a 150 S.A. esistente, max 10% per edifici con S.A. esistente fino a 450 mq, purché tali incrementi comportino esclusivamente ampliamenti in senso planimetrico dei manufatti edilizi e marginali modiche in altezza degli stessi (max 40 cm). Le parti di nuova edificazione dovranno mantenere i caratteri costruttivi e tipologici dell'edificio (murature, coperture, orizzontamenti, dimensioni delle bucature, posizione rispetto al terreno, rapporto col lotto, materiali di finitura, colori) di antica costruzione e materiali e finiture ad esso affini. Le parti oggetto di recupero dovranno mantenere i caratteri di integrità tipologica, architettonica, costruttiva e di finitura dell'esistente e conformarsi comunque al contesto paesistico circostante.
  - Per edifici o parti di edifici costruiti posteriormente al 1942 e che non abbiano carattere testimoniale sono ammessi interventi con incremento della S.A. pari al max 15% dell'esistente per edifici fino a 150 S.A. esistente, max 5% per edifici con S.A. esistente fino a 450 mq, purché tali incrementi comportino esclusivamente ampliamenti in senso planimetrico dei manufatti edilizi e marginali modiche in altezza degli stessi (max 100 cm).
- L'adeguamento delle altezze non è ammessa per le funzioni non residenziali o accessorie. La presente norma opera al solo ed esclusivo fine di migliorare l'altezza interna dei vani di abitazione aventi altezza inferiore a quella di norma e tale incremento non è conteggiato nel calcolo del volume geometrico (V).
- I manufatti realizzati prima del 1942 vanno recuperati mantenendone l'integrità d'immagine originaria, come definita al precedente punto a). I manufatti costruiti dopo il 1942 potranno essere recuperati, fermo restando la S.A. esistente, in pietra a spacco o, se in muratura portante, rifiniti in intonaco rustico senza punti di lista; le coperture dovranno essere a una o due falde con il colmo o il punto più alto posto a ml 1.00 oltre la linea di gronda e con sporto di gronda non oltre ml 0,25.
- La modalità di intervento è subordinata all'osservanza dei seguenti parametri edilizi:

- D non inferiore a ml 6,00 e comunque con l'osservanza in caso di frontistanza delle distanze disposte dal D.M. 2 aprile 1968;
- Dc ml 5,00 o in aderenza a edificato esistente;
- Ds non inferiore a ml 1,50 o laddove già inferiori non minori di quelle preesistenti.

Sostituzione Edilizia (SE) di edifici realizzati dopo il 1942

E' ammessa, ferme restando le disposizioni paesistiche d'ambito e con le ulteriori specificazioni di cui ai punti successivi.

a) E' ammessa su edifici a prevalente destinazione residenziale, con esclusione di quelli aventi valore storico documentale, al solo fine della riqualificazione edilizia volta ad un miglior inserimento ambientale ed al fine di corrispondere a documentate esigenze di omologazione ai caratteri tipologico ed edilizi tipici dell'architettura ligure,
b) L'edificio dovrà essere realizzato e certificato almeno in classe "B".
c) E' ammesso un incremento della S.A. esistente, conteggiata solo sulle porzioni a destinazione residenziale pari al 20% incrementabile fino al 30% laddove si preveda, contestualmente anche:
   - Recupero delle acque piovane (capacità minima dell'accumulo pari a 10 mc)
   - Ripristino di suolo agricolo naturale (vedi Linee Guida) pari ad almeno 20 volte il sedime del nuovo fabbricato
   - Progetto edilizio volto a riprendere criticamente i caratteri storico-architettonici dell'edilizia locale.

Sostituzione Edilizia di edifici semidiruti di valore testimoniale

Ammessa con le stesse modalità di cui al successivo art.26 delle presenti Norme.

Impiego di tecniche ecosostenibili in materia ambientale

Negli ambiti TNI è fatto obbligo negli interventi di ristrutturazione su interi fabbricati esistenti di realizzare "Vasche irrigue per la ritardata immissione in rete" le cui caratteristiche sono descritte all'art.7 fermo restando che l'attuazione della presente disposizione è comunque auspicabile anche in assenza di interventi edilizi.

Negli ambiti TNI è fatto obbligo negli interventi di ristrutturazione su interi fabbricati esistenti l'impiego di tecniche ecosostenibili volte al risparmio energetico, di cui all'art. 16.

Disposizioni in merito ai tagli minimi delle unità immobiliari ad uso abitativo

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che modifichino il numero o la superficie delle unità abitative è prescritto che le stesse non abbiano S.A. inferiore a mq 45;

Gli interventi che comportano un aumento del numero delle unità abitative dovranno prevedere il reperimento di 1 posto auto pertinenziale per ogni nuova unità immobiliare prevista.

Il posto o i posti auto dovranno, avere le caratteristiche di cui al precedente art.7.2.5.. Seguire le "Linee Guida per gli interventi ambientali, relativamente alle soluzion di pavimentazioni permeabili.

Disposizioni in merito all' applicazione della Legge Regionale n. 24 del 06.08.2001

Ai fini del recupero a fini abitativi dei sottotetti, negli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della Legge, relativamente alla possibilità di modificare le altezze di gronda degli edifici è previsto il limite massimo di altezza alla gronda di ml. 6,80. In tali interventi la determinazione della sopraelevazione del colmo non dovrà comportare forme o pendenze in contrasto con la stereometria del fabbricato. E' vietata la formazione di terrazzi a pozzetto; è invece ammessa la realizzazione di lucernai sulle falde del tetto nella misura massima di mq 1,00 per ogni 15 mq di falda impegnata dall'intervento e comunque della dimensione massima di mq 1,50. Il taglio minimo degli alloggi ricavati ai sensi della L.R. 24/2001 non dovrà essere inferiore a quello minimo previsto per l'ambito.

Tettoie e pergolati

Sono ammesse/ii nel limite di quanto previsto all'art.7.2.14. e all'art. 7.2.15.

Locali di cui all'art. 67 comma 2, lettere b) e c) della L.R. n. 16/2008 e s.m.i..

Sono ammissibili nel limite massimo di superficie di mq 6 e altezza massima di ml 2,40, distanza minima dai confini di ml 1,50, distanza minima dai fabbricati di ml 3 salvo i casi di fronti stanza tra pareti finestrate, per le quali è previsto il limite minimo di ml 10.

25.6. Sistemazione degli spazi scoperti

Le superfici scoperte devono essere conservate nell'originario assetto boscato o prativo.

Fatti salvi gli interventi progettati e condotti direttamente dagli Enti Pubblici e ad esclusione delle aree ricadenti in area S.I.C., non è ammessa la formazione di superfici scoperte destinate al parcheggio veicolare privato se non per un massimo di mq 30 per ciascuna proprietà o unità abitativa presente, solo nel caso in cui non sia necessario aprire nuove strade per raggiungere il sito, eliminare vegetazione d'alto fusto o costituire superfici non permeabili; sono fatti salvi gli interventi connessi alla sistemazione della rete viaria ed al riassetto idrogeologico condotti da Enti pubblici.

Ad esclusione delle aree ricadenti in area S.I.C., nelle radure prive di vegetazione d'alto fusto è ammessa la formazione di una sola tettoia isolata per lotto di proprietà esclusivamente finalizzata al riparo dei prodotti agricoli, da realizzare in materiale putrescibile, priva di tamponamento laterale e

della superficie massima di mq 10.

Vanno seguiti gli indirizzi delle Linee guida per gli interventi ambientali.

Tipologia di intervento	Condizioni di ammissibilità
Formazione di percorrenze carrabili	Non ne è ammessa la realizzazione se non al solo fine di accedere dalla via pubblica ad aree libere per la formazione di superfici destinate alla sosta privata. In tale caso la loro lunghezza non dovrà superare ml 40 di lunghezza e ml 3 di larghezza.
Sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi a raso	Ammesse esclusivamente se ricorrono le condizioni del punto precedente e ove non occorrano scavi e riporti superiori a ml 3,00.
Modifiche morfologiche	Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi è consentita la rimodellazione dei versanti con obbligo di ripristino di terrazzamenti e di cigli inerbiti, purché sia assicurata la continuità con le aree contermini non interessate dall'intervento. In caso di aree terrazzate, l'altezza dei muri di contenimento dei terrazzamenti di nuova modellazione o in rifacimento deve essere limitata entro 2,00 ml al massimo e la sistemazione del terreno soprastante deve essere in lieve pendenza. Le opere di contenimento del terreno devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali oppure con opere di ingegneria naturalistica. Il ricorso ad altri sistemi costruttivi è ammesso a condizione che il muro sia rivestito con pietra possibilmente locale, posta a corsi orizzontali con giunti di malta non visibili, senza cordoli di testa in cemento. Tecniche alternative sono ammesse solo quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli stessi e risultino compatibili con i manufatti tradizionali delle aree circostanti. Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute, se eventualmente rimosse devono essere ripiantate nel fondo. Le opere di riassetto idrogeologico e antincendio devono privilegiare tecniche di limitato impatto e il ricorso a materiali naturali. Gli elementi tipici della strutturazione agricola tradizionale, presenti nelle aree di pertinenza come, a titolo esemplificativo, mulattiere, pergole, pilastrini, lavatoi, devono essere mantenuti e riqualificati rispettandone i caratteri tradizionali.

Installazione di manufatti di arredo	Ammessa la sistemazione di piccoli elementi non costituenti S.A. o S.Acc. di arredo dei giardini, definiti all'art. 7 7.27.12, con esclusione di altri manufatti aventi volume interno utilizzabile. Le serre, le tettoie e i pergolati sono ammessi nei limiti previsti rispettivamente all' art.7.27.1, all'art. 7 n. 7.27.5 e all'art. 7 n. 7.27.6.
Recinzioni	La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggino viabilità ad accesso pubblico, non prevedano occlusioni visuali. Le recinzioni devono essere realizzate con soluzioni e materiali coerenti con il contesto: bassi muri a secco, muri con materiali lapidei di reimpiego, siepi ed alberature, eventualmente "armate" con reti metalliche di colore verde ancorate a sostegni di altezza non superiore a ml 2,00, staccionate in pali di castagno scortecciato di altezza non superiore a m 1,5; i montanti delle siepi "armate" e delle staccionate devono essere infissi nel terreno senza fondazioni a vista o cordoli continui.
Piscine private	Non ammesse

25.7. Viabilità

Sulla viabilità carrabile esistente all'atto dell'adozione del Piano sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione e di conservazione, ivi inclusi limitati interventi di adeguamento della carreggiata volti al raggiungimento di un calibro sino a ml 2,50, con possibilità di modesti allargamenti funzionali in corrispondenza di tratti in curva o tornanti.

Gli interventi comportanti integrazione della viabilità esistente, modifiche dal tracciato, o incremento del calibro della carreggiata oltre i ml 2,50 sono ammessi esclusivamente ove condotti direttamente dagli Enti Pubblici e sottoposti a dettagliata verifica sugli effetti indotti sul quadro paesistico e sull'ambiente.

La formazione di nuovi parcheggi pubblici lungo la viabilità esistente, interessanti superfici maggiori di mq 50, è subordinata alla predisposizione di appropriato studio di inserimento ambientale che dovrà obbligatoriamente prevedere la nuova piantumazione di alberature d'alto fusto e di attenuazione dell'impatto visuale.

La realizzazione di rampe o raccordi carrabili di tipo privato è ammessa fino ad uno sviluppo lineare di ml 70 e di larghezza non superiore a ml 2,50, finalizzata al raggiungimento di fabbricati residenziali esistenti posti nel raggio di non oltre 50 ml dalla rete viaria esistente pubblica o privata.

Il progetto di dette rampe dovrà prevedere l'accurata regimentazione delle acque meteoriche e la loro conduzione a deflusso entro scoli esistenti, l'adozione di pavimentazioni permeabili, l'individuazione di protezioni vegetali atte ad attenuare la visibilità panoramica dei manufatti.

Le percorrenze pedonali potranno essere oggetto di intervento di recupero e di restauro, con l'impiego di tipologie di pavimentazione e di materiali pienamente coerenti con la tradizione locale.

25.8. Disciplina paesistica

1. L'eventuale nuova edificazione ed il recupero di fabbricati esistenti non potrà modificare in alcun modo le aree attorno al sito d'intervento, le quali dovranno essere conservate allo stato naturale;
2. Per la realizzazione di rampe e raccordi stradali, ove ammessi, e fatte salve quelle degli Enti Pubblici, fermo restando i parametri già indicati, si dovrà rispettare quanto segue:
   - assecondare il più possibile l'andamento planoaltimetrico del terreno interessato ovvero realizzare l'intervento con discostamenti dal terreno naturale non superiori a ml 0,70;
   - avere una larghezza non superiore a ml 2,50 comprese le cunette laterali;
   - gli eventuali muri di contenimento devono essere realizzati in muretti a secco o muri in pietra a faccia a vista secondo le orditure e con i materiali tipici dell'area del dianese fino ad un'altezza massima di ml 1,50;
   - la sistemazione delle superfici dovrà essere realizzata esclusivamente in materiali permeabili.
3. Per gli edifici, nel limite degli interventi ammessi dovranno osservarsi le seguenti disposizioni:
   - Le finestre dovranno essere di forma rettangolare, con le proporzioni (rapporti altezza – larghezza) di quelle storiche; sono vietate le finestre a nastro. Eventuali asimmetrie delle bucature dovranno essere raccordate in un disegno armonico;
   - Le gronde non potranno sporgere oltre cm 30 oltre il filo di facciata e gli eventuali cornicioni saranno raccordati alle pareti verticali con sguscia a "collo di bottiglia". Nel caso di coperture a due falde, nella porzione laterale a timpano potranno sporgere le sole porzioni in ardesia della copertura; sono vietate sporgenze di tipo strutturale o cornici;
   - I manti di copertura saranno in ardesia (ciappe, in particolare da mantenere se già in opera, o abbadini alla genovese) o in tegole alla marsigliese;
   - I camini saranno del tipo rurale (terminati da mattoni intonacati su cui poggi una lastra di ardesia fissata da una pietra alla sommità);
   - Nelle residenze le persiane saranno in legno tinteggiato secondo i colori della tradizione locale e le finestre con ante alla genovese di colore bianco;
   - La zoccolatura dei prospetti intonacati, se trattata diversamente dall'elevato, potrà essere in intonaco strollato, o con risalto di intonaco o semplicemente tinteggiata con diverso colore;
   - le facciate saranno realizzate in pietra a faccia a vista o in arenino alla genovese finemente frattazzato; la tecnica di applicazione consigliata è quella senza "punti di lista" le coloriture saranno di tipo naturale nella gamma delle terre, a base di calce o ai silicati di potassio. E' auspicabile la loro antichizzazione con la tecnica della velatura. E' ammesso l'utilizzo dei silossanici quando sia imprescindibile per motivazioni tecniche: in questo caso la finitura in velatura dovrà essere realizzata obbligatoriamente; vietate le tinte filmogene;
   - è altresì ammessa la conservazione e la riproposizione della finitura delle murature in pietra con intonaco rinzaffato, fermo restando che si dovrà avere l'accortezza di mantenere idonea pigmentazione della stessa malta.
   - Le decorazioni sono vietate ad eccezione di semplici riquadri a coronare le bucature, è più opportuna la monocromia;
   - i porticati sono vietati;
   - sono ammessi, quali allestimento di spazi esterni, pergolati leggeri esclusivamente in legno senza chiusure laterali, della dimensione massima di mq 10 a falda unica aventi l'altezza massima alla gronda di ml 2,20 ed al colmo 2,60;
   - E' ammessa l'apertura o la modifica delle bucature esterne purché in un organico disegno che non alteri i caratteri tipologico - compositivi.
4. Nell'impiego di tecniche ecosostenibili volte al risparmio energetico, l'apposizione di moduli fotovoltaici o pannelli solari dovrà avvenire esclusivamente sulle coperture degli edifici, con il rispetto dell'inclinazione delle falde esistenti. Negli interventi di recupero che prevedano il rifacimento dei manti di copertura questi dovranno essere completamente integrati nella falda impegnata ed essere posti entro lo spessore del manto di copertura ovvero non potranno in nessun modo sporgere oltre detto filo. Nell'ipotesi di realizzazione di manufatti leggeri di cui al precedente punto n 3 è ammesso, in alternativa all'apposizione dei pannelli sul manto di copertura dell'edificio principale, di coprire per intero detti pergolati; i pannelli dovranno essere complanari alla struttura

del pergolato fermo restando il carattere di copertura esclusivamente limitato alla superficie dei pannelli o moduli.

In ogni caso:

- Il o i serbatoi di accumulo devono essere posti al di sotto delle falde di copertura e non essere posti all'esterno dell'edificio;
- Sono assolutamente vietati i pannelli/serbatoio all'esterno della sagoma del fabbricato;
-
- Inoltre i pannelli dovranno:
- dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti in modo coerente;
- presentare una forma geometrica semplice, regolare e compiuta, risultante dall'accostamento dei diversi pannelli: un rettangolo, un quadrato;
- evitare una collocazione casuale in varie parti del tetto, magari di dimensioni diverse e con orientamenti non omogenei;
- essere posizionati in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi;
- nel caso di coperture piane i pannelli solari ed i moduli fotovoltaici dovranno essere occultati da apposite strutture in legno o in metallo, con mascheratura vegetale, di dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico ed ad assicurarne la funzionalità.

ART. 26 TERRITORI RURALI DI PRODUZIONE AGRICOLA: TR-APA

26.1. Definizione e appartenenza

Gli ambiti **TR-APA** corrispondono agli ambiti del territorio che presentano caratteri di riconoscibilità dell'ambiente rurale storico o comunque tradizionale. Comprendono prevalentemente gli ambiti del PTCP denominati IS-MA.

26.2. Interventi di nuova edificazione ammessi

Sono ammessi interventi di nuova edificazione residenziale esclusivamente legata alla conduzione agricola dei fondi, a favore dell'impresa agricola come definita dall'articolo 7.2.22, previa predisposizione di Piano Aziendale di Sviluppo Agricolo (PASA) e nel rispetto dei seguenti parametri (sono da escludersi da nuova edificazione le aree TR-APA a rischio idrogeologico come individuate nella specifica cartografia DF16: aree a suscettività d'uso limitata e aree a suscettività d'uso parzialmente limitata). Sono ammessi solo interventi riguardanti spazi agricoli accessori alla produzione agricola, nel rispetto delle prescrizioni del Piano di Bacino.

Destinazione abitativa accessoria all'esercizio dell'azienda agricola produttiva	90 mq S.A. / 1 U.L.U.
Destinazione abitativa ulteriore	45 mq / ogni U.L.U. superiore alla prima
Locali agricoli accessori	Se interrato: 40 mq / U.L.U.; fuori terra: 20 mq
Modulo di produzione	Se interrato: 60 mq / U.L.U.; fuori terra: 30 mq
Modulo di stoccaggio	Se interrato: 75 mq / U.L.U.; fuori terra: 40 mq
Modulo di trasformazione	Se interrato: 35 mq / U.L.U.; fuori terra: 15 mq

Altezza massima residenza	6,50 m
Dimensione minima del lotto da asservire	5.000 mq
Possibilità di asservire lotti non contigui	Intero territorio comunale purché sempre all'interno di ambiti TR-APA
Lotto minimo contiguo ricevente l'edificazione	3.500 mq
Dc	6 ml
Ds	10 ml
Distanza minima da altri fabbricati	30 ml
L'attuazione nelle zone TR – APA è subordinata alla stipula di convenzione con il Comune, le cui linee guida sono allegate in bozza al presente fascicolo	

I nuovi interventi devono inoltre rispettare le seguenti prescrizioni:

- le nuove edificazioni residenziali devono essere integrate con la struttura territoriale insediativa così come storicamente conformata e adattarsi all'andamento orografico, ai caratteri tipologici e morfologici riconoscibili nel contesto architettonico e ambientale locale.
- i nuovi volumi, siano essi nuovi edifici o volumi risultanti da ampliamenti dell'esistente, dovranno essere articolati in parti tali da seguire possibilmente l'andamento del terreno, senza sensibili modifiche alle quote preesistenti;
- le altezze dei vari corpi di fabbrica dovranno seguire ed interpretare i profili naturali.
- i locali parzialmente interrati non possono essere adibiti ad abitazione. Nel caso di costruzioni in pendio che abbiano locali parzialmente interrati, possono essere adibiti a vani abitabili solo i locali totalmente fuori terra, mentre, nelle parti interrate, possono essere localizzati i vani accessori, S.Acc..
- nel caso di fabbricati a copertura piana praticabile, i parapetti non potranno essere più alti di m 1,20 rispetto al piano di calpestio.
- nel caso di edifici con copertura a falde, l'inclinazione delle stesse non deve essere superiore al 22%;
- Ogni entità realizzata sia singola che multipla deve essere raggiungibile con strada, deve essere servita da acquedotto, deve essere collegata con la rete di distribuzione dell'energia elettrica e garantire lo smaltimento delle acque nere tramite sistema di depurazione atto a soddisfare i requisiti stabiliti dalla legge n. 319 del 10/5/1976 e successive modificazioni e/o integrazioni.
- Gli edifici di nuova realizzazione a destinazione residenziale, nelle zone agricole dove sono ammessi, possono comprendere al massimo due piani fuori terra, un'altezza massima di ml 6,50, misurata dal terreno sistemato (che non deve superare l'altezza di ml 1,00 dalla quota del terreno naturale).
- L'altezza interna dei locali interrati potrà essere derogata rispetto a quanto indicato al precedente paragrafo 7.2.3, in relazione alle necessità connesse alla destinazione d'uso del locale interrato (locale accessorio, modulo di stoccaggio, di produzione o di trasformazione), che dovrà rimanere vincolante.

26.3. Destinazioni d'uso ammesse

Nell'ambito sono ammesse le destinazioni d'uso di cui alla seguente tabella:

Categorie Funzionali	Ammessa	Limitazioni

Categoria A) uso residenziale		
A.1	X	
A.2	X	
A.3	X	
Categoria B)uso commerciale e funzioni del connettivo urbano		
B.1	X	Nota 1)
B.2		
B.3		
B.4		
B.5	X	
Categoria C) uso ricettivo culturale		
C.1	X	
C.2	X	
C.3		
C.4		
C.5	X	
Categoria Funzionale D) attività produttive artigianali, industriali		
D.1	X	
D.2		
Categoria Funzionale E) delle attività agricole		
E.1	X	
E.2	X	
E.3	X	
E.4	X	
Sistema dei servizi		
SIS	X	

Nota 1) Nei limiti previsti dalla disciplina del commercio.

26.4. Interventi sul patrimonio edilizio esistente

Sono ammessi gli interventi di cui al presente articolato esclusivamente per gli immobili di cui è

comprovata la conformità urbanistica ed edilizia, e regolarmente assentiti.

Per quegli edifici di cui non esiste agli atti del Comune comprovata documentazione sulla loro regolarità, dovranno essere fornite prove documentali: fotografiche, catastali storici, CTR precedenti alle attuali, documentazioni che ne dimostrino l'esistenza alla data del 17/8/1942.

E' ammesso il cambio d'uso previa dimostrazione della sua compatibilità con le strutture e le caratteristiche dell'edificio.

Gli interventi ammessi sono soggetti alle specificazioni ed alle limitazioni che seguono:

Categorie di intervento ammesse e condizioni di ammissibilità
Manutenzione ordinaria (MO) Ammessa, ferme restando le disposizioni paesistiche d'ambito.
Manutenzione straordinaria (MS) Ammessa, ferme restando le disposizioni paesistiche d'ambito.
Demolizione senza ricostruzione Ammessa esclusivamente al fine della eliminazione di superfetazioni incongrue o di manufatti privi di valore architettonico o storico documentario. Per l'eventuale recupero dei sedimi a suolo naturale si rimanda alle Linee Guida per gli interventi ambientali.
Restauro e risanamento conservativo (RR, RC) Ammesso, ferme restando le disposizioni paesistiche d'ambito ed alla condizione che non vengano alterati con l'intervento i caratteri architettonici di pregio eventualmente presenti nell'edificio oggetto di intervento, e che non ne venga modificata l'originaria destinazione d'uso ancorché assimilabile alla preesistente o appartenente alla medesima categoria indicata all'art.9.

Ristrutturazione Edilizia (RE)

Con esclusione delle fattispecie prevista dall'art.10 comma 2, lettere e) della L.R. n. 16/2008 e s.m.i. per quegli edifici di valore storico documentale o vincolati ai sensi D. Lgs. n. 42/2004, parte II, la ristrutturazione edilizia è ammessa, ferme restando le disposizioni paesistiche di cui al successivo 26.9 e con le ulteriori specificazioni di cui ai punti successivi. Sono ammessi i seguenti interventi:

- Nell'ambito di interventi riguardanti interi edifici e limitatamente a quelli a destinazione d'uso residenziale esistenti, che, successivamente alla data del 02/07/2001 non abbiano già subito interventi di ampliamento sono ammessi interventi di trasformazione secondo le seguenti modalità:
  - Per edifici o parti di edifici costruiti prima del 1942 che non abbiano subito trasformazioni radicali e conservino ancora leggibile l'impianto e l'aspetto originario sono ammessi esclusivamente interventi di ristrutturazione con incremento della S.A. pari al max 20% dell'esistente per edifici fino a 150 S.A. esistente, max 10% per edifici con S.A. esistente fino a 450 mq, purché tali incrementi comportino esclusivamente ampliamenti in senso planimetrico dei manufatti edilizi e marginali modiche in altezza degli stessi (max 40 cm). Le parti di nuova edificazione dovranno mantenere i caratteri costruttivi e tipologici dell'edificio (murature, coperture, orizzontamenti, dimensioni delle bucature, posizione rispetto al terreno, rapporto col lotto, materiali di finitura, colori) di antica costruzione e materiali e finiture ad esso affini. Le parti oggetto di recupero dovranno mantenere i caratteri di integrità tipologica, architettonica, costruttiva e di finitura dell'esistente e conformarsi comunque al contesto paesistico circostante.
  - Per edifici o parti di edifici costruiti posteriormente al 1942 e che non abbiano carattere testimoniale sono ammessi interventi con incremento della S.A. pari al max 15% dell'esistente per edifici fino a 150 S.A. esistente, max 5% per edifici con S.A. esistente fino a 450 mq, purché tali incrementi comportino esclusivamente ampliamenti in senso planimetrico dei manufatti edilizi e marginali modiche in altezza degli stessi (max 100 cm).
- L'adeguamento delle altezze non è ammessa alle funzioni non residenziali o accessorie. La presente norma opera al solo ed esclusivo fine di migliorare l'altezza interna dei vani di abitazione aventi altezza inferiore a quella di norma e tale incremento non è conteggiato nel calcolo del volume geometrico (V) di cui alla lettera a)
- I manufatti realizzati prima del 1942 vanno recuperati mantenendone l'integrità d'immagine originaria, come definita al precedente punto a). I manufatti costruiti dopo il 1942 potranno essere recuperati, fermo restando la S.A. esistente, in pietra a spacco o, se in muratura portante, rifiniti in intonaco rustico senza punti di lista; le coperture dovranno essere a una o due falde con il colmo o il punto più alto posto a ml 1.00 oltre la linea di gronda e con sporto di gronda non oltre ml 0,25.
- La modalità di intervento di cui alle precedenti lettere a) e b) è subordinata all'osservanza dei seguenti parametri edilizi :
  - D non inferiore a ml 6,00 e comunque con l'osservanza in caso di frontistanza delle distanze disposte dal D.M. 2 aprile 1968;
  - Dc ml 5,00 o in aderenza a edificato esistente;
  - Ds non inferiore a ml 1,50 o laddove già inferiori non minori di quelle preesistenti.

Sostituzione Edilizia di edifici semidiruti di valore testimoniale

E' ammessa, ferme restando le disposizioni paesistiche d'ambito, la conversione alla funzione abitativa e l'ampliamento di edifici aventi diversa destinazione, privi di destinazione o semidiruti la cui esistenza sia documentata, con atti certi quali prove documentarie o fotografiche certificate, in data antecedente al 17/08/1942 o la cui legittimazione sia documentata in atti o siano stati condonati ai sensi delle Leggi n. 47/1985, n. 724/1994 e n. 326/2000.

Sono escluse dalle disposizioni che seguono le serre, e gli impianti serricoli, i manufatti destinati al ricovero di animali da cortile (pollai e strutture per la coniglicoltura), esistenti su tutto il territorio comunale. Nel caso di demolizione integrale di serre esistenti, previa rimessa in pristino del suolo naturale secondo le "Linee guida per la compatibilità ambientale degli interventi di trasformazione del territorio", è ammesso il recupero dell'1% della S.A. esistente con trasferimento della stessa in ambiti TE-RC.

La sostituzione edilizia (da intendersi come ri-costruzione edilizia) è ammessa anche sui fabbricati di valore testimoniale o documentale diruti, con ciò intendendo fabbricati in muratura di pietra a vista o con semplice frattazzatura senza punti di lista, di epoca preindustriale con coperture in pietra, pietra o laterizi, i quali per i loro caratteri costruttivi e di contestualizzazione con il paesaggio siano con esso in un equilibrato rapporto formale, visivo e cromatico. In tale caso l'intervento è subordinato alla condizione essenziale della conservazione di tale fabbricato, che non potrà essere totalmente demolito e ricostruito e, sul quale potranno essere realizzate solo opere di restauro, fermo restando l'altezza ed i caratteri tipologico compositivi, senza modifiche ai prospetti e alle posizioni e dimensioni delle bucature, con l'applicazione in caso di non rispondenza ai requisiti igienici dell'art. 11 della L.R 16/2008 e s.m.i.. L'ampliamento consentito max è pari al 10% dell'edificio originario, ricostruito mediante perizia giurata da tecnico abilitato, dovrà essere realizzato attraverso ampliamenti laterali che mantengano la riconoscibilità del fabbricato di valore testimoniale o documentale originario.

Ammissibilità e Parametri:

a) Presenza di murature di perimetro estese per almeno il 60% della superficie laterale data preesistente e delimitante il Volume geometrico (V) da trasformare, ed una S.A. documentata non inferiore a mq 30.

b) Raggiungimento di una S.A. non inferiore a mq 60 e non superiore a mq 100 e il nuovo fabbricato, qualora ne ricorrano le condizioni si sviluppi preferibilmente su due piani.

c) L'edificio recuperato occupi il sedime dell'edificio originario esistente. Solo per comprovate esigenze di carattere paesistico finalizzate ad una maggiore corrispondenza ai caratteri IS-MA dell'ambito, ovvero maggiori distanze dai fabbricati contermini, ne è ammesso, ad esclusione di quelli di valore testimoniale o documentale, uno spostamento non superiore a ml 10. In tale caso il progetto dovrà contenere le modalità del recupero del sito oggetto di demolizione.

d) per il cambio della destinazione d'uso del fabbricato originario sarà necessario asservire un'area contigua di proprietà contenente il fabbricato, a cui applicare l'indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) mq/mq 0,02 nella quantità necessaria per ammettere la S.A. data per esistente. Se per conseguire la destinazione d'uso residenziale dovesse essere necessario un ulteriore ampliamento del fabbricato in oggetto, si dovranno asservire ulteriori aree di proprietà contigue alle precedenti per l'ampliamento della S.A. esistente, fino al raggiungimento della S.A. minima. In questo caso l'indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) per da applicare per l'ampliamento è mq/mq 0,015. Gli asservimenti sono ammessi all'interno degli ambiti IS-MA, del PTCP. Tale tipologia di ampliamento è ammessa anche su fabbricati a destinazione residenziale in cui la S.A. sia inferiore a mq 70.

e) Stipula di atto convenzionale in funzione di azienda agricola (e rientranti quindi all'interno del PASA), riguardante le aree oggetto dell'asservimento.

f) La modalità di intervento di cui alle lettere precedenti è subordinata all'osservanza dei seguenti parametri edilizi:

- H massima non oltre ml 6,50
- D non inferiore a ml 10 per gli ampliamenti e comunque con l'osservanza, in caso di fronti stanza, delle distanze disposte dal D.M. 2 aprile 1968 sia per gli ampliamenti che in caso di ricollocazione di cui alla lettera c) sopraindicata;
- Dc non inferiore a ml 5;
- Ds non inferiore a ml 1,50 o laddove già inferiori non minori di quelle preesistenti.

Sostituzione Edilizia (SE) di edifici realizzati dopo il 1942

E' ammessa, ferme restando le disposizioni paesistiche d'ambito e con le ulteriori specificazioni di cui ai punti successivi.

d) E' ammessa su edifici a prevalente destinazione residenziale, con esclusione di quelli aventi valore storico documentale, al solo fine della riqualificazione edilizia volta ad un miglior inserimento ambientale ed al fine di corrispondere a documentate esigenze di omologazione ai caratteri tipologico ed edilizi tipici dell'architettura ligure,
e) L'edificio dovrà essere realizzato e certificato almeno in classe "B".
f) E' ammesso un incremento della S.A. esistente, conteggiata solo sulle porzioni a destinazione residenziale pari al 20% incrementabile fino al 30% laddove si preveda, contestualmente anche:
   - Recupero delle acque piovane (capacità minima dell'accumulo pari a 10 mc)
   - Ripristino di suolo agricolo naturale (vedi Linee Guida) pari ad almeno 20 volte il sedime del nuovo fabbricato
   - Progetto edilizio volto a riprendere criticamente i caratteri storico-architettonici dell'edilizia locale.

Impiego di tecniche ecosostenibili in materia ambientale

Negli ambiti TR-APA è fatto obbligo, negli interventi su interi fabbricati che prevedano interventi di ristrutturazione o di Sostituzione Edilizia attraverso intervento di nuova Costruzione, di realizzare "Vasche irrigue per la ritardata immissione in rete" le cui caratteristiche sono descritte all'art 7.2.12 fermo restando che l'attuazione della presente disposizione è comunque auspicabile anche in assenza di interventi edilizi.

Negli ambiti TR-APA è fatto obbligo, negli interventi su interi fabbricati che prevedano interventi di ristrutturazione o di Sostituzione Edilizia attraverso intervento di nuova Costruzione, dell'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, di cui all'art. 16.

Disposizioni in merito ai tagli minimi delle unità immobiliari ad uso abitativo

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che modifichino il numero o la superficie delle unità abitative è prescritto che le stesse non abbiano S.A. inferiore a mq 60.

Gli interventi che comportano un aumento del numero delle unità abitative dovranno prevedere il reperimento di posti auto pertinenziali per ogni nuova unità immobiliare prevista.

Disposizioni in merito all' applicazione della Legge Regionale n.24 del 06.08.2001

Ai fini del recupero a fini abitativi dei sottotetti, negli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della Legge, relativamente alla possibilità di modificare le altezze di gronda degli edifici è previsto il limite massimo di altezza alla gronda di ml 6,80. In tali interventi la determinazione della sopraelevazione del colmo non dovrà comportare forme o pendenze in contrasto con la stereometria del fabbricato. Nell'ipotesi di innalzamento della linea di gronda si dovrà obbligatoriamente evitare il mantenimento del cornicione preesistente. E' vietata la formazione di terrazzi a pozzetto. Ammessa la realizzazione di lucernai sulle falde del tetto nella misura massima di mq 1 per ogni 15 mq di falda impegnata dall'intervento e comunque della dimensione massima di mq 1,50.

Locali di cui all'art. 67 comma 2, lettere b) e c) della L.R. 16/2008 e s.m.i..

Sono ammissibili nel limite massimo di superficie di mq 6 e altezza massima di ml 2,40, distanza minima dai confini di ml 1,50, distanza minima dai fabbricati di ml 3 salvo i casi di fronti stanza tra pareti finestrate, per le quali è previsto il limite minimo di ml 10.

26.5. Spazi di lavoro a servizio di aziende agricolo produttive

In relazione al Piano Aziendale di Sviluppo Agricolo, previo inserimento nella convenzione obbligatoria (art. 35 n. 6 della L.R. n. 36/97) dell'impegno ad utilizzare i manufatti assentiti per supporto alle attività agricole esclusivamente per tali fini, con divieto di mutamento di destinazione d'uso per un periodo di 15 anni, potranno applicarsi i parametri che seguono.

Nel caso di modalità d'intervento in connessione ad azienda produttiva, al fine di realizzare i manufatti

aziendali, si applica la disciplina che segue, riservata alle aziende produttive che prevedono un impiego di manodopera pari ad almeno 130 giornate lavorative annue di una persona corrispondenti ad una Unità Lavorativa Uomo – U.L.U. – previsti dall' applicazione della vigente normativa di settore a fini previdenziali e assicurativi.

Locali agricoli accessori	Se interrato: 40 mq / U.L.U.; fuori terra: 20 mq
Modulo di produzione	Se interrato: 60 mq / U.L.U.; fuori terra: 30 mq
Modulo di stoccaggio	Se interrato: 75 mq / U.L.U.; fuori terra: 40 mq
Modulo di trasformazione	Se interrato: 35 mq / U.L.U.; fuori terra: 15 mq

Per i manufatti aziendali è altresì prescritto il rispetto dei seguenti parametri:

H	Altezza massima degli edifici	ml 3.50
Dc	Distanza minima dai confini di proprietà	ml 5,00
Ds	Distanza minima dalle strade carrabili:	ml 5,00
D	Distanza minima con le costruzioni abitative esterne alla proprietà	ml 6,00
D	Distanza minima con le costruzioni non aventi carattere abitativo	ml 5,00

Per i manufatti aziendali il permesso di costruire, di tipo convenzionato, è subordinato alla presentazione, in allegato al progetto, di un Piano Aziendale di Sviluppo Agricolo (PASA) dal quale devono risultare i dati relativi al modello di conduzione e di azienda e il dimensionamento del progetto deve essere funzionale a tale piano.

Serre: dietro presentazione di PASA, è ammesso un incremento fino al 50% delle serre esistenti. Le nuove strutture dovranno prevedere idonei accorgimenti affinché, all'atto del loro smantellamento, a fine ciclo di vita, il terreno venga riportato alle condizioni di naturalità, secondo gli indirizzi delle Linee guida per gli interventi ambientali, a spese dell'avente titolo. Non è ammesso la trasformazione di serre realizzate sulla base della presente norma in altro manufatto, in quanto a fine ciclo aziendale se ne deve prevedere unicamente la demolizione integrale.

La quantità di giornate lavorative annue è computata in funzione della qualità colturale che viene praticata, mentre altri requisiti oggettivi e soggettivi dell'impresa devono essere accertati attraverso il Piano Aziendale di Sviluppo Agricolo, sulla base del quale dovrà essere composto l'atto d'obbligo unilaterale per la richiesta dei titoli edilizi.

26.6. Modalità di connessione per la formazione o il mantenimento e potenziamento di azienda agricola produttiva

Il rilascio del permesso di costruire per i manufatti di servizio all'azienda, è subordinato alla stipula con il Comune ed alla registrazione nei registri immobiliari di una convenzione, di cui si allega bozza al presente documento, redatta in conformità con quanto previsto all'art. n. 35 c. 6 della L.R. n. 36/97 e che preveda in particolare:

1. l'impegno ad esercitare attività agricole in forma imprenditoriale sulla base di apposito programma (Piano Aziendale di Sviluppo Agricolo) redatto da tecnico abilitato, per un periodo non inferiore ai 15 anni.

2. Le modalità di verifica dell'adempimento degli obblighi assunti e le conseguenti garanzie da porre a salvaguardia dell'effettivo svolgimento della conduzione aziendale prevista.

26.7. Contenuti del Piano Aziendale di Sviluppo Agricolo

All'atto di cui al punto precedente dovrà essere allegato come documento obbligatorio il Piano Aziendale di Sviluppo Agricolo (PASA) costituito da:

- elencazione dei terreni facenti parte dell' azienda (ossia l'insieme dei terreni costituenti l'azienda agricola), indicando per ciascuno di essi: foglio catastale, mappale, superficie, destinazione d'uso in atto;
- una relazione tecnico economica nella quale devono essere dettagliatamente descritti i seguenti elementi:
- l'orientamento tecnico - economico che si vuole dare all'azienda, specificando le diverse attività produttive che si intendono avviare e/o confermare (es.: vari tipi di coltura, attività legate alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, allevamenti ed attività zootecniche in genere), definendo per ciascuna di esse il reddito lordo ipotizzabile;
- la dimensione economica dell'Azienda, che corrisponde all'ammontare del reddito lordo complessivo aziendale (ossia alla somma dei valori dei singoli redditi ottenuti moltiplicando il reddito unitario di ciascuna coltivazione o categoria di bestiame, rispettivamente per la relativa superficie o il relativo numero di capi presenti nell'azienda).
- Il tipo di conduzione agricola che si intende praticare (familiare o con apporto di manodopera) e la descrizione degli interventi futuri con relativo crono-programma e piano finanziario;
- La descrizione dei miglioramenti fondiari che si intendono introdurre, in relazione ai sistemi di irrigazione e approvvigionamento di acqua, ai sistemi di coltivazione, alle infrastrutture connesse alla produzione agricola (strade interpoderali, reti elettriche o di altro tipo, fabbricati di servizio, fasce terrazzate), alle sistemazioni delle aree esterne in generale;
- Una relazione tecnica relativa ai fabbricati di servizio alla produzione agricola che si intendono eventualmente costruire, contenente: i calcoli tecnici dimostranti che i nuovi volumi previsti rispondono ai parametri quantitativi indicati dal PUC, la descrizione dei nuovi fabbricati con riferimento alla tecnica costruttiva ed ai materiali impiegati, gli elaborati grafici di progetto (piante, prospetti e sezioni), in scala non inferiore 1:100;
- Planimetria catastale in scala non inferiore 1:2000 con indicazione dei lotti facenti parte dell'Azienda, la destinazione agricola di ciascuno di essi, l'ubicazione dei fabbricati sia residenziali sia di servizio, la rete delle strade interpoderali esistenti e di progetto;
- Relazione tecnica sugli impianti di depurazione previsti ai sensi di Legge e, più in generale, sullo smaltimento dei rifiuti organici;
- Per le attività zootecniche si dovranno altresì indicare;
  - la rete viaria di accesso al podere;
  - le infrastrutture e i servizi tecnologici previsti;
  - esauriente relazione circa le modalità di smaltimento dei rifiuti organici delle deiezioni;
  - progettazione e relazione tecnica circa le dotazioni degli eventuali impianti di depurazione;
  - relazione sul tipo di occupazione prevista (in relazione al carico di bestiame e alle U.L.U. necessarie).

26.8. Attività agrituristiche in ambito TR-APA

Le attività agrituristiche sono ammesse in tutto l'ambito nel rispetto della disciplina prevista nel presente articolo e nel rispetto di quanto previsto dalla Legge Regionale n. 37 del 21.11.2007 e s.m.i.

Sono consentiti ampliamenti connessi ad esigenze igienico-sanitarie o tecnologico-funzionali fino ad un massimo del 20% del volume geometrico (V). In tale ipotesi gli immobili oggetto di ampliamento sono soggetti a specifico vincolo di destinazione d'uso ad agriturismo con divieto di modificare tale

destinazione per dieci anni.

E' consentita altresì la demolizione di edifici esistenti sul fondo, previa dimostrazione che non siano di valore testimoniale, e non più necessari per la conduzione dello stesso e l'accorpamento della relativa volumetria al fabbricato da destinare all'attività agrituristica. L'accorpamento non può in nessun caso apportare al fabbricato un aumento volumetrico superiore al 30% di quello preesistente. Anche in tale ipotesi gli immobili oggetto di ampliamento sono soggetti a specifico vincolo di destinazione d'uso ad agriturismo con divieto di modificare tale destinazione per dieci anni. I parametri da rispettare negli interventi di cui sopra sono quelli previsti nel presente articolo in merito agli interventi di ristrutturazione edilizia, lettera a).

26.9. Autorimesse di servizio agli edifici e ai fondi

E' ammessa la realizzazione esclusivamente pertinenziale di autorimesse a servizio degli edifici residenziali esistenti o di nuova costruzione, laddove ammessi. Queste dovranno realizzarsi in discontinuità con l'edificio residenziale, a non meno di ml 5 da esso, ed avere superficie massima pari a quanto stabilito dall'art. 19 della L.R. n. 16/2008 e s.m.i. per gli edifici di nuova realizzazione, detratta la superficie di eventuali altri posti auto interrati pertinenziali. L'ingombro volumetrico dovrà essere interamente ricompreso nella morfologia del terreno come si presentava prima dell'intervento. L'altezza interna non dovrà essere superiore a ml 2,60. Il manufatto al termine dei lavori dovrà risultare completamente interrato su tre lati, l'apertura di accesso dall'esterno non dovrà superare ml 2.30 di larghezza, il serramento dovrà essere realizzato esternamente in doghe di legno trattate al naturale. Le parti murarie del lato in vista saranno realizzate ripristinando i muri di fascia in pietra. Sulla copertura dovrà essere posto uno strato di terreno vegetale non inferiore a ml 0,40, opportunamente raccordato alle fasce adiacenti.

26.10. Sistemazione degli spazi scoperti

Le superfici scoperte debbono essere conservate nell'originario assetto boscato, ulivetato, coltivato o tenuto a prato-pascolo, ove esistente.

La formazione di superfici scoperte destinate al parcheggio veicolare privato dovrà prevedere, ove non sia possibile la conservazione in sito, la sostituzione della vegetazione d'alto fusto esistente. Non è ammessa la costituzione di superfici impermeabili.

Fatti salvi gli interventi connessi alla sistemazione della rete viaria ed al riassetto idrogeologico non sono ammesse modificazioni della morfologia esistente eccedenti ml 2,50 di spessore sia in riporto che in sbancamento, per superfici non superiori a mq 500.

Vanno seguiti gli indirizzi delle Linee guida per gli interventi ambientali.

Tipologia di intervento	Condizioni di ammissibilità
Formazione di percorrenze carrabili	Non ne è ammessa la realizzazione se non al solo fine di accedere dalla via pubblica ad aree libere per la formazione di superfici destinate alla sosta privata. In tale caso la loro lunghezza non dovrà superare ml 40 di lunghezza e ml 3 di larghezza.
Sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi a raso	Ammesse esclusivamente se ricorrono le condizioni del punto precedente e ove non occorrano scavi e riporti superiori a ml 3,00.

Modifiche morfologiche	Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi è consentita la rimodellazione dei versanti con obbligo di ripristino di terrazzamenti e di cigli inerbiti, purché sia assicurata la continuità con le aree contermini non interessate dall'intervento. In caso di aree terrazzate, l'altezza dei muri di contenimento dei terrazzamenti di nuova modellazione o in rifacimento deve essere limitata entro 2,50 ml al massimo e la sistemazione del terreno soprastante deve essere in lieve pendenza. Le opere di contenimento del terreno devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali oppure con opere di ingegneria naturalistica. Il ricorso ad altri sistemi costruttivi è ammesso a condizione che il muro sia rivestito con pietra possibilmente locale, posta a corsi orizzontali con giunti di malta non visibili, senza cordoli di testa in cemento. Tecniche alternative sono ammesse solo quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli stessi e risultino compatibili con i manufatti tradizionali delle aree circostanti. Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute, se eventualmente rimosse devono essere ripiantate nel fondo. E' fatto obbligo della conservazione degli ulivi: il loro espianto è consentito solo laddove venga opportunamente prevista in progetto la loro ripiantumazione entro la stessa area di progetto. Le opere di riassetto idrogeologico e antincendio devono privilegiare tecniche di limitato impatto e il ricorso a materiali naturali. Gli elementi tipici della strutturazione agricola tradizionale, presenti nelle aree di pertinenza come, a titolo esemplificativo, mulattiere, pergole, pilastrini, lavatoi, devono essere mantenuti e riqualificati rispettandone i caratteri tradizionali.
Installazione di manufatti di arredo o di servizio secondario all'azienda agricola	Ammessa la sistemazione di piccoli elementi non costituenti S.A. o S.Acc. di arredo dei giardini, definiti all'art. 7.2.20, con esclusione di altri manufatti aventi volume interno utilizzabile. Le tettoie e i pergolati sono ammessi nei limiti previsti rispettivamente all'art.7.2.11, all'art. 7.2.14 e all'art. 7.2.15.

Recinzioni	La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggino viabilità ad accesso pubblico, non prevedano occlusioni visuali. Le recinzioni devono essere realizzate con soluzioni e materiali coerenti con il contesto: bassi muri a secco, muri con materiali lapidei di reimpiego, siepi ed alberature, eventualmente "armate" con reti metalliche di colore verde ancorate a sostegni di altezza non superiore a ml 2,00, staccionate in pali di castagno scortecciato di altezza non superiore a m 1,5; i montanti delle siepi "armate" e delle staccionate devono essere infissi nel terreno senza fondazioni a vista o cordoli continui.
Piscine private	E' ammessa la realizzazione di piscine scoperte annesse alle costruzioni esistenti o a quelle recuperate purché connesse all'esistenza di attività agrituristiche.

26.11. Strade private di nuova costruzione e regolarizzazione tracciati

E' ammessa la regolarizzazione di tracciati carrai esistenti per il raggiungimento di fabbricati isolati, privati o pubblici i quali potranno essere allargati fino ad un massimo di ml 2,50, fermo restando che dovrà conservarsi l'originario manto se di valore documentale.

E' ammessa la realizzazione di nuove strade per il raggiungimento di nuclei di edifici isolati formati da non meno di quattro unità residenziali la cui esistenza deve essere documentata in atti. La larghezza non dovrà essere superiore a ml 2,50 comprese le cunette. Per nucleo di edifici isolati, ai fini dell'applicazione della presente norma, si intende un agglomerato di edifici la cui distanza tra loro non sia superiore a 50 ml.

La disciplina ed i requisiti di cui al secondo comma, sono applicabili anche nel caso in cui si intervenga su percorsi pedonali esistenti, ad esclusione della trasformazione di percorsi esistenti che costituiscano valore storico e testimoniale, quali ad esempio tracciati delimitati da muri frangivento o caratterizzati da altri elementi di valore.

La realizzazione di nuove rampe o raccordi carrabili di tipo privato è ammessa fino ad uno sviluppo lineare di ml 150 e di larghezza non superiore a ml 2,50, finalizzata al raggiungimento di fabbricati residenziali esistenti posti nel raggio di non oltre 100 ml dalla rete viaria esistente pubblica o privata.

Il progetto di dette rampe dovrà prevedere l'adozione di pavimentazioni permeabili e l'individuazione di protezioni vegetali atte ad attenuare la visibilità panoramica dei manufatti.

Nella realizzazione degli interventi viabilistici ammessi dovranno essere approntate tutte le misure atte alla regimentazione delle acque; in particolare all'innesto con la viabilità pubblica dovrà essere predisposta apposita griglia su tutta la larghezza dell'innesto atta a raccogliere e a convogliare adeguatamente le acque meteoriche. Nella realizzazione di strade a fondo naturale dovranno essere poste in opera cunette realizzate con tecniche di ingegneria naturalistica atte a convogliare le acque ai lati della pista.

Ai fini di poter introdurre una meccanizzazione delle procedure agrarie, è ammessa la realizzazione di collegamenti tra le fasce terrazzate a mezzo di rampe parallele all'andamento dei muri di sostegno e, compatibilmente con la sistemazione della vegetazione, addossate ad essi. La larghezza massima di tali manufatti non dovrà superare i m 2,00, la pendenza non potrà essere maggiore del 26%.

La disciplina del presente articolo opera anche per la realizzazione di tramiti viabilistici, porzioni dei quali ricadono in ambiti TNI esclusivamente nei casi in cui tali porzioni abbiano uno sviluppo non

superiore al 20% dello sviluppo complessivo del tracciato.

26.12. Disciplina paesistica

Di seguito vengono esplicitate le disposizioni ambientali paesistiche da rispettare negli interventi ammessi in ambito TR-APA. I contenuti sostanziali e parametrici dei successivi punti non sono derogabili.

1. negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente non si potranno modificare in alcun modo le aree attorno all'edificio per una superficie complessiva, dell'area, superiore a mq 200 (per superfici trasformate si intendono quelle relative al sedime dell'edificio e alle sue aree limitrofe impermeabilizzate). Non rientra in tale calcolo la vasca di ritardata immissione in rete e la realizzazione di piscine. La pavimentazione dell'area esterna potrà essere realizzata preferibilmente in selciato posto su letto di sabbia, o con tecniche che garantiscano elevata permeabilità;
2. Le strade di accesso alle abitazioni dovranno rispettare quanto segue:
   - assecondare l'andamento plano-altimetrico del terreno interessato ovvero essere realizzate non utilizzando il metodo della "livelletta", con possibilità di riempimenti e scavi nel limite di ml 1,00 sia in riporto che in scavo. E' ammesso, nel tratto iniziale e/o di raccordo con la viabilità esistente o lungo lo sviluppo del tracciato, il raggiungimento di maggiori discostamenti fino a ml 2,00, in scavo e riporto, per tratti complessivi di lunghezza non superiori a ml 15, che in ogni caso non comportino altezza di muri in pietra a secco superiore a ml 2,00; maggiori altezze, comunque non superiori a ml 2,50, dovranno essere completate con tecniche di ingegneria naturalistica. Nel caso di ricorso a tale tecnica costruttiva, nei progetti, tali porzioni, dovranno essere maggiormente dettagliate con elaborati atti a garantirne la corretta percezione nel paesaggio;
   - avere una larghezza non superiore a ml 2,50 comprese le cunette laterali;
   - nella realizzazione di muri di contenimento diversi di quelli di cui sopra, questi non dovranno avere altezza superiore a ml 1,00. Eventuali maggiori altezze dovranno essere completate con tecniche di ingegneria naturalistica; non è ammessa al fine di interrompere l'altezza del muro la sequenza di muri di contenimento a gradoni, se non nel caso in cui i muri stessi siano posti a distanza di ml 2 l'uno dall'altro. Potranno essere realizzati a secco o se in cemento rivestiti in pietra; sono vietate le scaglie degli scarti di lavorazione dell'ardesia. Non è ammesso l'utilizzo di malte cementizie per la sigillatura dei giunti. L'andamento dei corsi orizzontali sarà irregolare, meglio con inserti di recupero quali vecchie pietre e mattoni; è vietata sulla sommità del muro la realizzazione di bauletti di collegamento in cemento;
   - la pavimentazione delle strade potrà essere in terreno naturale, in pavimentazione di pietra locale o selciato (pietre poste di taglio su letto di sabbia), è ammesso il lastricato a corsi regolari con sigillatura dei giunti.
3. Il volume d'ingombro di terrapieni e riempimenti, modificativi della morfologia originaria entro una fascia profonda ml 10 attorno al perimetro dell'edificio esistente o oggetto di intervento di Sostituzione Edilizia con intervento di nuova Costruzione (NC) non dovrà superare il 30% del volume dell'edificazione da recupero o nuova costruzione;
4. La rispondenza del progetto ai contenuti di cui ai punti 1, 2, 3, dovrà essere contenuta in apposito elaborato di dettaglio;
5. Per tutti gli edifici, nel limite degli interventi ammessi dovranno osservarsi le seguenti disposizioni:
   - Le finestre dovranno essere di forma rettangolare, con le proporzioni (rapporti altezza – larghezza) di quelle storiche; sono vietate le finestre a nastro. Eventuali asimmetrie delle bucature dovranno essere raccordate in un disegno armonico;
   - Le gronde non potranno sporgere oltre cm 30 oltre il filo di facciata e gli eventuali cornicioni saranno raccordati alle pareti verticali con sguscia a "collo di bottiglia". Nel caso di coperture a due falde, nella porzione laterale a timpano potranno sporgere le sole porzioni in ardesia della copertura; sono vietate sporgenze di tipo strutturale o cornici;
   - I manti di copertura saranno in ardesia (ciappe, in particolare da mantenere se già in opera, o abbadini alla genovese) o in tegole alla marsigliese;
   - I camini saranno del tipo rurale (terminati da mattoni intonacati su cui poggi una lastra di

ardesia fissata da una pietra alla sommità);

- Nelle residenze le persiane saranno in legno tinteggiato secondo i colori della tradizione locale e le finestre con ante alla genovese di colore bianco;
- La zoccolatura dei prospetti intonacati, se trattata diversamente dall'elevato, potrà essere in intonaco strollato, o con risalto di intonaco o semplicemente tinteggiata con diverso colore;
- le facciate saranno realizzate in pietra a faccia a vista o in arenino alla genovese finemente frattazzato; la tecnica di applicazione consigliata è quella senza "punti di lista" le coloriture saranno di tipo naturale nella gamma delle terre, a base di calce o ai silicati di potassio. E' auspicabile la loro antichizzazione con la tecnica della velatura. E' ammesso l'utilizzo dei silossanici quando sia imprescindibile per motivazioni tecniche: in questo caso la finitura in velatura dovrà essere realizzata obbligatoriamente; vietate le tinte filmogene;
- è altresì ammessa la conservazione e la riproposizione della finitura delle murature in pietra con intonaco rinzaffato, fermo restando che si dovrà avere l'accortezza di mantenere idonea pigmentazione della stessa malta.
- Le decorazioni sono vietate ad eccezione di semplici riquadri a coronare le bucature, è più opportuna la monocromia;
- sono ammessi, quali allestimento di spazi esterni, pergolati leggeri esclusivamente in legno senza chiusure laterali, della dimensione massima di mq 10 a falda unica aventi l'altezza massima alla gronda di ml 2,20 ed al colmo 2,60;
- E' ammesso l'allestimento di spazi esterni con pergolati leggeri esclusivamente in legno o ferro battuto senza copertura e chiusure laterali; la loro dimensione non potrà superare il 20% della superficie coperta dell'edificio a cui si addossa e comunque non superiore a mq 20; l'altezza massima non potrà essere superiore a ml 2,60.
- Qualora anche recuperato l'edificio avesse dimensioni e tipologia tali da ritenere compatibile il porticato questo dovrà essere realizzato con pilastri della dimensione non inferiore a ml 0,40x0,40 con l'intradosso dell'arco che riprenda la medesima dimensione.
- E' ammessa l'apertura o la modifica delle bucature esterne purché in un organico disegno che non alteri i caratteri tipologico-compositivi. E' ammessa inoltre la realizzazione di balconi alla condizione che questi non interessino l'intero fronte dell'edificio; dovranno essere posti sugli assi di simmetria dei prospetti, e, se disassati, l'asimmetria deve costituire valore. Sono vietati i balconi d'angolo.
- Nel caso di modifiche alla sagoma dei fabbricati ivi compresi gli interventi di sostituzione edilizia attraverso interventi di nuova costruzione la copertura della eventuale porzione ad un piano dovrà essere completata con muretto perimetrale.

6. Nell'impiego di buone pratiche (art.16 delle presenti norme) volte al risparmio energetico, l'apposizione di moduli fotovoltaici o pannelli solari dovrà avvenire esclusivamente sulle coperture degli edifici, con il rispetto dell'inclinazione delle falde esistenti. Negli interventi di recupero che prevedano il rifacimento dei manti di copertura questi dovranno essere completamente integrati nella falda impegnata ed essere posti entro lo spessore del manto di copertura ovvero non potranno in nessun modo sporgere oltre detto filo. Nell'ipotesi di realizzazione di manufatti leggeri di cui al precedente punto n. 5 è ammesso, in alternativa all'apposizione dei pannelli sul manto di copertura dell'edificio principale, di coprire per intero detti pergolati; i pannelli dovranno essere complanari alla struttura del pergolato fermo restando il carattere di chiusura esclusivamente limitato alla superficie dei pannelli o moduli.
In ogni caso:

- il o i serbatoi di accumulo devono essere posti al di sotto delle falde di copertura e non essere posti all'esterno dell'edificio;
- sono assolutamente vietati i pannelli/serbatoio all'esterno della sagoma del fabbricato;

Inoltre i pannelli dovranno:

- dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti in modo coerente;
- presentare una forma geometrica semplice, regolare e compiuta, risultante dall'accostamento

dei diversi pannelli: un rettangolo, un quadrato;

- evitare una collocazione casuale in varie parti del tetto, magari di dimensioni diverse e con orientamenti non omogenei;
- essere posizionati in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi;
- nel caso di coperture piane i pannelli solari ed i moduli fotovoltaici dovranno essere occultati da apposite strutture in legno o in metallo, con mascheratura vegetale, di dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico ed ad assicurarne la funzionalità.

ART. 27 DISCIPLINA SPECIFICA PER LE AREE APPARTENENTI AL SIC "PIZZO D'EVIGNO" IT 1315602

27.1. Prescrizioni

L'area SIC IT 1315602 all'interno del territorio comunale ricade nei seguenti ambiti individuati dal P.U.C.:

a) Ambiti di conservazione dei territori non insediati TNI;

b) Territori rurali di prevalente produzione agricola TR-APA;

Di seguito sono indicate le prescrizioni generali che devono essere rispettate in suddetta area SIC, sia per la realizzazione degli interventi edilizi previsti per gli ambiti sopraindicati e indicati nella relativa normativa del PUC, sia per il recupero dei terreni agricoli e forestali, funzionali o meno alle edificazioni previste nelle aree agricolo-forestali come disciplinate dal PUC. Per la specifica definizione degli interventi di mitigazione e compensazione ambientale si fa diretto riferimento alle prescrizioni contenute nello Studio di Incidenza, parte integrante del PUC.

Gli interventi ammessi possono essere autorizzati e realizzati a condizione che:

a) non siano alterate le aree umide, comprendenti le sorgenti, i rii e i corsi d'acqua in genere, le pozze e le aree di ristagno d'acqua, con qualsiasi intervento di tipo edilizio o che comporti cambio di destinazione d'uso del suolo;

b) non siano captate le risorse idriche all'interno del SIC, fatte salve le derivazioni già esistenti;

c) non siano artificializzate le sponde ed il greto dei corsi d'acqua; eventuali interventi di regimazione delle acque dovranno essere realizzati soltanto utilizzando le tecniche di ingegneria naturalistica (briglie, scogliere, palificate, palizzate, ecc.); sono consentiti interventi per la sistemazione delle sponde solo laddove vi siano comprovate esigenze dettate dalla pubblica incolumità delle persone e solo mediante interventi che prevedono il mantenimento o il ripristino dell'habitat;

d) non siano alterati gli ambienti rocciosi costituiti da rupi, emergenze geomorfologiche, grotte, cavità (anche artificiali), muretti a secco, anfrattuosità delle pareti rocciose, rocce affioranti. Qualora tali interventi fossero indispensabili per importanti motivi di interesse pubblico, occorrerà prevedere e mettere in atto misure compensative e mitigative;

e) non si operi il costipamento e l'impermeabilizzazione dei suoli e la riduzione della superficie dei prati, se non per quanto strettamente necessario alla realizzazione degli interventi ammessi dalla normativa dei singoli ambiti nelle aree pertinenziali agli edifici, sia ad uso abitativo che agricolo;

f) Il recupero dei muretti di sostegno dei terrazzamenti deve avvenire prevalentemente con la tecnica tradizionale a secco, escludendo l'impiego di calce, calcestruzzo o cemento, sia all'interno del paramento che all'esterno per sigillare i giunti. Possono essere impiegate reti metalliche elettrosaldate a maglia rettangolare, per consolidare la fascia secondo la tecnica delle terre armate, da posizionarsi a tergo dei muri prima della ricostruzione del muro a secco.

g) Eventuali interventi che prevedano l'utilizzo del cemento armato o della sola malta cementizia potranno essere realizzati esclusivamente nelle aree di pertinenza di edifici e comunque sulla base di dettagliata relazione geologica che escluda l'efficacia delle tecniche tradizionali a secco nelle particolari condizioni geologiche del sito.

h) Sono fatti salvi gli interventi realizzati dall'Ente pubblico per consolidamento di dissesti idrogeologici che compromettano l'incolumità pubblica, i quali comunque dovranno prevedere opere di mitigazione e rinaturalizzazione dei manufatti.

i) La realizzazione di recinzioni è consentita solo impiegando reti a maglia larga rettangolare o quadrata, con lato minimo di 8 cm.

j) E' vietato introdurre specie vegetali non autoctone; non è consentita la formazione di siepi e la messa a dimora di piante se non per scopi agricoli (ulivi, alberi da frutta, ortaggi, ecc.) fatta eccezione dell'area strettamente pertinenziale all'edificio abitativo utilizzabile come giardino.

k) Nella sistemazione delle aree esterne a prato si devono impiegare esclusivamente miscele di essenze erbacee per prato polifita, composte da specie graminacee e leguminose, mentre sono vietati i prati monofiti tipo loietto.

l) Il recupero degli oliveti abbandonati, da non più di 15 anni, presenti all'interno dell'area SIC, è consentito mediante interventi di potatura di riforma delle piante esistenti e/o nuove piantumazioni, e quest'azione di recupero deve considerarsi come importante intervento compensativo qualora si realizzino interventi di nuova costruzione in ambito agricolo.

m) E' comunque prescritto il mantenimento di una fascia incolta, qualora l'appezzamento confini con un'area boscata o con vegetazione naturale, di larghezza media variabile da 1 a 5 metri a seconda della conformazione orografica del sito.

n) La coltivazione degli uliveti e delle aree agricole in generale può essere effettuata solamente secondo metodi e/o prodotti biologici oppure con metodi di lotta integrata ai parassiti che non comportino eventuali interazioni con l'ambiente.

o) Se per la realizzazione degli interventi edilizi previsti dalla normativa dei singoli ambiti risultasse necessario procedere all'abbattimento di piante arboree, si dovranno comunque preservare gli alberi stravecchi, vetusti e/o con cavità, fatte salve motivazioni di carattere fitostatico e per la salvaguardia dell'incolumità delle persone.

p) Nella realizzazione di nuovi tratti di viabilità carrabile è obbligatorio porre in atto opere (es. tombinature) che favoriscono il passaggio degli animali. E' vietato impermeabilizzare la sede stradale con l'impiego di bitume o calcestruzzo, ma dovranno essere utilizzate esclusivamente pavimentazioni in materiale permeabile.

q) Non sono consentite pratiche che impieghino diserbanti di sintesi, fatto salvo l'impiego di sistemici altamente selettivi, allo scopo di ridurre od ostacolare l'espansione di specie altamente invasive (rovi, robinia, ailanto, ecc.) solamente nelle are pertinenziali agli edifici e lungo la rete viabile.

r) Gli interventi di utilizzazione del bosco devono essere finalizzati prioritariamente al miglioramento del soprassuolo boschivo, utilizzando le tecniche della selvicoltura naturalistica a basso impatto ambientale, che prevede interventi mirati a conservare e ad aumentare la biodiversità e la complessità del sistema, assecondando la disomogeneità e la diversificazione

strutturale e compositiva del soprassuolo.

s) In tutti gli interventi che prevedono l'esbosco del legname di risulta dai tagli di miglioramento, deve essere mantenuta in sito una quota adeguata di "legno morto", a terra o in piedi, di dimensioni idonee, per la vita degli organismi xilofagi e saproxilici.

t) Sono consentiti i trattamenti in zone boscate colpite da fitopatie (coccinigliа del pino marittimo, processionaria, cinipide del pino, ecc.) con metodi e/o prodotti biologici oppure con metodi di lotta integrata che non comportino eventuali interazioni con l'ambiente, purché dotati di impatto ambientale sulla fauna e sulla flora spontanea ridotto o nullo.

27.2. Procedura autorizzativa

La normativa di riferimento è costituita dalla L.R. 10 luglio 2009 N. 28 e s. m. e i.

I criteri e gli indirizzi procedurali per la valutazione di incidenza dei piani, progetti e interventi sono indicati nella Delibera di Giunta Regionale n. 30 del 18/01/2013 e s.m.i.

27.3. Relazione d'incidenza

Lo studio di incidenza deve possedere tutti quegli elementi necessari ad individuare e valutare i possibili impatti sugli habitat e sulle specie per la cui tutela il sito o i siti sono stati individuati, tenuto conto degli obiettivi di conservazione dei medesimi. Inoltre deve indicare ed evidenziare le modalità previste per la compatibilizzazione delle soluzioni che il progetto assume, comprese le mitigazioni e/o compensazioni. Lo studio deve partire dalle basi conoscitive fornite da schede dati Natura 2000, Carta regionale Bionaturalistica e database relativo, eventuale Carta regionale degli habitat, nonché eventuali aggiornamenti naturalistici forniti dall'Osservatorio regionale biodiversità, approfondendo le indagini naturalistiche con rilievi e sopralluoghi tarati secondo livelli e superficie territoriale congrui al grado di incidenza delle previsioni.

Tale studio dovrà essere composto da:

1) elementi descrittivi del progetto e/o intervento con particolare riferimento a

- tipologia, dimensioni, obiettivi, tempi e modalità di attuazione (compreso cronoprogramma degli interventi), utilizzazione delle risorse naturali,
- localizzazione e inquadramento territoriale, sovrapposizione territoriale degli interventi con SIC e/o ZPS a scala minima 1:10.000.

2) descrizione quali-quantitativa e localizzativa degli habitat e delle specie faunistiche e floristiche per le quali i siti sono stati designati, della zona interessata dalla realizzazione dal progetto o dall'intervento e delle zone intorno ad essa (area vasta) che potrebbero subire effetti indotti, e del relativo stato di conservazione al "momento zero", inteso come condizione temporale di partenza, sulla quale si innestano i successivi eventi di trasformazione e gli effetti conseguenti alla realizzazione del progetto. Dovrà essere prodotta per l'area interessata dall'intervento la carta degli habitat, in scala almeno 1:10.000, eseguendo rilievi fitosociologici che dovranno esplicitare anche la stima dello stato conservativo dell'habitat rilevato.

3) analisi degli impatti diretti ed indiretti che il progetto produce, sia in fase di cantiere che a regime, nell'immediato e nel medio-lungo termine, anche sui fattori che possono essere considerati indicativi dello stato di conservazione di habitat e specie.

L'analisi degli impatti deve fare riferimento al sistema ambientale nel suo complesso; devono pertanto essere considerate:

- le componenti biologiche
- le componenti abiotiche

- le connessioni ecologiche

Dovrà essere prodotta la eventuale carta degli impatti previsti,a seguito dalla realizzazione dell'intervento alla scala almeno 1:10.000.

27.4. Interventi compensativi e mitigativi

Gli interventi, ammessi dalla normativa del PUC per i diversi ambiti ricadenti all'interno dell'area SIC e dai Regolamenti di settore, che interessino Habitat prioritari e/o tutelati (indicati nella relazione di incidenza a corredo del PUC) e che ne comportino una riduzione di superficie, dovranno prevedere interventi di mitigazione e di compensazione da realizzarsi favorendo l'espansione dell'habitat in zone limitrofe o il miglioramento di parti significative dello stesso, in maniera direttamente proporzionale alle superfici interessate dagli interventi.

ART.28 AMBITI DI CONSERVAZIONE DEI NUCLEI STORICI STABILI (NS-AC)

28.1. Caratteristiche generali

Corrispondono prevalentemente al sistema edificato più antico dei nuclei abitati distribuiti nelle diverse frazioni del Comune di Diano Arentino (borgate) e non interessati da problematiche di dissesto dei versanti.

Tutte le aree di tale ambito sono prive di indice di utilizzazione insediativa.

28.2. Destinazioni funzionali

Nell'ambito sono ammesse le destinazioni di cui all'art.9 e quelle ritenute compatibili come indicato di seguito.

Categorie Funzionali	Ammessa	Limitazioni
Categoria A) uso residenziale		
A.1	X	
A.2	X	Nota 1)
A.3	X	
Categoria B) uso commerciale e funzioni del connettivo urbano		
B.1	X	
B.2		
B.3		
B.4	X	Nota 2)
B.5	X	
Categoria C) uso ricettivo culturale		
C.1	X	

C.2	X	
C.3	X	Nota 3)
C.4	X	
C.5		
Categoria funzionale D) attività produttive artigianali, industriali		
D.1	X	
D.2		
Categoria Funzionale E) delle attività agricole		
E.1		
E.2		
E.3		
E.4		
Sistema dei servizi		
SIS	X	

Nota 1) Non ammessa ai piani terra;

Nota 2) E' ammesso il mantenimento del numero delle attività para-commerciali come definite dall'art.9 n.9.2 esistenti alla data di adozione della presente disciplina con possibilità di spostamento nello stesso ambito e senza possibilità di frazionamento.

Nota 3) Non sono ammessi sale da giochi, sale da ballo, discoteche e locali notturni, circoli privati, con o senza attività di somministrazione e pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande classificati come *fast food* o *self service*. Nell'ambito è vietata inoltre la trasformazione di locali siti ai piano terra in palestre.

28.3. Disposizioni generali sui tipi di intervento

Secondo le schede elaborate per ciascun nucleo di interesse storico, sono individuate cinque categorie di intervento, relativamente alla consistenza e permanenza di segni originari dell'architettura storica e tipologica dei manufatti rilevabile allo stato presente e riportato nelle schede stesse. Le categorie di intervento ammesse fanno riferimento a tali caratteristiche di consistenza tipologica.

A_edifici storici che hanno perso i caratteri tipologici: sono ammesse manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia, il tutto volto a ricondurre l'edificio entro un linguaggio di leggibilità tipologica, e quindi cercando di ripristinare i caratteri originari, quando possibile, oppure eliminando i caratteri avulsi dal contesto e reintrodurne di compatibili

B_edifici storici che hanno mantenuto i caratteri tipologici: è ammessa manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro, ossia devono essere conservati i caratteri tipologici, la cui sostituzione con elementi del tutto simili a quelli storici come materiali, tecnologie costruttive e finiture è ammessa solo quando gli elementi siano irreparabili. Rientrano nella presente categoria gli edifici sottoposti a vincolo e quelli riconosciuti di valore testimoniale.

C_edifici storici - ristrutturati e non - che hanno caratteri leggibili da conservare e valorizzare: è ammessa manutenzione ordinaria, straordinaria, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia. I caratteri tipologici ancora leggibili vanno conservati e valorizzati con i medesimi materiali, tecnologie e finiture. Quegli elementi che invece non sono consoni, perché l'edificio ha subito interventi, vanno ricondotti coerentemente alle tipologie storiche.

D_edifici moderni - agibili e non - che non hanno particolari caratteri tipologici: è ammessa manutenzione ordinaria, straordinaria, il risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia

E_edifici storici allo stato di rudere/gravemente ammalorati: è ammesso il restauro, risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia.

Nella Relazione sulle Norme di Conformità della Struttura del PUC è riportata cartograficamente la classificazione di cui sopra, alla quale occorre necessariamente attenersi nell'applicazione della disciplina degli interventi. Fanno parte delle presenti norme, altresì, anche le schede di censimento degli edifici, ove sono riportate le principali caratteristiche di ogni fabbricato appartenente ad aree storicamente formatesi (borgate) e che sono di supporto alla progettazione degli interventi sull'esistente.

28.4. Interventi sulle costruzioni esistenti.

E' ammesso il cambio d'uso previa dimostrazione della sua compatibilità con le strutture e le caratteristiche dell'edificio.

Categorie di intervento ammesse e condizioni di ammissibilità
Manutenzione ordinaria (MO) Ammessa, ferme restando le disposizioni paesistiche d'ambito.
Manutenzione straordinaria (MS) Ammessa, ferme restando le disposizioni paesistiche d'ambito.
Demolizione senza ricostruzione Ammessa esclusivamente al fine della eliminazione di superfetazioni incongrue o di manufatti privi di valore architettonico o storico documentario ferme restando le disposizioni paesistiche d'ambito. Per l'eventuale recupero di suolo a condizioni naturali si rimanda alle "Linee Guida per gli interventi ambientali"
Restauro e risanamento conservativo (RR, RC) Ammessa~~.~~, ferme restando le disposizioni paesistiche d'ambito.

Ristrutturazione Edilizia (RE)

Ammessa nelle categorie di consistenza tipologica di cui ai precedenti punti A, D, C, E, ferme restando le disposizioni paesistiche d'ambito, esclusivamente ove volta a migliorare i caratteri compositivi dell'edificazione esistente ed ad omologarli alle caratteristiche positive dominanti nell'ambito, e nel rispetto delle ulteriori condizioni che seguono:

1. Edifici A, B, C, D, E: divieto di mutamento della destinazione d'uso a parcheggio autoveicolare di piani terra di edifici a funzione residenziale, gli altri mutamenti di destinazione d'uso sono ammessi, purché nell'ambito delle destinazioni funzionali ammissibili;
2. Edifici B: conservazione della sagoma d'ingombro preesistente, salvo la eliminazione di superfetazioni incongrue; divieto di incremento della S.A.
3. Edifici C, E: divieto di incremento della S.A. con destinazione d'uso abitativa per oltre il 15% della preesistenza a livello di edificio (10% per gli edifici A, D), con incremento max del volume V geometrico del 10% (7% per gli edifici A, D). Nel caso di interventi su edifici appartenenti alla categoria C; tale incremento (15%) è ammesso solo laddove l'intervento si configuri come il ripristino almeno parziale delle condizioni tipologiche originarie;
4. Edifici A, B, C: non sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia condotti con tecniche tali da sostituire la compagine muraria verticale originaria e gli orizzontamenti originari, a meno di comprovata compromissione statica;
5. Edifici A, B, C, D, E: non sono ammessi interventi sulle coperture per creare terrazzini in falda, modifiche alle bucature dei prospetti, creazione di logge e balconi; è ammessa esclusivamente l'apertura di porte di accesso verso superfici piane utilizzabili, altresì non raggiungibili, sui prospetti sono consentite solo parziali modifiche tese al recupero di elementi architettonici originali;
6. Edifici A, B, C, D, E: non è ammessa la modifica delle coperture a falda in coperture piane o a terrazzo; è favorita invece la riconversione di coperture piane in coperture a falda, senza innalzamento della linea di gronda. In questo caso l'altezza massima raggiungibile al colmo sarà quella media tra le falde poste ai lati della copertura piana che si intende trasformare e comunque non superiore a ml 2,00, ammettendo che l'aumento del volume geometrico (V) possa generare S.A. o S.Acc.. La pendenza dovrà essere compresa tra 21% e 24%.

Sostituzione Edilizia

Non ammessa.

Impiego di tecniche ecosostenibili in materia ambientale

- Negli ambiti NS-AC, non è ammessa le realizzazione di "Vasche e vasche irrigue per la ritardata immissione in rete" se non su iniziativa della Civica Amministrazione e in un complessivo progetto di difesa dagli eventi alluvionali.
- Negli ambiti NS-AC. è ammesso l'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, di cui all'art. 16 con esclusione dei pannelli solari e dei moduli fotovoltaici che non potranno essere previsti né sulle coperture né sulle facciate né negli spazi esterni.

Disposizioni in merito ai tagli minimi delle unità immobiliari ad uso abitativo

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che modifichino il numero o la superficie delle unità abitative è prescritto che le stesse non abbiano S.A. inferiore a mq 70;

Gli interventi che comportano un aumento del numero delle unità abitative dovranno prevedere il reperimento di posti auto pertinenziali per ogni nuova unità immobiliare prevista,–ovvero all'obbligo del versamento al Comune di una somma equivalente al valore di mercato dei posti auto, quando sia dimostrata l'impossibilità ad assolvere a tale obbligo per mancata disponibilità di spazi idonei di cui al successivo comma.

Disposizioni in merito all' applicazione della Legge Regionale n.24 del 06.08.2001

Ai fini del recupero a fini abitativi dei sottotetti, negli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della Legge, non è possibile modificare l'altezza di gronda e di colmo esistenti. Il taglio minimo degli alloggi ricavati ai sensi della L.R. 24/2001 non dovrà essere inferiore a mq 70.

28.5. Interventi di nuova edificazione accessoria e non accessoria

Specificazioni dell'intervento	Condizioni di ammissibilità e parametri
Nuova edificazione accessoria e non accessoria, sia fuori terra che interrata	Non ammessa
Autorimesse non pertinenziali	Non ammesse
Autorimesse pertinenziali	Ammesse esclusivamente all'interno di volumi esistenti e non direttamente prospicienti le vie pubbliche, con ciò intendendo che l'apertura dell'autorimessa deve trovarsi a non meno di ml 6 dalle strade piazze e vie pubbliche.
Volumi tecnici	Ammessi esclusivamente in interrato, entro la morfologia preesistente del terreno o comunque entro la sagoma dell'edificio preesistente, e limitati alla formazione di vani per la collocazione di impianti tecnici o per servizi tecnologici della superficie massima di mq 9 ed altezza massima di ml 2,40.

28.6. Criteri generali per il recupero del patrimonio edilizio storico

L'organismo è da considerarsi un insieme di elementi costruttivi e di finitura che garantiscono la massima efficienza dell'organismo stesso solo se compatibili e omogenei tra loro.

In osservanza di tale criterio di "compatibilità", al fine di preservare la concezione strutturale ed architettonica degli edifici storici, di seguito si elencano alcune indicazioni sulle modalità di intervento, fermo restando che tale criterio debba essere utilizzato anche per gli interventi di miglioramento strutturale e, quando necessari, di adeguamento.

Le parti strutturali storiche (muri, solai e coperture) vanno mantenute: nel caso necessitino di manutenzione e riparazione si dovranno reimpiegare gli elementi esistenti riparandoli o sostituendoli con elementi dello stesso materiale.

Murature: vanno conservate nella loro integrità e spessore. Gli interventi per la posa sottotraccia degli impianti o per la realizzazione di nuovi varchi vanno quindi calibrati in modo da non creare punti di debolezza nelle compagini murarie. Le catene metalliche vanno mantenute e nel caso di assottigliamento a causa dell'ossidazione o nel caso siano spezzate vanno reintrodotte. Brecce o fessurazioni nelle murature, a seguito della risoluzione della causa del cinematismo, vanno riparate tramite il metodo del cuci e scuci. Il miglioramento strutturale va perseguito tramite interventi compatibili (introduzione di catene metalliche, chiusura e nicchie - elementi di debolezza tramite ricucitura della muratura). Sono consigliati gli interventi di rinforzo strutturale di ultima generazione (tipo geolite, geosteel, geocalce)

Bucature: devono essere conservati i rapporti tra i pieni e i vuoti di facciata, pertanto è vietata la realizzazione di bucature anomale ed in particolare la normalizzazione acritica e generalizzata delle bucature esistenti. Nello specifico devono essere mantenute le dimensioni e la posizione delle bucature esistenti; l'ampliamento delle bucature esistenti è ammesso esclusivamente nel caso di necessità di raggiungere il rapporto aero illuminate di legge a seguito di cambio d'uso; nel caso sia necessario ricavare delle nuove bucature, in prima battuta si dovranno sfruttare le nicchie/bucature tamponate presenti nell'edificio.

Volte: vanno conservate nella loro integrità e spessore. Le catene metalliche vanno mantenute e nel caso di assottigliamento a causa dell'ossidazione o nel caso siano spezzate vanno reintrodotte. Brecce o fessurazioni, a seguito della risoluzione della causa del cinematismo, vanno riparate tramite il metodo del cuci e scuci. Il rinforzo strutturale delle volte può essere effettuato, nei casi estremi, con l'introduzione di fibre di carbonio. Sono consigliati gli interventi di rinforzo strutturale di ultima generazione (tipo geolite, geosteel, geocalce)

Solai lignei: vanno conservati nella loro integrità e spessore. Le catene metalliche di ancoraggio delle teste vanno mantenute e nel caso di assottigliamento a causa dell'ossidazione o nel caso siano spezzate vanno reintrodotte. Gli elementi lignei ammalorato potranno essere affiancati o sostituiti con nuovi elementi lignei, anche di legno lamellare. Nel caso di strutture voltate incannicciate, vanno riallacciate alle nuove strutture lignee.

Solai in putrelle e voltini di mattoni: vanno conservati nella loro integrità e spessore.

28.7. Interventi sugli spazi esterni scoperti

Vanno seguiti gli indirizzi delle Linee guida per gli interventi ambientali.

Tipologia di intervento	Condizioni di ammissibilità
Formazione di percorrenze carrabili	Non ne è ammessa la realizzazione se non al solo fine di accedere dalla via pubblica ad aree libere per la formazione di superfici destinate alla sosta privata. In tale caso la loro lunghezza non dovrà superare ml 10 di lunghezza e ml 2,50 di larghezza e non richiedere movimenti terra in scavo e riporto superiori a ml 1,00. Gli eventuali muri da demolire per creare l'accesso dovranno essere poi rifiniti con caratteristiche sia formali che tipologiche identiche alle originarie.
Sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi	Ammessi esclusivamente se ricorrono le condizioni del punto precedente e ove non occorrano scavi e riporti superiori a ml 1,00.
Modifiche morfologiche	Ammesse limitatamente alla sistemazione di corti interne in forma di giardino o spazio pertinenziale e ove non occorrano scavi e riporti superiori a ml 1,00.
Installazione di manufatti di arredo	Ammessa la sistemazione di piccoli elementi non costituenti S.A. o S.Acc. di arredo dei giardini, definiti all'art.7, con esclusione di serre o altri manufatti aventi volume interno utilizzabile. Le tettoie e i pergolati sono ammessi, esclusivamente negli spazi liberi interni non prospicienti vie e piazze pubbliche, nei limiti previsti all'art. 7.
Recinzioni	La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggino viabilità ad uso pubblico, non prevedano occlusioni visuali. Saranno composte da un muricciolo di sostegno e fondazione di altezza non superiore a ml 0,50, in pietra faccia a vista e soprastante ringhiera in materiali e colori compatibili con le tipologie circostanti di altezza complessiva non superiore a ml 2, compreso il muricciolo di sostegno.
Piscine private	Non ammesse

28.8. Disciplina paesistica

I contenuti sostanziali e parametrici dei successivi punti non sono derogabili.

1) La compatibilità dell'intervento di riconversione di coperture piane in coperture a falde, in forma a due o quattro acque sarà verificata attraverso la redazione di un S.O.I. comprensivo di elaborati grafici e fotografici rappresentanti le visioni planimetriche, prospettiche e fotomontaggi per un raggio di ml 50, atte ad illustrare il miglioramento del contesto entro cui si colloca l'intervento.

2) Non è ammessa la realizzazione di terrazzi a pozzetto. Ammessa la realizzazione di lucernai sulle falde del tetto, nella misura massima di mq 1 per ogni 15 mq di falda impegnata dall'intervento, e comunque della dimensione massima di mq 1,50. In alternativa o in concorrenza ai lucernai è preferibile la formazione di abbaini aventi le seguenti caratteristiche:

- Uno ogni mq 25 di falda, precisando che la stessa porzione di falda non può essere utilizzata contemporaneamente per la realizzazione di lucernai e abbaini;
- Copertura a due acque, integrata geometricamente nella falda inclinata;
- Posizionamento a ml 1,50 dalla linea di gronda e a non meno di ml 0,50 dalla linea di colmo;
- Altezza al colmo ml 1,60, altezza alla gronda ml 1,10/1,20, spalline laterali alla bucatura dell'infisso ml 0,20, larghezza massima non superiore a ml 1,60;
- Superficie massima della bucatura mq 1,20; è ammessa la realizzazione di lunetta nel timpano comportando così, una maggiore superficie del serramento alle condizioni comunque che la lunetta abbia al suo contorno una fascia in muratura di non meno di ml 0,20, che le falde non siano sporgenti oltre ml 0,10, e che siano senza sporgenze strutturali e gronde.

1) Nel rifacimento o nel ripristino delle coperture, occorre conservare i materiali tradizionali delle strutture e del manto di copertura (nel caso di copertura a falde tegole o ardesia) e delle pavimentazioni esterne (nel caso di coperture piane pietra locale, mattoni, ecc). Nel caso di rifacimento di coperture fatiscenti, la struttura in c.a. o in acciaio del tetto non deve sporgere oltre il filo della facciata.

2) I camini e gli sfiatatoi saranno realizzati esclusivamente con tipologia rurale (terminale in mattoni intonacati su cui poggia la lastra di ardesia tenuta da una pietra) o con torrini in cotto; eventuali sistemi di aspirazione atipici, quali ad esempio le apparecchiature di condizionamento, ammessi solo sulle coperture, dovranno essere opportunamente mascherati.

3) Sulle facciate degli edifici esistenti devono essere mantenute le dimensioni e la posizione delle bucature esistenti; l'ampliamento delle bucature esistenti è ammesso esclusivamente nel caso di necessità di raggiungere il rapporto aero illuminate di legge a seguito di cambio d'uso; nel caso sia necessario ricavare delle nuove bucature, in prima battuta si dovranno sfruttare le nicchie/bucature tamponate presenti nell'edificio.

4) sono consentite solo parziali modifiche tese al recupero di elementi architettonici originali. In tal caso la riapertura non dovrà costituire asimmetria-simmetria avulsa dal contesto. Non è ammesso realizzare logge e balconi;

5) Gli infissi, le persiane, i serramenti esterni devono essere mantenuti in legno; unica eccezione ammessa è per la chiusura di vani aperti (logge), per i quali é consentito l'impiego di lastra di vetro anche su telaio in acciaio. E' vietata l'aggiunta di porticati agli edifici storici esistenti.

6) Gli stipiti, i mezzanini e le piane dei davanzale dovranno, se sostituiti, essere in ardesia; quelli realizzati in altro materiale, solo se di valore documentale, potranno essere conservati e se sostituiti dovranno conservare l'originario disegno e materiale.

7) Nel caso di rifacimento dei cornicioni, dovranno essere conservate l'originaria forma e dimensione degli stessi; se giudicati incongrui dovranno invece essere ridisegnati nella forma tipica a sguscia sagomata con motivi decorativi semplici;

8) Le facciate potranno essere restaurate con tecniche aderenti alla tradizione locale. Saranno realizzate in arenino alla genovese finemente frattazzato. Sono vietate modalità di tinteggiature e tipi di coloriture filmogene; sono ammesse esclusivamente tinteggiature a base di calce o ai silicati di potassio, con coloriture scelte nella gamma delle terre, riprendendo obbligatoriamente le decorazioni esistenti. E' auspicabile la loro antichizzazione con la tecnica della velatura: E' ammesso l'utilizzo dei silossanici nel caso sia imprescindibile per motivazioni tecniche: in questo caso la finitura in velatura dovrà essere realizzata obbligatoriamente. La progettazione delle facciate dovrà essere sempre accompagnata da un bozzetto delle decorazioni e da campioni di colore;

9) Le facciate in pietra a vista o in pietra semplicemente rinzaffata dovranno essere conservate e riproposte, fermo restando che si dovrà avere l'accortezza di mantenere idonea pigmentazione della stessa malta.

10) La zoccolatura dei prospetti intonacati, se trattata diversamente dall'elevato, potrà essere in intonaco strollato, o con risalto di intonaco o semplicemente tinteggiata con diverso colore;

11) Le gronde e pluviali, se sostituiti, sono ammessi solo in rame; vietato l'uso dell'acciaio inox o altri materiali non appartenenti alla tradizione locale.

12) Non sono ammessi interventi che alterino i caratteri architettonici e tipologici degli edifici. In particolare dovrà essere posta particolare attenzione nelle operazioni di manutenzione dei seguenti interventi:

- realizzazione e/o l'adeguamento degli impianti e canalizzazioni delle linee elettriche, delle linee telefoniche e delle nuove linee in generale. Queste, compatibilmente con le esigenze tecnologiche di posa, dovranno essere interrate o poste sotto traccia ripristinando obbligatoriamente l'originaria pavimentazione. Nelle murature in pietra la loro posa dovrà essere sempre minimizzata;

- realizzazione e/o sostituzione di cabine elettriche, di armadi per impianti. Questi dovranno essere per quanto possibile contenuti nelle dimensioni, opportunamente collocati, utilizzando colori compatibili alle preesistenze a cui si addossano, scegliendo i luoghi meno visibili. E' preferibile l'accorpamento di tutti gli impianti anche in locali preesistenti e già utilizzati a tale scopo;

13) La posa di elementi di arredo e di illuminazione degli spazi pubblici e privati dovrà uniformarsi alle caratteristiche architettoniche dell'ambito;

14) La costruzione e ricostruzione di muri di giardini o di elementi esterni visibili dovranno essere realizzati con materiali e tecniche tradizionali tipiche del luogo. Le opere murarie in cemento armato dovranno essere rivestite in intonaco o pietra. Qualora si tratti di opera di sostegno il rivestimento è ammesso esclusivamente in pietra;

15) Gli interventi atti al superamento delle barriere architettoniche, nei casi in cui tali interventi siano posti all'esterno degli edifici, dovranno essere posti nelle porzioni di immobile meno visibili.

16) L'installazione di tende ai piani terra prospicienti piazze e vie pubbliche e insegne sulla pubblica via saranno soggette alla disciplina dell'art. n.7 n.7.31. Per le tende quelle a protezione di

logge, terrazzi, balconi posti oltre i piani terra, dovrà essere valutata l'effettiva compatibilità con il contesto di margine.

17) E' ammessa la realizzazione di pergolati a condizione che siano realizzati in ferro battuto con lavorazioni e motivi tipici della tradizione locale, che siano privi di chiusure laterali e superiori, che la superficie esterna nel cui ambito è previsto il pergolato non sia inferiore a mq 50, che l'elemento di arredo non copra una superficie superiore al 20% della superficie esterna disponibile e comunque che abbia superficie non superiore a mq 20.

ART. 29 AMBITO DI CONSERVAZIONE AREA VERDE DI RISPETTO (AV-RP)

29.1. Caratteristiche generali

Corrisponde alle porzioni dei nuclei collinari di particolare valore storico da preservare dall'edificazione in quanto costituisce ambito di cornice paesistica per i nuclei stessi.

Tutte le aree sono prive di Indice di Utilizzazione Insediativa (I.U.I.).

29.2. Interventi su edifici esistenti

Nell'ambito sono presenti episodi edilizi molto sporadici e il carattere di inedificabilità deve essere mantenuto.

Sono ammessi gli interventi di cui al presente articolato esclusivamente per gli immobili di cui è comprovata la conformità urbanistica ed edilizia e regolarmente assentiti.

Per quegli edifici di cui non esiste agli atti del Comune comprovata documentazione sulla loro regolarità, dovranno essere fornite prove documentali: fotografiche, catastali storici, CTR precedenti alle attuali, o altre documentazioni che ne dimostrino l'esistenza alla data del 17/8/1942 .

E' ammesso il cambio d'uso previa dimostrazione della sua compatibilità con le strutture e le caratteristiche dell'edificio.

Gli interventi ammessi sono soggetti alle specificazioni ed alle limitazioni che seguono:

Categorie di intervento ammesse e condizioni di ammissibilità
Manutenzione ordinaria (MO) Ammessa ferme restando le disposizioni paesistiche d'ambito.
Manutenzione straordinaria (MS) Ammessa alle condizioni che tutti gli interventi di recupero edilizio garantiscano la salvaguardia dei caratteri compositivi e di linguaggio costruttivo preesistenti, ferme restando le disposizioni paesistiche d'ambito.
Demolizione senza ricostruzione Ammessa esclusivamente al fine della eliminazione di superfetazioni incongrue o di manufatti privi di valore architettonico o storico documentario. Nel caso di recupero di suolo allo stato di naturalità, si rimanda alle Linee Guida per gli interventi ambientali.

Restauro e Risanamento conservativo (RR, RC)

Ammessi ferme restando le disposizioni paesistiche d'ambito, ed alla condizione che non vengano alterati con l'intervento i caratteri architettonici di pregio eventualmente presenti nell'edificio oggetto di intervento, e che non ne venga modificata l'originaria destinazione d'uso ancorché assimilabile alla preesistente o appartenente alla medesima categoria indicata all'art. 9.

Ristrutturazione Edilizia (RE)

Ammessa con esclusione delle fattispecie previste all'art.10 comma 2, lettere c) ed e) della L.R. 16/2008 e s.m.i., ferme restando le disposizioni paesistiche al successivo art.29.5, con le ulteriori specificazioni di cui ai punti successivi.

Nell'ambito della ristrutturazione edilizia sono ammessi i seguenti interventi:

- Nell'ambito di interventi riguardanti interi edifici e limitatamente a quelli a destinazione d'uso residenziale esistenti, che, successivamente alla data del 02/07/2001 non abbiano già subito interventi di ampliamento sono ammessi interventi di trasformazione secondo le seguenti modalità:
  - Per edifici o parti di edifici costruiti prima del 1942 che non abbiano subito trasformazioni radicali e conservino ancora leggibile l'impianto e l'aspetto originario sono ammessi esclusivamente interventi di ristrutturazione con incremento della S.A. pari al max 20% dell'esistente per edifici fino a 150 S.A. esistente, max 10% per edifici con S.A. esistente fino a 450 mq, purché tali incrementi comportino esclusivamente ampliamenti in senso planimetrico dei manufatti edilizi e marginali modiche in altezza degli stessi (max 40 cm). Le parti di nuova edificazione dovranno mantenere i caratteri costruttivi e tipologici dell'edificio (murature, coperture, orizzontamenti, dimensioni delle bucature, posizione rispetto al terreno, rapporto col lotto, materiali di finitura, colori) di antica costruzione e materiali e finiture ad esso affini. Le parti oggetto di recupero dovranno mantenere i caratteri di integrità tipologica, architettonica, costruttiva e di finitura dell'esistente e conformarsi comunque al contesto paesistico circostante.
  - Per edifici o parti di edifici costruiti posteriormente al 1942 e che non abbiano carattere testimoniale sono ammessi interventi con incremento della S.A. pari al max 15% dell'esistente per edifici fino a 150 S.A. esistente, max 5% per edifici con S.A. esistente fino a 450 mq, purché tali incrementi comportino esclusivamente ampliamenti in senso planimetrico dei manufatti edilizi e marginali modiche in altezza degli stessi (max 100 cm).Nel caso di presenza di azienda agricola, previa presentazione di PASA, possono prevedersi nuovi volumi di cui all'art 7.2.7, 7.2.8, 7.2.9, 7.2.10 a servizio dell'azienda, concedibili una tantum, per una superficie massima di 50 mq di S.A.
- L'adeguamento delle altezze non è ammessa alle funzioni non residenziali o accessorie. La presente norma opera al solo ed esclusivo fine di migliorare l'altezza interna dei vani di abitazione aventi altezza inferiore a quella di norma e tale incremento non è conteggiato nel calcolo del volume geometrico (V) di cui alla lettera a)
- I manufatti realizzati prima del 1942 vanno recuperati mantenendone l'integrità d'immagine originaria, come definita al precedente punto a). I manufatti costruiti dopo il 1942 potranno essere recuperati, fermo restando la S.A. esistente, in pietra a spacco o, se in muratura portante, rifiniti in intonaco rustico senza punti di lista; le coperture dovranno essere a una o due falde con il colmo o il punto più alto posto a ml 1.00 oltre la linea di gronda e con sporto di gronda non oltre ml 0,25.
- La modalità di intervento di cui alle precedenti lettere a) e b) è subordinata all'osservanza dei seguenti parametri edilizi :

- D non inferiore a ml 6,00 e comunque con l'osservanza in caso di frontistanza delle distanze disposte dal D.M. 2 aprile 1968;
- Dc ml 5,00 o in aderenza a edificato esistente;
- Ds non inferiore a ml 1,50 o laddove già inferiori non minori di quelle preesistenti.

Sostituzione edilizia

Ammessa nel caso di edifici incongrui, con mantenimento della S.A. esistente.

Impiego di tecniche ecosostenibili in materia ambientale

Negli ambiti AV-RP è fatto obbligo negli interventi di ristrutturazione su interi fabbricati esistenti di realizzare "Vasche irrigue per la ritardata immissione in rete" le cui caratteristiche sono descritte all'art.7 n.7.27.2 fermo restando che l'attuazione della presente disposizione è comunque auspicabile anche in assenza di interventi edilizi.

Negli ambiti AV-RP è fatto obbligo negli interventi di ristrutturazione su interi fabbricati esistenti l'impiego di tecniche ecosostenibili volte al risparmio energetico, di cui all'art. 16.

Disposizioni in merito ai tagli minimi delle unità immobiliari ad uso abitativo

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che modifichino il numero o la superficie delle unità abitative è prescritto che le stesse non abbiano S.A. inferiore a mq 60;

Gli interventi che comportano un aumento del numero delle unità abitative dovranno prevedere il reperimento di posti auto pertinenziali per ogni nuova unità immobiliare prevista.

Il posto o i posti auto dovranno, avere le caratteristiche di cui al precedente art.7.

Disposizioni in merito all' applicazione della Legge Regionale n. 24 del 06.08.2001

Ai fini del recupero a fini abitativi dei sottotetti, negli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della Legge, relativamente alla possibilità di modificare le altezze di gronda degli edifici è previsto il limite massimo di incremento di altezza di gronda di ml. 0,40. In tali interventi la determinazione della sopraelevazione del colmo non dovrà comportare forme o pendenze in contrasto con la stereometria del fabbricato. E' vietata la formazione di terrazzi a pozzetto; è invece ammessa la realizzazione di lucernai sulle falde del tetto nella misura massima di mq 1,00 per ogni 15 mq di falda impegnata dall'intervento e comunque della dimensione massima di mq 1,50. Il taglio minimo degli alloggi ricavati ai sensi della L.R. 24/2001 non dovrà essere inferiore a quello minimo previsto per l'ambito.

Tettoie e Pergolati

Sono ammessi nel limite di quanto previsto all'art. 7.

Locali di cui all'art. 67 comma 2, lettere b) e c) della L.R. n. 16/2008 e s.m.i..

Sono ammissibili nel limite massimo di superficie di mq 6 e altezza massima di ml 2,40, distanza minima dai confini di ml 1,50, distanza minima dai fabbricati di ml 3 salvo i casi di fronti stanza tra pareti finestrate, per le quali è previsto il limite minimo di ml 10.

29.3. Sistemazione degli spazi scoperti

Le superfici scoperte debbono essere conservate nell'originario assetto boscato ove esistente.

La formazione di superfici scoperte destinate al parcheggio veicolare privato non dovrà prevedere la eliminazione di vegetazione d'alto fusto o la costituzione di superfici non permeabili.

Fatti salvi gli interventi connessi alla sistemazione della rete viaria ed al riassetto idrogeologico non sono ammesse modificazioni della morfologia esistente eccedenti ml 2,50 di spessore sia in riporto che in sbancamento, per superfici non superiori a mq 300.

Nel caso di interventi comportanti la realizzazione od il rifacimento di muri di contenimento è prescritta l'adozione di tecniche proprie della tradizione locale, con l'esclusione in ogni caso di paramenti lasciati in calcestruzzo a vista. L'altezza massima non potrà superare ml 2,50.

Vanno seguiti gli indirizzi delle Linee guida per gli interventi ambientali.

Tipologia di intervento	Condizioni di ammissibilità
Formazione di percorrenze carrabili	Non ne è ammessa la realizzazione se non al solo fine di accedere dalla via pubblica ad aree libere per la formazione di superfici destinate alla sosta privata. In tale caso la loro lunghezza non dovrà superare ml 40 di lunghezza e ml 3 di larghezza.
Sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi a raso	Ammesse esclusivamente se ricorrono le condizioni del punto precedente e ove non occorrano scavi e riporti superiori a ml 3,00.
Modifiche morfologiche	Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi è consentita la rimodellazione dei versanti con obbligo di ripristino di terrazzamenti e di cigli inerbiti, purché sia assicurata la continuità con le aree contermini non interessate dall'intervento. In caso di aree terrazzate, l'altezza dei muri di contenimento dei terrazzamenti di nuova modellazione o in rifacimento deve essere limitata entro 2,50 ml al massimo e la sistemazione del terreno soprastante deve essere in lieve pendenza. Le opere di contenimento del terreno devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali oppure con opere di ingegneria naturalistica. Il ricorso ad altri sistemi costruttivi è ammesso a condizione che il muro sia rivestito con pietra possibilmente locale, posta a corsi orizzontali con giunti di malta non visibili, senza cordoli di testa in cemento. Tecniche alternative sono ammesse solo quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli stessi e risultino compatibili con i manufatti tradizionali delle aree circostanti. Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute, se eventualmente rimosse devono essere ripiantate nel fondo. E' fatto obbligo della conservazione degli ulivi: il loro espianto è consentito solo laddove venga opportunamente prevista in progetto la loro ripiantumazione entro la stessa area di progetto. Le opere di riassetto idrogeologico e antincendio devono privilegiare tecniche di limitato impatto e il ricorso a materiali naturali. Gli elementi tipici della strutturazione agricola tradizionale, presenti nelle aree di pertinenza come, a titolo esemplificativo, mulattiere, pergole, pilastrini, lavatoi, devono essere mantenuti e riqualificati rispettandone i caratteri tradizionali.

Installazione di manufatti di arredo	Ammessa la sistemazione di piccoli elementi non costituenti S.A. o S.Acc. di arredo dei giardini, definiti all'art. 7 7.27.12, con esclusione di altri manufatti aventi volume interno utilizzabile. Le serre, le tettoie e i pergolati sono ammessi nei limiti previsti rispettivamente all' art.7.27.1, all'art. 7 n. 7.27.5 e all'art. 7 n. 7.27.6.
Recinzioni	La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggino viabilità ad accesso pubblico, non prevedano occlusioni visuali. Le recinzioni devono essere realizzate con soluzioni e materiali coerenti con il contesto: bassi muri a secco, muri con materiali lapidei di reimpiego, siepi ed alberature, eventualmente "armate" con reti metalliche di colore verde ancorate a sostegni di altezza non superiore a ml 2,00, staccionate in pali di castagno scortecciato di altezza non superiore a m 1,5; i montanti delle siepi "armate" e delle staccionate devono essere infissi nel terreno senza fondazioni a vista o cordoli continui.
Piscine private	Non ammesse.

29.4. Strade private di nuova costruzione e regolarizzazione tracciati

E' ammessa la regolarizzazione di tracciati carrai esistenti per il raggiungimento di fabbricati isolati, privati o pubblici i quali potranno essere allargati fino ad un massimo di ml 2,50, fermo restando che dovrà conservarsi l'originario manto se di valore documentale.

E' ammessa la realizzazione di nuove strade per il raggiungimento di nuclei di edifici isolati formati da non meno di quattro unità residenziali la cui esistenza deve essere documentata in atti. La larghezza non dovrà essere superiore a ml 2,5 comprese le cunette. Per nucleo di edifici isolati, ai fini dell'applicazione della presente norma, si intende un agglomerato di edifici la cui distanza tra loro non sia superiore a 50 ml.

La disciplina ed i requisiti di cui al secondo comma, sono applicabili anche nel caso in cui si intervenga su percorsi pedonali esistenti, ad esclusione della trasformazione di percorsi esistenti che costituiscano valore storico e testimoniale, quali ad esempio tracciati delimitati da muri frangivento o caratterizzati da altri elementi di valore.

La realizzazione di nuove rampe o raccordi carrabili di tipo privato è ammessa fino ad uno sviluppo lineare di ml 150 e di larghezza non superiore a ml 2,50, finalizzata al raggiungimento di fabbricati residenziali esistenti posti nel raggio di non oltre 100 ml dalla rete viaria esistente pubblica o privata.

Il progetto di dette rampe dovrà prevedere l'adozione di pavimentazioni permeabili e l'individuazione di protezioni vegetali atte ad attenuare la visibilità panoramica dei manufatti.

Nella realizzazione degli interventi viabilistici ammessi dovranno essere approntate tutte le misure atte alla regimentazione delle acque; in particolare all'innesto con la viabilità pubblica dovrà essere predisposta apposita griglia su tutta la larghezza dell'innesto atta a raccogliere e a convogliare adeguatamente le acque meteoriche. Nella realizzazione di strade a fondo naturale dovranno essere poste in opera cunette realizzate con tecniche di ingegneria naturalistica atte a convogliare le acque ai lati della pista.

Ai fini di poter introdurre una meccanizzazione delle procedure agrarie, é ammessa la realizzazione di collegamenti tra le fasce terrazzate a mezzo di rampe parallele all'andamento dei muri di sostegno e, compatibilmente con la sistemazione della vegetazione, addossate ad essi. La larghezza massima di tali manufatti non dovrà superare i m 1,50, la pendenza non potrà essere maggiore del 26%.

29.5. Disciplina paesistica

I contenuti sostanziali e parametrici dei successivi punti non sono derogabili.

1 negli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente non si potranno modificare in alcun modo le aree attorno all'edificio per una superficie complessiva, dell'area, superiore a mq 200 (per superfici trasformate si intendono quelle relative al sedime dell'edificio e alle sue aree limitrofe impermeabilizzate). Non rientra in tale calcolo la vasca di ritardata immissione in rete di cui all'art.28 n 28.5 numero 3) e la realizzazione di piscine. La pavimentazione dell'area esterna potrà essere realizzata preferibilmente in selciato o mattonato posto su letto di sabbia o con tecniche che garantiscano elevata permeabilità;

2 Il volume d'ingombro di terrapieni e riempimenti, modificativi della morfologia originaria entro una fascia profonda ml 10 attorno al perimetro dell'edificio esistente o oggetto di intervento di Sostituzione Edilizia con intervento di nuova Costruzione (NC) non dovrà superare il 30% del volume dell'edificazione da recupero o nuova costruzione.

ART. 30 AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIASSETTO AMBIENTALE DEI NUCLEI STORICI (NS-ACR)

30.1. Caratteristiche generali

Comprendono porzioni dei nuclei storici ricadenti in aree geomorfologicamente instabili.

Le aree sono prive di Indice di Utilizzazione Insediativa (I.U.I.).

30.2. Destinazioni funzionali ammesse

Nell'ambito sono ammesse le destinazioni di cui all'art.9 e quelle ritenute compatibili come indicato di seguito.

Categorie Funzionali	Ammessa	Limitazioni
Categoria A) uso residenziale		
A.1	X	
A.2	X	Nota 1)
A.3	X	
Categoria B) uso commerciale e funzioni del connettivo urbano		
B.1	X	
B.2		

B.3		
B.4	X	Nota 2)
B.5	X	
Categoria C) uso ricettivo culturale		
C.1	X	
C.2	X	
C.3	X	Nota 3)
C.4	X	
C.5		
Categoria funzionale D) attività produttive artigianali, industriali		
D.1	X	
D.2		
Categoria Funzionale E) delle attività agricole		
E.1		
E.2		
E.3		
E.4		
Sistema dei servizi		
SIS	X	

Nota 1) Non ammessa ai piani terra;

Nota 2) E' ammesso il mantenimento del numero delle attività para-commerciali come definite dall'art.9 n.9.2 esistenti alla data di adozione della presente disciplina con possibilità di spostamento nello stesso ambito e senza possibilità di frazionamento.

Nota 3) Non sono ammessi sale da giochi, sale da ballo, discoteche e locali notturni, circoli privati, con o senza attività di somministrazione e pubblici esercizi di somministrazione di alimenti e bevande classificati come *fast food* o *self service*. Nell'ambito è vietata inoltre la trasformazione di locali siti ai piano terra in palestre.

30.3. Disposizioni generali sui tipi di intervento

Secondo le schede elaborate per ciascun nucleo di interesse storico, sono individuate cinque categorie di intervento, relativamente alla consistenza e permanenza di segni originari dell'architettura storica e tipologica dei manufatti rilevabile allo stato presente e riportato nelle schede stesse. Le categorie di intervento ammesse fanno riferimento a tali caratteristiche di consistenza tipologica.

A_edifici storici che hanno perso i caratteri tipologici: sono ammesse manutenzione ordinaria,

straordinaria, ristrutturazione edilizia, il tutto volto a ricondurre l'edificio entro un linguaggio di leggibilità tipologica, e quindi cercando di ripristinare i caratteri originari, quando possibile, oppure eliminando i caratteri avulsi dal contesto e reintrodurne di compatibili

B_edifici storici che hanno mantenuto i caratteri tipologici: è ammessa manutenzione ordinaria, straordinaria e restauro, ossia devono essere conservati i caratteri tipologici, la cui sostituzione con elementi del tutto simili a quelli storici come materiali, tecnologie costruttive e finiture è ammessa solo quando gli elementi siano irreparabili. Rientrano nella presente categoria gli edifici sottoposti a vincolo e quelli riconosciuti di valore testimoniale.

C_edifici storici - ristrutturati e non - che hanno caratteri leggibili da conservare e valorizzare: è ammessa manutenzione ordinaria, straordinaria, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia. I caratteri tipologici ancora leggibili vanno conservati e valorizzati con i medesimi materiali, tecnologie e finiture. Quegli elementi che invece non sono consoni, perché l'edificio ha subito interventi, vanno ricondotti coerentemente alle tipologie storiche.

D_edifici moderni - agibili e non - che non hanno particolari caratteri tipologici: è ammessa manutenzione ordinaria, straordinaria, il risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia

E_edifici storici allo stato di rudere/gravemente ammalorati: è ammesso il restauro, risanamento conservativo, e ristrutturazione edilizia.

Nella Relazione sulle Norme di Conformità della Struttura del PUC è riportata cartograficamente la classificazione di cui sopra, alla quale occorre necessariamente attenersi nell'applicazione della disciplina degli interventi. Fanno parte delle presenti norme, altresì, anche le schede di censimento degli edifici, ove sono riportate le principali caratteristiche di ogni fabbricato appartenente ad aree storicamente formatesi (borgate) e che sono di supporto alla progettazione degli interventi sull'esistente.

30.4. Interventi sulle costruzioni esistenti.

E' ammesso il cambio d'uso previa dimostrazione della sua compatibilità con le strutture e le caratteristiche dell'edificio.

Categorie di intervento ammesse e condizioni di ammissibilità
Manutenzione ordinaria (MO) Ammessa, ferme restando le disposizioni paesistiche d'ambito.
Manutenzione straordinaria (MS) Ammessa, ferme restando le disposizioni paesistiche d'ambito.
Demolizione senza ricostruzione Ammessa esclusivamente al fine della eliminazione di superfetazioni incongrue o di manufatti privi di valore architettonico o storico documentario ferme restando le disposizioni paesistiche d'ambito. Per l'eventuale recupero di suolo a condizioni naturali si rimanda alle "Linee Guida per gli interventi ambientali"
Restauro e risanamento conservativo (RR, RC) Ammessa~~.~~, ferme restando le disposizioni paesistiche d'ambito.

Ristrutturazione Edilizia (RE)

Ammessa nelle categorie di consistenza tipologica di cui ai precedenti punti A, D, C, E, ferme restando le disposizioni paesistiche d'ambito, esclusivamente ove volta a migliorare i caratteri compositivi dell'edificazione esistente ed ad omologarli alle caratteristiche positive dominanti nell'ambito, e nel rispetto delle ulteriori condizioni che seguono:

- Edifici A, B, C, D, E: divieto di mutamento della destinazione d'uso a parcheggio autoveicolare di piani terra di edifici a funzione residenziale, gli altri mutamenti di destinazione d'uso sono ammessi, purché nell'ambito delle destinazioni funzionali ammissibili;

- Edifici B: conservazione della sagoma d'ingombro preesistente, salvo la eliminazione di superfetazioni incongrue; divieto di incremento della S.A.

- Edifici C, E: divieto di incremento della S.A. con destinazione d'uso abitativa per oltre il 15% della preesistenza a livello di edificio (10% per gli edifici A, D), con incremento max del volume V geometrico del 10% (7% per gli edifici A, D). Nel caso di interventi su edifici appartenenti alla categoria C; tale incremento (15%) è ammesso solo laddove l'intervento si configuri come il ripristino almeno parziale delle condizioni tipologiche originarie;

- Edifici A, B, C: non sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia condotti con tecniche tali da sostituire la compagine muraria verticale originaria e gli orizzontamenti originari, a meno di comprovata compromissione statica;

- Edifici A, B, C, D, E: non sono ammessi interventi sulle coperture per creare terrazzini in falda, modifiche alle bucature dei prospetti, creazione di logge e balconi; è ammessa esclusivamente l'apertura di porte di accesso verso superfici piane utilizzabili, altresì non raggiungibili, sui prospetti sono consentite solo parziali modifiche tese al recupero di elementi architettonici originali;

- Edifici A, B, C, D, E: non è ammessa la modifica delle coperture a falda in coperture piane o a terrazzo; è favorita invece la riconversione di coperture piane in coperture a falda, senza innalzamento della linea di gronda. In questo caso l'altezza massima raggiungibile al colmo sarà quella media tra le falde poste ai lati della copertura piana che si intende trasformare e comunque non superiore a ml 2,00, ammettendo che l'aumento del volume geometrico (V) possa generare S.A. o S.Acc.. La pendenza dovrà essere compresa tra 21% e 24%.

Sostituzione edilizia attraverso trasferimento di S.A.

Sui manufatti staticamente instabili e che non costituiscano valore testimoniale e non facciano parte del tessuto storico è ammessa la sostituzione edilizia attraverso intervento di nuova edificazione estesa ad un intero edificio, con trasferimento di S.A. negli ambiti TE-RC con incremento pari al 50% dell'esistente ferme restando le disposizioni paesistiche di tali ambiti:

- l'edificio sia staticamente incongruo, come definito all'art.8.12;
- Il Volume (V) non sia superiore a mc 1.000;
- Sono esclusi da tale tipologia di intervento gli edifici di valore testimoniale o documentale e gli edifici a villa con giardino.
- Necessità di titolo abilitativo convenzionato;
- L'intervento deve produrre obbligatoriamente i seguenti effetti positivi in termini di prestazioni edilizio-urbanistiche:
  - Nuove superfici da adibire alla sosta privata come stabilito all'art.7 (misura minima: mq 35 ogni 100 mq di S.A.);
  - cessione al Comune anche fuori dal sito di intervento di spazi per la sosta pubblica quantificati in mq 5 di spazi per ogni abitante insediato (V/80 x 5);
  - Quale prestazione aggiuntiva non scomputabile è prevista la cessione al Comune anche fuori sito di intervento di ulteriore area a servizi da stabilirsi prima del rilascio del titolo abilitativo nella misura non inferiore a mq 7,5 per ogni abitante insediato (V/80x7,5). La presente quota può essere monetizzata, previo assenso del Comune;
  - Nel caso in cui il nuovo fabbricato generi una S.A. superiore a mq 500 o a mc 1.750 di V, la prestazione aggiuntiva di cui al punto precedente dovrà essere sostituita dalla cessione gratuita al Comune di una S.A. non inferiore al 10% da destinare all'Edilizia Sociale.
- L'edificio sostituito dovrà rispettare pienamente i caratteri tipologici compositivi che seguono:
  - Avere pianta rettangolare o quadrata o al massimo, in caso di adattamento al lotto, composizioni per intersezione di un massimo di due rettangoli;
  - La copertura dovrà essere con tetto a falde. Ammessa la realizzazione di balconi sporgenti per non più di ml 1,20 dal filo del prospetto eventualmente abbinati a rientranze del fronte stesso per una profondità massima di ml 1,20. Non sono ammessi balconi d'angolo. Le bucature dovranno essere regolari, nelle dimensioni tipiche genovesi; non ammesse finestre a nastro.
  - Il materiale ammesso per le finiture esterne sarà l'arenino colorato nella gamma delle terre, zoccolatura in intonaco strollato o sporto di intonaco, ammesse decorazioni esterne in forma semplice;

Impiego di tecniche ecostenibili in materia ambientale

Negli ambiti NS-ACR, nel caso di interventi su interi fabbricati che prevedano classi di interventi rubricati all'art.8 n.8.5, n.8.8, n.8.9, è prescritto di realizzare nelle pertinenze "Vasche e Vasche irrigue per la ritardata immissione in rete" le cui caratteristiche sono descritte all'art.7, fermo restando che la presente disposizione è comunque auspicabile anche in assenza di interventi.

Ammesso l'impiego di tecniche positive di cui all'art. 16 con il rispetto delle norme a carattere paesistico. Ne è fatto obbligo invece negli interventi su interi fabbricati che prevedano classi di interventi rubricati all'art.8.

Disposizioni in merito ai tagli minimi delle unità immobiliari ad uso abitativo

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che modifichino il numero o la superficie delle unità abitative è prescritto che le stesse non abbiano S.A. inferiore a mq 70;

Gli interventi che comportano un aumento del numero delle unità abitative dovranno prevedere il reperimento di posti auto pertinenziali per ogni nuova unità immobiliare prevista.

Il posto o i posti auto dovranno avere le caratteristiche di cui al precedente art.7 n. 7.25.

Disposizioni in merito all' applicazione della Legge Regionale n. 24 del 06.08.2001

Sono esclusi dall'applicazione della citata legge gli edifici di valore storico documentale.

Ai fini del recupero a fini abitativi dei sottotetti, negli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della Legge, relativamente alla possibilità di modificare le altezze di gronda degli edifici è previsto il limite massimo di incremento dell'altezza alla gronda di ml 0,80, rispetto alla quota di gronda preesistente. In tali interventi la determinazione della sopraelevazione del colmo non dovrà comportare forme o pendenze in contrasto con la stereometria del fabbricato. Nell'ipotesi di innalzamento della linea di gronda si dovrà obbligatoriamente evitare il mantenimento del cornicione preesistente. Il taglio minimo degli alloggi ricavati ai sensi della L.R. 24/2001 non dovrà essere inferiore a quello minimo previsto per l'ambito.

30.5. Criteri generali per il recupero del patrimonio edilizio storico

Si fa riferimento ai criteri di cui al precedente articolo 28.6, ma si aggiunge che, trattandosi di zona instabile, dal punto di vista strutturale sono ammessi interventi di miglioramento e di adeguamento.

30.6. Interventi di nuova edificazione accessoria e non accessoria

Specificazioni dell'intervento	Condizioni di ammissibilità e parametri
Nuova edificazione accessoria e non accessoria, sia fuori terra che interrata	Non ammessa per locali fuori terra. Sono ammessi locali interrati posti al di sotto del sedime dei fabbricati esistenti fino ad un massimo del 50% della S.C.. Sono ammessi inoltre al di fuori del sedime del fabbricato esistente, in interrato entro un perimetro di ml 20 rispetto al fabbricato di cui costituiscono pertinenza e con una S.Acc non superiore a mq 20; dovranno essere ricavati nell'originaria morfologia del terreno e presentare libero il solo fronte d'accesso. Le porzioni di muratura laterali all'accesso dovranno essere realizzate in pietra faccia a vista. Lo spessore di terreno vegetale da porre sulla soletta di copertura non sarà inferiore a ml 0,40, l'apertura di accesso non potrà essere superiore a ml 1,50. • H interna non superiore a ml 2,40 • DC ml 1,5
Autorimesse pertinenziali e non pertinenziali	Ammesse a condizione che le stesse siano ricavate nell'originaria morfologia del terreno e presentino libero il solo fronte d'accesso. Le porzioni di muratura laterali all'accesso dovranno essere realizzate in pietra faccia a vista. Lo spessore di terreno vegetale da porre sulla soletta di copertura non sarà inferiore a ml 0,~~40~~60 Parametri urbanistici ed edilizi: • H interna non superiore a ml 2,40
Volumi tecnici	Ammessi esclusivamente per la collocazione di impianti tecnici o per servizi tecnologici, con superficie massima di mq 6, altezza massima di ml 2,40 ed interamente compresi entro la morfologia preesistente.

30.7. Interventi sugli spazi esterni

Vanno seguiti gli indirizzi delle Linee guida per gli interventi ambientali.

Tipologia di intervento	Condizioni di ammissibilità
Formazione di percorrenze carrabili	Non ne è ammessa la realizzazione se non al solo fine di accedere dalla via pubblica ad aree libere per la formazione di superfici destinate alla sosta privata. In tale caso la loro lunghezza non dovrà superare ml 40 di lunghezza e ml 3 di larghezza.
Sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi a raso	Ammesse esclusivamente se ricorrono le condizioni del punto precedente e ove non occorrano scavi e riporti superiori a ml 3,00.
Modifiche morfologiche	Negli interventi di sistemazione degli spazi liberi è consentita la rimodellazione dei versanti con obbligo di ripristino di terrazzamenti e di cigli inerbiti, purché sia assicurata la continuità con le aree contermini non interessate dall'intervento. In caso di aree terrazzate, l'altezza dei muri di contenimento dei terrazzamenti di nuova modellazione o in rifacimento deve essere limitata entro 2,50 ml al massimo e la sistemazione del terreno soprastante deve essere in lieve pendenza. Le opere di contenimento del terreno devono essere realizzate con ricorso a tecniche e materiali tradizionali oppure con opere di ingegneria naturalistica. Il ricorso ad altri sistemi costruttivi è ammesso a condizione che il muro sia rivestito con pietra possibilmente locale, posta a corsi orizzontali con giunti di malta non visibili, senza cordoli di testa in cemento. Tecniche alternative sono ammesse solo quando assicurino migliori risultati in termini di funzionalità, smaltimento delle acque, permeabilità dei suoli e stabilità degli stessi e risultino compatibili con i manufatti tradizionali delle aree circostanti. Le essenze ad alto fusto di pregio devono essere mantenute, se eventualmente rimosse devono essere ripiantate nel fondo. E' fatto obbligo della conservazione degli ulivi: il loro espianto è consentito solo laddove venga opportunamente prevista in progetto la loro ripiantumazione entro la stessa area di progetto. Le opere di riassetto idrogeologico e antincendio devono privilegiare tecniche di limitato impatto e il ricorso a materiali naturali. Gli elementi tipici della strutturazione agricola tradizionale, presenti nelle aree di pertinenza come, a titolo esemplificativo, mulattiere, pergole, pilastrini, lavatoi, devono essere mantenuti e riqualificati rispettandone i caratteri tradizionali.

Installazione di manufatti di arredo	Ammessa la sistemazione di piccoli elementi non costituenti S.A. o S.Acc. di arredo dei giardini, definiti all'art. 7 7.27.12, con esclusione di altri manufatti aventi volume interno utilizzabile. Le serre, le tettoie e i pergolati sono ammessi nei limiti previsti rispettivamente all' art.7.27.1, all'art. 7 n. 7.27.5 e all'art. 7 n. 7.27.6.
Recinzioni	La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggino viabilità ad accesso pubblico, non prevedano occlusioni visuali. Le recinzioni devono essere realizzate con soluzioni e materiali coerenti con il contesto: bassi muri a secco, muri con materiali lapidei di reimpiego, siepi ed alberature, eventualmente "armate" con reti metalliche di colore verde ancorate a sostegni di altezza non superiore a ml 2,00, staccionate in pali di castagno scortecciato di altezza non superiore a m 1,5; i montanti delle siepi "armate" e delle staccionate devono essere infissi nel terreno senza fondazioni a vista o cordoli continui.
Piscine private	Non ammesse.

30.8. Definizione della Disciplina Paesistica

Si rimanda alla disciplina paesistica di cui all'art. 28.8.

CAPO III – AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE

ART.31 AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI EDILIZI TE-AR

31.1. Caratteristiche generali

Si tratta dei sistemi urbani del tessuto edificato dei centri abitati e di margine, ove per caratteri compositivi, funzione e uso improprio sono consentiti interventi volti alla sostituzione di tessuti edilizi onde adeguarli ai preminenti caratteri tipologici compositivi del territorio dianese ed alle funzioni d'uso dell'ambito in cui ricadono.

31.2. Definizione

Gli ambiti di riqualificazione per loro definizione identificano una pluralità di situazioni diverse e sono localizzati all'interno del centro abitato, comprendono i tessuti legati all'espansione residenziale degli anni 60, 70, 80 e 90 del secolo scorso ed i tessuti dell'espansione più recente.

La presenza di localizzate incoerenze del modello evolutivo dei tessuti riduce il grado di efficienza rispetto al ruolo che il Piano assegna a tali parti del territorio, cioè quello di sostenere marginali sviluppi compatibili con la missione pianificatoria. I limitati margini di sviluppo compatibili con il sistema residenziale locale, inducono l'esigenza di regimi fortemente controllati sul piano localizzativo e

compositivo delle trasformazioni ancora ammissibili.

Il Piano pertanto, per tale ambito opera attraverso indicazioni tali da inquadrarne pienamente le prestazioni attese nel campo dei modelli organizzativi locali e nella dotazione di servizi collettivi e dell'individuazione delle risorse residuali.

A tal riguardo, ferma restando la considerazione della marginalità degli interventi ancora possibili, si è fissato l'obiettivo riqualificativo, individuando quelle aree ove per considerazioni di ordine paesistico sono ancora ammissibili interventi volti alla riqualificazione dei tessuti attraverso l'integrazione o la sostituzione.

31.3. Indicazioni attuative a carattere generale

Ove specificato nella rispettiva scheda di intervento il rilascio del titolo abilitativo per la sostituzione edilizia resta subordinato alla stipula di apposita convenzione con il Comune, con la quale, in via generale e fatte salve indicazioni diverse contenute nelle specifiche schede d'ambito, il soggetto attuatore assume impegno alla realizzazione ed alla cessione al Comune di opere infrastrutturali di interesse generale o di superfici di standard urbanistico (parcheggio, verde pubblico attrezzato).

Ove la scheda, prescrivendo l'obbligo di convenzione, non specifichi l'entità della prestazione pubblica prevista, debbono intendersi richiamati gli obblighi in materia di standard previsti dal D.M. 2 aprile 1968 con conseguente indicazione di una entità almeno pari a mq 8 per ogni abitante.

Nella eventualità di progetti unitari attuabili per Settori, previo accordo tra il Comune e i Soggetti Attuatori interessati alla edificazione, questi si impegneranno a realizzare, ciascuno per proprio conto, le opere stabilite in convenzione, sempre che queste abbiano autonoma possibilità di esecuzione e compiutezza.

È facoltà della Civica Amministrazione, nel caso in cui se ne presentasse la necessità, di chiedere ai Soggetti Attuatori la realizzazione di opere di interesse generale al di fuori del luogo di intervento, o di convertire l'obbligazione in monetizzazione finalizzata alla realizzazione delle opere pubbliche oggetto di previsione.

31.4. Impiego di tecniche ecosostenibili in materia ambientale

Gli edifici oggetto di sostituzione dovranno essere realizzati e certificati almeno in classe "B" ai sensi della Legge Regionale n. 22/2007.

Gli edifici di nuova realizzazione e gli interventi di sostituzione edilizia dovranno prevedere vasche di ritardata immissione in rete delle acque meteoriche dimensionate in rapporto alla superficie coperta comprensiva delle superfici impermeabilizzate, ovvero ritardata immissione in rete di 15' con piogge di intensità pari a 50 mm in 30'. Le vasche dovranno essere dotate di impianti di svuotamento automatizzati.

31.5. Destinazioni d'uso ammesse

Categorie Funzionali	Ammessa	Limitazioni
Categoria A) uso residenziale		
A.1	X	

A.2	X	
A.3		
Categoria B)uso commerciale e funzioni del connettivo urbano		
B.1	X	
B.2	X	
B.3	X	Nota 1)
B.4	X	
B.5	X	
Categoria C) uso ricettivo culturale		
C.1		
C.2		
C.3		
C.4		
C.5		
Categoria Funzionale D) attività produttive artigianali, industriali		
D.1	X	
D.2		
Categoria Funzionale E) delle attività agricole		
E.1		
E.2		
E.3		
E.4		
Sistema dei servizi		
SIS	X	

Nota 1) Non meno di mq 100 al piano terra dell'immobile oggetto di sostituzione dovranno essere destinati a commerciale. Per la categoria B.3 è ammesso il solo trasferimento di licenze di cui all'art.10 n.10.4;

31.6. Interventi sulle costruzioni esistenti

E' ammesso il cambio d'uso previa dimostrazione della sua compatibilità con le strutture e le caratteristiche dell'edificio.

Categorie di intervento ammesse e condizioni di ammissibilità
Manutenzione ordinaria (MO) Ammessa, ferme restando le disposizioni paesistiche d'ambito.
Manutenzione straordinaria (MS) Ammessa, ferme restando le disposizioni paesistiche d'ambito.
Demolizione senza ricostruzione Ammessa esclusivamente al fine della eliminazione di superfetazioni incongrue o di manufatti privi di valore architettonico o storico documentario, ferme restando le disposizioni paesistiche d'ambito. Nel caso di recupero di suolo allo stato di naturalità, si rimanda alle Linee Guida per gli interventi ambientali.
Restauro e Risanamento conservativo (RR, RC) Ammessi senza condizioni, fatta salva la presenza all'interno del tessuto di alcuni episodi edilizi di maggior valore, ma di scarsa rilevanza paesistica, i quali se presentassero elementi degni di maggior tutela, dovranno essere oggetto di recupero filologico. Tutti gli interventi di recupero edilizio dovranno garantire la salvaguardia dei caratteri compositivi e di linguaggio costruttivo preesistenti. Restano comunque ferme le disposizioni paesistiche d'ambito.

Ristrutturazione edilizia (RE)

Nell'ambito della ristrutturazione edilizia sono ammessi i seguenti interventi:

- Nell'ambito di interventi riguardanti interi edifici e limitatamente a quelli a destinazione d'uso residenziale esistenti, che, successivamente alla data del 02/07/2001 non abbiano già subito interventi di ampliamento sono ammessi interventi di trasformazione secondo le seguenti modalità:
  - Per edifici o parti di edifici costruiti prima del 1942 che non abbiano subito trasformazioni radicali e conservino ancora leggibile l'impianto e l'aspetto originario sono ammessi esclusivamente interventi di ristrutturazione con incremento della S.A. pari al max 20% dell'esistente per edifici fino a 150 S.A. esistente, max 10% per edifici con S.A. esistente fino a 450 mq, purché tali incrementi comportino esclusivamente ampliamenti in senso planimetrico dei manufatti edilizi e marginali modiche in altezza degli stessi (max 40 cm). Le parti di nuova edificazione dovranno mantenere i caratteri costruttivi e tipologici dell'edificio (murature, coperture, orizzontamenti, dimensioni delle bucature, posizione rispetto al terreno, rapporto col lotto, materiali di finitura, colori) di antica costruzione e materiali e finiture ad esso affini. Le parti oggetto di recupero dovranno mantenere i caratteri di integrità tipologica, architettonica, costruttiva e di finitura dell'esistente e conformarsi comunque al contesto paesistico circostante.
  - Per edifici o parti di edifici costruiti posteriormente al 1942 e che non abbiano carattere testimoniale sono ammessi interventi con incremento della S.A. pari al max 15% dell'esistente per edifici fino a 150 S.A. esistente, max 5% per edifici con S.A. esistente fino a 450 mq, purché tali incrementi comportino esclusivamente ampliamenti in senso planimetrico dei manufatti edilizi e marginali modiche in altezza degli stessi (max 100 cm).
  - Per interventi che riguardano le destinazioni funzionali di cui alla categoria B4, l'incremento ammesso massimo è pari al 50%, mediante rilascio di titolo abilitativo convenzionato e asservimento alla funzione per un periodo non inferiore a 10 anni, da registrarsi alla Conservatoria.
- L'adeguamento delle altezze non è ammessa alle funzioni non residenziali o accessorie. La presente norma opera al solo ed esclusivo fine di migliorare l'altezza interna dei vani di abitazione aventi altezza inferiore a quella di norma e tale incremento non è conteggiato nel calcolo del volume geometrico (V) di cui alla lettera a)
- I manufatti realizzati prima del 1942 vanno recuperati mantenendone l'integrità d'immagine originaria, come definita al precedente punto a). I manufatti costruiti dopo il 1942 potranno essere recuperati, fermo restando la S.A. esistente, in pietra a spacco o, se in muratura portante, rifiniti in intonaco rustico senza punti di lista; le coperture dovranno essere a una o due falde con il colmo o il punto più alto posto a ml 1.00 oltre la linea di gronda e con sporto di gronda non oltre ml 0,25.
- La modalità di intervento di cui alle precedenti lettere a) e b) è subordinata all'osservanza dei seguenti parametri edilizi:

- D non inferiore a ml 6,00 e comunque con l'osservanza in caso di frontistanza delle distanze disposte dal D.M. 2 aprile 1968;
- Dc ml 5,00 o in aderenza a edificato esistente;
- Ds non inferiore a ml 1,50 o laddove già inferiori non minori di quelle preesistenti.

Nell'area TE-AR del **villaggio turistico Merea**, sugli edifici esistenti alla data di adozione del presente PUC, non valgono le prescrizioni sulla ristrutturazione edilizia di cui sopra, nelle ristrutturazioni sono invece ammessi interventi di ristrutturazione con incremento massimo una tantum pari a 18 mq di S.A. per ogni fabbricato da realizzarsi entro la sagoma degli attuali porticati. L'intervento comporta la cessione al Comune di 1 posto auto pubblico aggiuntivo per ogni intervento da localizzarsi entro un raggio massimo di 300 m, o, in alternativa, la monetizzazione dello spazio ad esso equivalente (25 mq).

Sostituzione edilizia

E' ammessa per edifici fino ad un massimo di 350 mq S.A. esistente, ferme restando le disposizioni paesistiche d'ambito e con le ulteriori specificazioni di cui ai punti successivi.

- E' ammessa su edifici a prevalente destinazione residenziale, con esclusione di quelli aventi valore storico documentale, al solo fine della riqualificazione edilizia volta ad un miglior inserimento ambientale ed al fine di corrispondere a documentate esigenze di omologazione ai caratteri tipologico ed edilizi tipici dell'architettura ligure,
- E' ammesso il trasferimento del sedime dell'edificio all'interno del lotto o anche in lotti contigui a quello originario, purché l'operazione abbia la finalità di conseguire un migliore inserimento paesistico del nuovo manufatto,
- L'edificio dovrà essere realizzato e certificato almeno in classe "B".
- E' ammesso un incremento della S.A. esistente, conteggiata solo sulle porzioni a destinazione residenziale alla data di adozione del presente PUC pari al 25% e, comunque non eccedente il 25 % del volume geometrico originario. L'intervento sarà considerato ammissibile solo se conseguirà un effettivo miglioramento sotto il profilo architettonico e tipologico, riconducendosi alle tipologie locali del dianese e se apporterà un miglioramento sotto l'aspetto dell'impatto paesistico (collocazione dell'edificio rispetto ad emergenze naturali o storico-antropiche, progetto del verde di pertinenza, ecc.). L'intervento sarà ammissibile, infine, solo se il nuovo fabbricato sarà connesso alla rete viaria esistente per tramiti di lunghezza non superiore ai 30 metri e se sarà allacciato alle reti di urbanizzazione primaria.
- L'edificio sostituito dovrà rispettare pienamente i caratteri tipologici compositivi che seguono:
  - Avere pianta rettangolare o quadrata o al massimo, in caso di adattamento al lotto, composizioni per intersezione di un massimo di due rettangoli,
  - La copertura dovrà essere con tetto a falde. Ammessa la realizzazione di balconi sporgenti per non più di ml 1,20 dal filo del prospetto eventualmente abbinati a rientranze del fronte stesso per una profondità massima di ml 1,20. Non sono ammessi balconi d'angolo. Le bucature dovranno essere regolari, nelle dimensioni tipiche genovesi; non ammesse finestre a nastro.
  - Il materiale ammesso per le finiture esterne sarà l'arenino colorato nella gamma delle terre, zoccolatura in intonaco strollato o sporto di intonaco, ammesse decorazioni esterne in forma semplice;
  - D non inferiore a ml 10 sia in caso di misurazioni radiali che in caso di frontistanza tra pareti finestrate;
  - Dc non inferiore a ml 3;
  - Ds ml 1,50 o laddove già inferiori non minori di quelle preesistenti.

Impiego di tecniche ecosostenibili in materia ambientale

Negli ambiti TE-AR, nel caso di interventi su interi fabbricati che prevedano classi di interventi rubricati all'art.8 n.8.5, n.8.8, n.8.9, è prescritto di realizzare nelle pertinenze "Vasche e Vasche irrigue per la ritardata immissione in rete" le cui caratteristiche sono descritte all'art.7, fermo restando che la presente disposizione è comunque auspicabile anche in assenza di interventi.

Ammesso l'impiego di tecniche positive di cui all'art. 16 con il rispetto delle norme a carattere paesistico. Ne è fatto obbligo invece negli interventi su interi fabbricati che prevedano classi di interventi rubricati all'art.8 n.8.5, n.8.8, n.8.9.

Disposizioni in merito ai tagli minimi delle unità immobiliari ad uso abitativo

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che modifichino il numero o la superficie delle unità abitative è prescritto che le stesse non abbiano S.A. inferiore a mq 70;

Gli interventi che comportano un aumento del numero delle unità abitative dovranno prevedere il reperimento di posti auto pertinenziali per ogni nuova unità immobiliare prevista.

Il posto o i posti auto dovranno avere le caratteristiche di cui al precedente art.7 7.25.

Disposizioni in merito all' applicazione della Legge Regionale n. 24 del 06.08.2001

Sono esclusi dall'applicazione della citata legge gli edifici di valore storico documentale.

Ai fini del recupero a fini abitativi dei sottotetti, negli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della Legge relativamente alla possibilità di modificare le altezze di gronda degli edifici è previsto il limite massimo di incremento dell'altezza di gronda di ml 0,80 rispetto alla quota di gronda preesistente. In tali interventi la determinazione della sopraelevazione del colmo non dovrà comportare forme o pendenze in contrasto con la stereometria del fabbricato. Nell'ipotesi di innalzamento della linea di gronda si dovrà obbligatoriamente evitare il mantenimento del cornicione preesistente. Il taglio minimo degli alloggi ricavati ai sensi della L.R. 24/2001 non dovrà essere inferiore a quello minimo previsto per l'ambito.

31.7. Interventi di nuova edificazione accessoria e non accessoria

Specificazioni dell'intervento	Condizioni di ammissibilità e parametri
Nuova edificazione accessoria e non accessoria, sia fuori terra che interrata	Non ammessa per locali fuori terra. Sono ammessi locali interrati posti al di sotto del sedime dei fabbricati esistenti fino ad un massimo del 50% della S.C.. Sono ammessi inoltre al di fuori del sedime del fabbricato esistente, in interrato entro un perimetro omotetico di ml 20 rispetto al fabbricato di cui costituiscono pertinenza e con una S.Acc non superiore a mq 20; dovranno essere ricavati nell'originaria morfologia del terreno e presentare libero il solo fronte d'accesso. Le porzioni di muratura laterali all'accesso dovranno essere realizzate in pietra faccia a vista. Lo spessore di terreno vegetale da porre sulla soletta di copertura non sarà inferiore a ml 0,40, l'apertura di accesso non potrà essere superiore a ml 1,50. • H interna non superiore a ml 2,40 • DC ml 1,5
Autorimesse pertinenziali e non pertinenziali	Ammesse a condizione che le stesse siano ricavate nell'originaria morfologia del terreno e presentino libero il solo fronte d'accesso. Le porzioni di muratura laterali all'accesso dovranno essere realizzate in pietra faccia a vista. Lo spessore di terreno vegetale da porre sulla soletta di copertura non sarà inferiore a ml 0,~~40~~60 Parametri urbanistici ed edilizi: • H interna non superiore a ml 2,40
Volumi tecnici	Ammessi esclusivamente per la collocazione di impianti tecnici o per servizi tecnologici, con superficie massima di mq 6, altezza massima di ml 2,40 ed interamente compresi entro la morfologia preesistente.

31.8. Interventi sugli spazi esterni

Vanno seguiti gli indirizzi delle Linee guida per gli interventi ambientali.

Tipologia di intervento	Condizioni di ammissibilità
Formazione di percorrenze carrabili	Non ne è ammessa la realizzazione se non al solo fine di accedere dalla via pubblica ad aree libere per la formazione di superfici destinate alla sosta privata. In tale caso la loro lunghezza non dovrà superare ml 40 di lunghezza e ml 3,00 di larghezza.
Sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi	Ammesse esclusivamente se ricorrono le condizioni del punto precedente e ove non occorrano scavi e riporti superiori a ml 3,00.
Modifiche morfologiche	Ammesse ove non occorrano scavi e riporti superiori a ml 3.
Installazione di manufatti di arredo	Ammessa la sistemazione di piccoli elementi non costituenti S.A. o S.Acc. di arredo dei giardini, definiti all'art. 7 7.27.12, con esclusione di altri manufatti aventi volume interno utilizzabile. Le serre, le tettoie e i pergolati sono ammessi nei limiti previsti all' art.7.
Recinzioni	La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggino viabilità ad accesso pubblico, non prevedano occlusioni visuali. Saranno composte da un muricciolo di sostegno e fondazione di altezza non superiore a ml 0,50, in pietra faccia a vista e soprastante ringhiera in materiali e colori compatibili con le tipologie circostanti di altezza complessiva non superiore a ml 2, compreso il muricciolo di sostegno.
Piscine private	Non ammesse.

31.9. Disposizioni paesistiche in materia di tipologia dei fabbricati di nuova edificazione o di sostituzione dell'esistente

1. salvo diversa disposizione, i fabbricati di nuova edificazione o di sostituzione edilizia dovranno essere preferibilmente di forma regolare (rettangolare o quadrata), con copertura a falde, con tipologia a capanna o a padiglione, sporti di gronda contenuti entro ml 0,50;
2. il manto di copertura dovrà essere in ardesia o in tegole marsigliesi;
3. gli infissi dovranno essere in legno o alluminio colorati in bianco per le finestre e verde vagone per le persiane, bucature rettangolari per finestre a due ante, gronde e pluviali esclusivamente in rame;
4. la facciata dovrà essere ultimata esclusivamente in arenino, con coloritura nella gamma delle terre;
5. eventuali balconi non dovranno sporgere oltre ml 1,20 dal filo esterno del perimetro principale dell'edificio, sono vietati quelli che occupino per intero la lunghezza della facciata;
6. il fronte dell'edificio non dovrà presentare asimmetrie tipologicamente non corrette;
7. e' fatto divieto di utilizzo del piano terra come autorimessa;
8. negli ambiti collinari, con pendenze superiori al 35% è obbligatorio che la somma dei volumi delle sistemazioni esterne per riporti e terrapieni attorno al nuovo edificio non superino il 30% del volume (V) edificato, e che i muri di contenimento siano rivestiti in masselli di pietra a spacco a corsi irregolari, con giunti riscagliati alla maniera tradizionale

per uno spessore non inferiore a cm 25.

9. nell'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, l'installazione di moduli fotovoltaici o pannelli solari dovrà avvenire esclusivamente sulle coperture degli edifici. I pannelli ed i moduli dovranno essere completamente integrati nella falda impegnata ed essere posti entro lo spessore del manto di copertura ovvero non potranno in nessun modo sporgere oltre detto filo;
   In ogni caso:

- Il o i serbatoi di accumulo devono essere posti al di sotto delle falde di copertura e non essere posti all'esterno dell'edificio;
- Sono assolutamente vietati i pannelli/serbatoio all'esterno della sagoma del fabbricato;

Inoltre i pannelli dovranno:

- dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti in modo coerente;
- presentare una forma geometrica semplice, regolare e compiuta, risultante dall'accostamento dei diversi pannelli: un rettangolo, un quadrato;
- evitare una collocazione casuale in varie parti del tetto, magari di dimensioni diverse e con orientamenti non omogenei;
- essere posizionati in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi;
- nel caso di coperture piane i pannelli solari ed i moduli fotovoltaici dovranno essere occultati da apposite strutture in legno o in metallo, con mascheratura vegetale, di dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico ed ad assicurarne la funzionalità.
- è auspicabile la collocazione dei pannelli solari o moduli sulla copertura di corpi edilizi minori quando questi siano posti a quota inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale e prospettino su chiostrine o comunque su spazi completamente interni all'edificio.

ART.32 AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE E RIASSETTO AMBIENTALE: TE-RR

32.1. Caratteristiche generali

Si tratta dei sistemi urbani del tessuto edificato dei centri abitati e di margine, ove per caratteri compositivi, funzione e uso improprio sono consentiti interventi volti alla sostituzione di tessuti edilizi onde adeguarli ai preminenti caratteri tipologici compositivi ed alle funzioni d'uso dell'ambito in cui ricadono. Le caratteristiche di instabilità dei versanti ove sono localizzati impongono di predilegere interventi di trasferimento di S.A. verso gli ambiti TE-RC di cui all'articolo successivo. Gli interventi volti alla sostituzione edilizia attraverso intervento di nuova costruzione prendono in considerazione alcune porzioni di tessuto che assumono valore strategico nell'evoluzione del piano. La scelta di operare attraverso la sostituzione edilizia trae inoltre fondamento dall'esigenza di evitare ulteriori consumi di suolo nelle aree non edificate di margine.

32.2. Definizione

Gli ambiti di riqualificazione per loro definizione identificano una pluralità di situazioni diverse e sono localizzati all'interno o ai margini del centro abitato, comprendono i tessuti legati all'espansione residenziale degli anni 60, 70, 80 e 90 del secolo scorso ed i tessuti dell'espansione più recente.

La presenza di localizzate incoerenze del modello evolutivo dei tessuti riduce il grado di efficienza

rispetto al ruolo che il Piano assegna a tali parti del territorio, cioè quello di sostenere marginali sviluppi compatibili con la missione pianificatoria. I limitati margini di sviluppo compatibili con il sistema residenziale locale, inducono l'esigenza di regimi fortemente controllati sul piano localizzativo e compositivo delle trasformazioni ancora ammissibili.

Il Piano pertanto, per tale ambito opera attraverso indicazioni tali da inquadrarne pienamente le prestazioni attese nel campo dei modelli organizzativi locali e nella dotazione di servizi collettivi e dell'individuazione delle risorse residuali.

A tal riguardo, ferma restando la considerazione della marginalità degli interventi ancora possibili, si è fissato l'obiettivo riqualificativo, individuando quelle aree ove per considerazioni di ordine paesistico sono ancora ammissibili interventi volti alla riqualificazione dei tessuti attraverso l'integrazione o la sostituzione.

32.3. Indicazioni attuative a carattere generale

Il rilascio del titolo abilitativo per la sostituzione edilizia con trasferimento in ambito TE-RC resta subordinato alla stipula di apposita convenzione con il Comune, con la quale, in via generale e fatte salve indicazioni diverse contenute nella specifica scheda d'ambito, il soggetto attuatore assume impegno alla realizzazione ed alla cessione al Comune di opere infrastrutturali di interesse generale o di superfici di standard urbanistico (parcheggio, verde pubblico attrezzato).

Devono intendersi richiamati gli obblighi in materia di standard previsti dal D.M. 2 aprile 1968 con conseguente indicazione di una entità almeno pari a mq 12 per ogni abitante.

Nella eventualità di progetti unitari attuabili per Settori, previo accordo tra il Comune e i Soggetti Attuatori interessati alla edificazione, questi si impegneranno a realizzare, ciascuno per proprio conto, le opere stabilite in convenzione, sempre che queste abbiano autonoma possibilità di esecuzione e compiutezza.

È facoltà della Civica Amministrazione, nel caso in cui se ne presentasse la necessità, di chiedere ai Soggetti Attuatori la realizzazione di opere di interesse generale al di fuori del luogo di intervento, o di convertire l'obbligazione in monetizzazione finalizzata alla realizzazione delle opere pubbliche oggetto di previsione.

32.4. Impiego di tecniche ecosostenibili in materia ambientale

Gli edifici oggetto di sostituzione dovranno essere realizzati e certificati almeno in classe "B" ai sensi della Legge Regionale n. 22/2007.

32.5. Destinazioni d'uso ammesse

Categorie Funzionali	Ammessa	Limitazioni
Categoria A) uso residenziale		
A.1	X	
A.2	X	
A.3		

Categoria B) uso commerciale e funzioni del connettivo urbano		
B.1	X	
B.2	X	
B.3	X	Nota 1)
B.4	X	
B.5	X	
Categoria C) uso ricettivo culturale		
C.1		
C.2		
C.3		
C.4		
C.5		
Categoria Funzionale D) attività produttive artigianali, industriali		
D.1	X	
D.2		
Categoria Funzionale E) delle attività agricole		
E.1		
E.2		
E.3		
E.4		
Sistema dei servizi		
SIS	X	

Nota 1) Non meno di mq 100 al piano terra dell'immobile oggetto di sostituzione dovranno essere destinati a commerciale. Per la categoria B.3 è ammesso il solo trasferimento di licenze di cui all'art.10 n.10.4;

32.6. Interventi sulle costruzioni esistenti

E' ammesso il cambio d'uso previa dimostrazione della sua compatibilità con le strutture e le caratteristiche dell'edificio.

Categorie di intervento ammesse e condizioni di ammissibilità

Manutenzione ordinaria (MO)

Ammessa, ferme restando le disposizioni paesistiche d'ambito.

Manutenzione straordinaria (MS)

Ammessa, ferme restando le disposizioni paesistiche d'ambito.

Demolizione senza ricostruzione

Ammessa esclusivamente al fine della eliminazione di superfetazioni incongrue o di manufatti privi di valore architettonico o storico documentario, ferme restando le disposizioni paesistiche d'ambito. Nel caso di recupero di suolo allo stato di naturalità, si rimanda alle Linee Guida per gli interventi ambientali.

Restauro e Risanamento conservativo (RR, RC)

Ammessi senza condizioni, fatta salva la presenza all'interno del tessuto di alcuni episodi edilizi di maggior valore, ma di scarsa rilevanza paesistica, i quali se presentassero elementi degni di maggior tutela, dovranno essere oggetto di recupero filologico. Tutti gli interventi di recupero edilizio dovranno garantire la salvaguardia dei caratteri compositivi e di linguaggio costruttivo preesistenti. Restano comunque ferme le disposizioni paesistiche d'ambito.

Ristrutturazione edilizia (RE)

Nell'ambito della ristrutturazione edilizia sono ammessi i seguenti interventi:

- Nell'ambito di interventi riguardanti interi edifici e limitatamente a quelli a destinazione d'uso residenziale esistenti, che, successivamente alla data del 02/07/2001 non abbiano già subito interventi di ampliamento sono ammessi interventi di trasformazione secondo le seguenti modalità:
  - Per edifici o parti di edifici costruiti prima del 1942 che non abbiano subito trasformazioni radicali e conservino ancora leggibile l'impianto e l'aspetto originario sono ammessi esclusivamente interventi di ristrutturazione senza ampliamento della S.A.
  - Per edifici o parti di edifici costruiti posteriormente al 1942 e che non abbiano carattere testimoniale sono ammessi interventi con un incremento della S.A. esistente, in altezza o planimetricamente, pari al 5% ed un corrispondente incremento del Volume geometrico (V) non superiore a mc 25 e comunque non eccedente il 10% del volume geometrico. L'incremento in altezza non può eccedere ml 1,00 rispetto all'esistente.
- L'adeguamento delle altezze non è ammessa alle funzioni non residenziali o accessorie. La presente norma opera al solo ed esclusivo fine di migliorare l'altezza interna dei vani di abitazione aventi altezza inferiore a quella di norma e tale incremento non è conteggiato nel calcolo del volume geometrico (V) di cui alla lettera a)
- I manufatti realizzati prima del 1942 vanno recuperati mantenendone l'integrità d'immagine originaria, come definita al precedente punto a). I manufatti costruiti dopo il 1942 potranno essere recuperati, fermo restando la S.A. esistente, in pietra a spacco o, se in muratura portante, rifiniti in intonaco rustico senza punti di lista; le coperture dovranno essere a una o due falde con il colmo o il punto più alto posto a ml 1.00 oltre la linea di gronda e con sporto di gronda non oltre ml 0,25.
- La modalità di intervento di cui alle precedenti lettere a) e b) è subordinata all'osservanza dei seguenti parametri edilizi :

- D non inferiore a ml 6,00 e comunque con l'osservanza in caso di frontistanza delle distanze disposte dal D.M. 2 aprile 1968;
- Dc ml 5,00 o in aderenza a edificato esistente;
- Ds non inferiore a ml 1,50 o laddove già inferiori non minori di quelle preesistenti.

Sostituzione edilizia attraverso trasferimento di S.A.

Sui manufatti staticamente instabili di cui all'art.8. è ammessa la sostituzione edilizia attraverso intervento di nuova edificazione estesa ad un intero edificio, con trasferimento di S.A. negli ambiti TE-RC con incremento pari al 50% dell'esistente ferme restando le disposizioni paesistiche di tali ambiti:

- l'edificio sia staticamente incongruo, come definito all'art.8;
- Il Volume (V) non sia superiore a mc 1.000;
- Sono esclusi da tale tipologia di intervento gli edifici di valore testimoniale o documentale e gli edifici a villa con giardino.
- Necessità di titolo abilitativo convenzionato;
- L'intervento deve produrre obbligatoriamente i seguenti effetti positivi in termini di prestazioni edilizio-urbanistiche:
  - Nuove superfici da adibire alla sosta privata in misura minima di mq 35 ogni 100 mq di S.A.);
  - Cessione al Comune anche fuori dal sito di intervento di spazi per la sosta pubblica quantificati in mq 5 di spazi per ogni abitante insediabile (V/80 x 5);
  - Quale prestazione aggiuntiva non scomputabile è prevista la cessione al Comune anche fuori sito di intervento di ulteriore area a servizi da stabilirsi prima del rilascio del titolo abilitativo nella misura non inferiore a mq 7,5 per ogni abitante insediato (V/80 x 7,5). La presente quota può essere monetizzata, previo assenso del Comune;
  - Solo nel caso in cui il nuovo fabbricato generi una S.A. superiore a mq 500 o a mc 1.750 di V, la prestazione aggiuntiva di cui al punto precedente dovrà essere sostituita dalla cessione gratuita al Comune di una S.A. non inferiore al 10% da destinare all'Edilizia Sociale.
- L'edificio sostituito dovrà rispettare pienamente i caratteri tipologici compositivi che seguono:
  - Avere pianta rettangolare o quadrata o al massimo, in caso di adattamento al lotto, composizioni per intersezione di un massimo di due rettangoli,
  - La copertura dovrà essere con tetto a falde. Ammessa la realizzazione di balconi sporgenti per non più di ml 1,20 dal filo del prospetto eventualmente abbinati a rientranze del fronte stesso per una profondità massima di ml 1,20. Non sono ammessi balconi d'angolo. Le bucature dovranno essere regolari, nelle dimensioni tipiche genovesi; non ammesse finestre a nastro.
  - Il materiale ammesso per le finiture esterne sarà l'arenino colorato nella gamma delle terre, zoccolatura in intonaco strollato o sporto di intonaco, ammesse decorazioni esterne in forma semplice;

Impiego di tecniche ecosostenibili in materia ambientale

Negli ambiti TE-RR, nel caso di interventi su interi fabbricati che prevedano classi di interventi rubricati all'art.8 n.8.5, n.8.8, è prescritto di realizzare nelle pertinenze "Vasche e Vasche irrigue per la ritardata immissione in rete" le cui caratteristiche sono descritte all'art.7, fermo restando che la presente disposizione è comunque auspicabile anche in assenza di interventi.

Ammesso l'impiego di tecniche positive di cui all'art. 16 con il rispetto delle norme a carattere paesistico. Ne è fatto obbligo invece negli interventi su interi fabbricati che prevedano classi di interventi rubricati all'art.8 n.8.5, n.8.8, n.8.9.

Disposizioni in merito ai tagli minimi delle unità immobiliari ad uso abitativo

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che modifichino il numero o la superficie delle unità abitative è prescritto che le stesse non abbiano S.A. inferiore a mq 70;

Gli interventi che comportano un aumento del numero delle unità abitative dovranno prevedere il reperimento di posti auto pertinenziali per ogni nuova unità immobiliare prevista.

Il posto o i posti auto dovranno, avere le caratteristiche di cui al precedente art.7.

Disposizioni in merito all' applicazione della Legge Regionale n. 24 del 06.08.2001

Sono esclusi dall'applicazione della citata legge gli edifici di valore storico documentale.

Ai fini del recupero a fini abitativi dei sottotetti, negli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della Legge, relativamente alla possibilità di modificare le altezze di gronda degli edifici è l'innalzamento massimo di ml 0,80 rispetto alla quota di gronda preesistente. In tali interventi la determinazione della sopraelevazione del colmo non dovrà comportare forme o pendenze in contrasto con la stereometria del fabbricato. Nell'ipotesi di innalzamento della linea di gronda si dovrà obbligatoriamente evitare il mantenimento del cornicione preesistente. Il taglio minimo degli alloggi ricavati ai sensi della L.R. 24/2001 non dovrà essere inferiore a quello minimo previsto per l'ambito.

32.7. Interventi di nuova edificazione accessoria e non accessoria

Specificazioni dell'intervento	Condizioni di ammissibilità e parametri
Nuova edificazione accessoria e non accessoria, sia fuori terra che interrata	Non ammessa per locali fuori terra. Sono ammessi locali interrati posti al di sotto del sedime dei fabbricati esistenti fino ad un massimo del 50% della S.C.. Sono ammessi inoltre al di fuori del sedime del fabbricato esistente, in interrato entro un perimetro omotetico di ml 20 rispetto al fabbricato di cui costituiscono pertinenza e con una S.Acc non superiore a mq 20; dovranno essere ricavati nell'originaria morfologia del terreno e presentare libero il solo fronte d'accesso. Le porzioni di muratura laterali all'accesso dovranno essere realizzate in pietra faccia a vista. Lo spessore di terreno vegetale da porre sulla soletta di copertura non sarà inferiore a ml 0,40, l'apertura di accesso non potrà essere superiore a ml 1,50. • H interna non superiore a ml 2,40 • DC ml 1,5
Autorimesse pertinenziali e non pertinenziali	Ammesse a condizione che le stesse siano ricavate nell'originaria morfologia del terreno e presentino libero il solo fronte d'accesso. Le porzioni di muratura laterali all'accesso dovranno essere realizzate in pietra faccia a vista. Lo spessore di terreno vegetale da porre sulla soletta di copertura non sarà inferiore a ml 0,~~40~~60 Parametri urbanistici ed edilizi: • H interna non superiore a ml 2,40
Volumi tecnici	Ammessi esclusivamente per la collocazione di impianti tecnici o per servizi tecnologici, con superficie massima di mq 6, altezza massima di ml 2,40 ed interamente compresi entro la morfologia preesistente.

32.8. Interventi sugli spazi esterni

Vanno seguiti gli indirizzi delle Linee guida per gli interventi ambientali.

Tipologia di intervento	Condizioni di ammissibilità
Formazione di percorrenze carrabili	Non ne è ammessa la realizzazione se non al solo fine di accedere dalla via pubblica ad aree libere per la formazione di superfici destinate alla sosta privata. In tale caso la loro lunghezza non dovrà superare ml 40 di lunghezza e ml 3,00 di larghezza.
Sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi	Ammesse esclusivamente se ricorrono le condizioni del punto precedente e ove non occorrano scavi e riporti superiori a ml 3,00.
Modifiche morfologiche	Ammesse ove non occorrano scavi e riporti superiori a ml 3.
Installazione di manufatti di arredo	Ammessa la sistemazione di piccoli elementi non costituenti S.A. o S.Acc. di arredo dei giardini, definiti all'art. 7 7.27.12, con esclusione di altri manufatti aventi volume interno utilizzabile. Le serre, le tettoie e i pergolati sono ammessi nei limiti previsti all' art.7.
Recinzioni	La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggino viabilità ad accesso pubblico, non prevedano occlusioni visuali. Saranno composte da un muricciolo di sostegno e fondazione di altezza non superiore a ml 0,50, in pietra faccia a vista e soprastante ringhiera in materiali e colori compatibili con le tipologie circostanti di altezza complessiva non superiore a ml 2, compreso il muricciolo di sostegno.
Piscine private	Non ammesse.

34.9. Disposizioni paesistiche in materia di tipologia dei fabbricati di nuova edificazione o di sostituzione dell'esistente

1. salvo diversa disposizione, i fabbricati di nuova edificazione o di sostituzione edilizia dovranno essere preferibilmente di forma regolare (rettangolare o quadrata), con copertura a falde, preferibilmente con tipologia a capanna o a padiglione, sporti di gronda contenuti entro ml 0,50;
2. il manto di copertura dovrà essere in ardesia o in marsigliesi;
3. gli infissi dovranno essere in legno o alluminio colorati in bianco per le finestre e verde vagone per le persiane, bucature rettangolari per finestre a due ante, gronde e pluviali esclusivamente in rame;
4. la facciata dovrà essere ultimata esclusivamente in arenino, con coloritura nella gamma delle terre;
5. eventuali balconi non dovranno sporgere oltre ml 1,20 dal filo esterno del perimetro principale

dell'edificio, sono vietati quelli che occupino per intero la lunghezza della facciata;
6. il fronte dell'edificio non dovrà presentare asimmetrie tipologicamente non corrette;
7. e' fatto divieto di utilizzo del piano terra come autorimessa;
8. negli ambiti collinari, con pendenze superiori al 35% è obbligatorio che la somma dei volumi delle sistemazioni esterne per riporti e terrapieni attorno al nuovo edificio non superino il 30% del volume (V) edificato, e che i muri di contenimento siano rivestiti in masselli di pietra a spacco a corsi irregolari, con giunti riscagliati alla maniera tradizionale per uno spessore non inferiore a cm 25.
9. nell'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, l'installazione di moduli fotovoltaici o pannelli solari dovrà avvenire esclusivamente sulle coperture degli edifici. I pannelli ed i moduli dovranno essere completamente integrati nella falda impegnata ed essere posti entro lo spessore del manto di copertura ovvero non potranno in nessun modo sporgere oltre detto filo;

In ogni caso:

- Il o i serbatoi di accumulo devono essere posti al di sotto delle falde di copertura e non essere posti all'esterno dell'edificio;
- Sono assolutamente vietati i pannelli/serbatoio all'esterno della sagoma del fabbricato;

Inoltre i pannelli dovranno:

- dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti in modo coerente;
- presentare una forma geometrica semplice, regolare e compiuta, risultante dall'accostamento dei diversi pannelli: un rettangolo, un quadrato;
- evitare una collocazione casuale in varie parti del tetto, magari di dimensioni diverse e con orientamenti non omogenei;
- essere posizionati in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi;
- nel caso di coperture piane i pannelli solari ed i moduli fotovoltaici dovranno essere occultati da apposite strutture in legno o in metallo, con mascheratura vegetale, di dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico ed ad assicurarne la funzionalità.
- è auspicabile la collocazione dei pannelli solari o moduli sulla copertura di corpi edilizi minori quando questi siano posti a quota inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale e prospettino su chiostrine o comunque su spazi completamente interni all'edificio.

ART.33 AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEI TESSUTI EDILIZI PER COMPLETAMENTO: TE-RC

33.1. Caratteristiche generali

Gli Ambiti di Riqualificazione per Completamento previsti rappresentano i limitati interventi di nuova edificazione marginali ai tessuti consolidati o volti a consentire un limitato sviluppo di edilizia primaria o a superare singole situazioni di degrado.

Gli interventi volti al Completamento hanno un ruolo non secondario nell'economia del piano; la missione loro assegnata è quella di fornire spazi all'edilizia primaria o quella di superare singole situazioni di degrado. La scelta di operare tali inserimenti è finalizzata al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- creare le risorse per l' Edilizia Residenziale Pubblica;
- esigenze di completamento;

- esigenze di riqualificazione;
- esigenze di reperimento di aree per standard;
- miglioramento della qualità urbana;
- superamento condizioni di criticità geomorfologiche e idrauliche.

33.2. Definizioni

Gli ambiti di riqualificazione per loro definizione identificano una pluralità di situazioni diverse e sono localizzati ai margini del centro abitato, e sono per lo più costituito da aree libero o intercluse.

A tal riguardo, ferma restando la considerazione della marginalità degli interventi ancora possibili, si è fissato l'obiettivo riqualificativo, individuando quelle aree ove per considerazioni di ordine paesistico sono ancora ammissibili interventi volti alla riqualificazione dei tessuti attraverso l'integrazione o la sostituzione.

33.3. Indicazioni attuative a carattere generale

Ove specificato nella rispettiva scheda di intervento il rilascio del titolo abilitativo per la nuova edificazione di tipo residenziale resta subordinato alla stipula di apposita convenzione con il Comune, con la quale, in via generale e fatte salve indicazioni diverse contenute nella specifica scheda d'ambito, il soggetto attuatore assume impegno alla realizzazione ed alla cessione al Comune di opere infrastrutturali di interesse generale o di superfici di standard urbanistico (parcheggio, verde pubblico attrezzato).

Ove la scheda, prescrivendo l'obbligo di convenzione, non specifichi l'entità della prestazione pubblica prevista, debbono intendersi richiamati gli obblighi in materia di standard previsti dal D.M. 2 aprile 1968 con conseguente indicazione di una entità almeno pari a mq 12 per ogni abitante.

Nella eventualità di progetti unitari attuabili per Settori, previo accordo tra il Comune e i Soggetti Attuatori interessati alla edificazione, questi si impegneranno a realizzare, ciascuno per proprio conto, le opere stabilite in convenzione, sempre che queste abbiano autonoma possibilità di esecuzione e compiutezza.

È facoltà della Civica Amministrazione, nel caso in cui se ne presentasse la necessità, di chiedere ai Soggetti Attuatori la realizzazione di opere di interesse generale al di fuori del luogo di intervento, o di convertire l'obbligazione in monetizzazione finalizzata alla realizzazione delle opere pubbliche oggetto di previsione.

33.4. Impiego di tecniche ecosostenibili in materia ambientale

Gli edifici oggetto di sostituzione dovranno essere realizzati e certificati almeno in classe "A" ai sensi della Legge Regionale n. 22/2007.

Vanno seguiti gli indirizzi delle Linee guida per gli interventi ambientali.

33.5. Destinazioni d'uso ammesse

Categorie Funzionali	Ammessa	Limitazioni
Categoria A) uso residenziale		
A.1	X	
A.2	X	
A.3		
Categoria B) uso commerciale e funzioni del connettivo urbano		
B.1	X	
B.2	X	
B.3	X	Nota 1)
B.4	X	
B.5	X	
Categoria C) uso ricettivo culturale		
C.1		
C.2		
C.3		
C.4		
C.5		
Categoria Funzionale D) attività produttive artigianali, industriali		
D.1	X	
D.2		
Categoria Funzionale E) delle attività agricole		
E.1		
E.2		
E.3		
E.4		
Sistema dei servizi		
SIS	X	

Nota 1) Non meno di mq 100 al piano terra dell'immobile oggetto di sostituzione dovranno essere destinati a

commerciale. Per la categoria B.3 è ammesso il solo trasferimento di licenze di cui all'art.10 n.10.4;

33.6. Interventi sulle costruzioni esistenti

E' ammesso il cambio d'uso previa dimostrazione della sua compatibilità con le strutture e le caratteristiche dell'edificio.

Categorie di intervento ammesse e condizioni di ammissibilità
Manutenzione ordinaria (MO) Ammessa, ferme restando le disposizioni paesistiche d'ambito.
Manutenzione straordinaria (MS) Ammessa, ferme restando le disposizioni paesistiche d'ambito.
Demolizione senza ricostruzione Ammessa esclusivamente al fine della eliminazione di superfetazioni incongrue o di manufatti privi di valore architettonico o storico documentario, ferme restando le disposizioni paesistiche d'ambito. Nel caso di recupero di suolo allo stato di naturalità, si rimanda alle Linee Guida per gli interventi ambientali.
Restauro e Risanamento conservativo (RR, RC) Ammessi senza condizioni, fatta salva la presenza all'interno del tessuto di alcuni episodi edilizi di maggior valore, ma di scarsa rilevanza paesistica, i quali se presentassero elementi degni di maggior tutela, dovranno essere oggetto di recupero filologico. Tutti gli interventi di recupero edilizio dovranno garantire la salvaguardia dei caratteri compositivi e di linguaggio costruttivo preesistenti. Restano comunque ferme le disposizioni paesistiche d'ambito.

Ristrutturazione edilizia (RE)

Nell'ambito della ristrutturazione edilizia sono ammessi i seguenti interventi:

- Nell'ambito di interventi riguardanti interi edifici e limitatamente a quelli a destinazione d'uso residenziale esistenti, che, successivamente alla data del 02/07/2001 non abbiano già subito interventi di ampliamento sono ammessi interventi di trasformazione secondo le seguenti modalità:
  - Per edifici o parti di edifici costruiti prima del 1942 che non abbiano subito trasformazioni radicali e conservino ancora leggibile l'impianto e l'aspetto originario sono ammessi esclusivamente interventi di ristrutturazione con incremento della S.A. pari al max 20% dell'esistente per edifici fino a 150 S.A. esistente, max 10% per edifici con S.A. esistente fino a 450 mq, purché tali incrementi comportino esclusivamente ampliamenti in senso planimetrico dei manufatti edilizi e marginali modiche in altezza degli stessi (max 40 cm). Le parti di nuova edificazione dovranno mantenere i caratteri costruttivi e tipologici dell'edificio (murature, coperture, orizzontamenti, dimensioni delle bucature, posizione rispetto al terreno, rapporto col lotto, materiali di finitura, colori) di antica costruzione e materiali e finiture ad esso affini. Le parti oggetto di recupero dovranno mantenere i caratteri di integrità tipologica, architettonica, costruttiva e di finitura dell'esistente e conformarsi comunque al contesto paesistico circostante.
  - Per edifici o parti di edifici costruiti posteriormente al 1942 e che non abbiano carattere testimoniale sono ammessi interventi con incremento della S.A. pari al max 15% dell'esistente per edifici fino a 150 S.A. esistente, max 5% per edifici con S.A. esistente fino a 450 mq, purché tali incrementi comportino esclusivamente ampliamenti in senso planimetrico dei manufatti edilizi e marginali modiche in altezza degli stessi (max 100 cm).
  - L'adeguamento delle altezze non è ammessa alle funzioni non residenziali o accessorie. La presente norma opera al solo ed esclusivo fine di migliorare l'altezza interna dei vani di abitazione aventi altezza inferiore a quella di norma e tale incremento non è conteggiato nel calcolo del volume geometrico (V) di cui alla lettera a)
- I manufatti realizzati prima del 1942 vanno recuperati mantenendone l'integrità d'immagine originaria, come definita al precedente punto a). I manufatti costruiti dopo il 1942 potranno essere recuperati, fermo restando la S.A. esistente, in pietra a spacco o, se in muratura portante, rifiniti in intonaco rustico senza punti di lista; le coperture dovranno essere a una o due falde con il colmo o il punto più alto posto a ml 1.00 oltre la linea di gronda e con sporto di gronda non oltre ml 0,25.
- La modalità di intervento di cui alle precedenti lettere a) e b) è subordinata all'osservanza dei seguenti parametri edilizi :
- D non inferiore a ml 6,00 e comunque con l'osservanza in caso di frontistanza delle distanze disposte dal D.M. 2 aprile 1968;
- Dc ml 5,00 o in aderenza a edificato esistente;
- Ds non inferiore a ml 1,50 o laddove già inferiori non minori di quelle preesistenti.

Sostituzione edilizia

E' ammessa, ferme restando le disposizioni paesistiche d'ambito e con le ulteriori specificazioni di cui ai punti successivi.

- E' ammessa su edifici a prevalente destinazione residenziale, con esclusione di quelli aventi valore storico documentale, al solo fine della riqualificazione edilizia volta ad un miglior inserimento ambientale ed al fine di corrispondere a documentate esigenze di omologazione ai caratteri tipologico ed edilizi tipici dell'architettura ligure,
- L'edificio dovrà essere realizzato e certificato almeno in classe "B".
- E' ammesso un incremento della S.A. esistente, conteggiata solo sulle porzioni a destinazione residenziale pari al 25% ed un corrispondente incremento del Volume non superiore a mc 120 e, comunque non eccedente il 25 % del volume geometrico originario.
- L'edificio sostituito dovrà rispettare pienamente i caratteri tipologici compositivi che seguono:
  - Avere pianta rettangolare o quadrata o al massimo, in caso di adattamento al lotto, composizioni per intersezione di un massimo di due rettangoli,
  - La copertura dovrà essere con tetto a falde. Ammessa la realizzazione di balconi sporgenti per non più di ml 1,20 dal filo del prospetto eventualmente abbinati a rientranze del fronte stesso per una profondità massima di ml 1,20. Non sono ammessi balconi d'angolo. Le bucature dovranno essere regolari, nelle dimensioni tipiche genovesi; non ammesse finestre a nastro.
  - Il materiale ammesso per le finiture esterne sarà l'arenino colorato nella gamma delle terre, zoccolatura in intonaco strollato o sporto di intonaco, ammesse decorazioni esterne in forma semplice;
  - D non inferiore a ml 10 sia in caso di misurazioni radiali che in caso di frontistanza tra pareti finestrate;
  - Dc non inferiore a ml 3;
  - Ds ml 1,50 o laddove già inferiori non minori di quelle preesistenti.

Impiego di tecniche ecosostenibili in materia ambientale

Negli ambiti TE-RC, nel caso di interventi su interi fabbricati che prevedano classi di interventi rubricati all'art.8 n.8.5, n.8.8, n.8.9, è prescritto di realizzare nelle pertinenze "Vasche e Vasche irrigue per la ritardata immissione in rete" le cui caratteristiche sono descritte all'art.7 n. 7.27.2, fermo restando che la presente disposizione è comunque auspicabile anche in assenza di interventi.

Ammesso l'impiego di tecniche positive di cui all'art. 16 con il rispetto delle norme a carattere paesistico. Ne è fatto obbligo invece negli interventi su interi fabbricati che prevedano classi di interventi rubricati all'art.8 n.8.5, n.8.8, n.8.9.

Disposizioni in merito ai tagli minimi delle unità immobiliari ad uso abitativo

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che modifichino il numero o la superficie delle unità abitative è prescritto che le stesse non abbiano S.A. inferiore a mq 70;

Gli interventi che comportano un aumento del numero delle unità abitative dovranno prevedere il reperimento di posti auto pertinenziali per ogni nuova unità immobiliare prevista.

Il posto o i posti auto dovranno, ed avere le caratteristiche di cui al precedente art.7 7.25.

Disposizioni in merito all' applicazione della Legge Regionale n. 24 del 06.08.2001

Sono esclusi dall'applicazione della citata legge gli edifici di valore storico documentale.

Ai fini del recupero a fini abitativi dei sottotetti, negli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della Legge relativamente alla possibilità di modificare le altezze di gronda degli edifici è previsto il limite massimo di innalzamento massimo di ml 0,80 rispetto alla quota di gronda preesistente. In tali interventi la determinazione della sopraelevazione del colmo non dovrà comportare forme o pendenze in contrasto con la stereometria del fabbricato. Nell'ipotesi di innalzamento della linea di gronda si dovrà obbligatoriamente evitare il mantenimento del cornicione preesistente. Il taglio minimo degli alloggi ricavati ai sensi della L.R. 24/2001 non dovrà essere inferiore a quello minimo previsto per l'ambito.

33.7. Interventi di nuova edificazione a destinazione residenziale

Sono ammessi interventi di nuova edificazione secondo le schede d'ambito riportate in allegato. Si riportano di seguito i parametri fondamentali per ciascun ambito TE-RC.

TE-RC1

Superficie ambito	mq 13.100
I.U.I. d'ambito	0,015 mq/mq
S.A. totale	mq 275,10 di cui mq 196,50 in sito e mq 78,60 da trasferimento di S.A.
Lotto minimo	mq 5.000
Altezza max fabbricati	m 6,50
N.max piani	2
Rc max	3%
Prestazioni (dotazione standard)	mq 115,54
Ds	m 5
Dc	m 5
D	m 10

TE-RC2

Superficie ambito	mq 5.300
I.U.I. d'ambito	0,14 mq/mq
S.A. totale d'ambito (compresi trasferimenti S.A. da NS-ACR e TE-RR)	mq 742 (totalmente da trasferimento di S.A. da ambito TE-AR). Obbligo di permesso di costruire convenzionato (secondo la bozza di convenzione allegata al presente fascicolo). Il soggetto attuatore dovrà farsi carico della contestuale realizzazione delle opere pubbliche indicati con la dicitura "parcheggi pubblici/ spazi pubblici a servizio del borgo" nelle aree indicate nello schema distributivo allegato di seguito.
Altezza max fabbricati	m 6,50
N. max piani	2
Rc max	9%
Abitanti insediabili	Ab. 26
Prestazioni (dotazione standard)	mq 311,64
Ds	m 5
Dc	m 5
D	m 10

TE-RC3

Superficie ambito	mq 15.000
I.U.I. d'ambito	0,0015 mq/mq
S.A. totale d'ambito (compresi trasferimenti S.A. da NS-ACR e TE-RR)	mq 315 di cui mq 225,00 in sito e mq 90,00 da trasferimento di S.A.
Lotto minimo	mq 5.000
Altezza max fabbricati	m 6,50
N. max piani	2
Rc max	3%
Abitanti insediabili	Ab. 11
Prestazioni (dotazione standard)	mq 132,30
Ds	m 5
Dc	m 5
D	m 10

TE-RC4

Superficie ambito	mq 6.561
I.U.I. d'ambito	0,025 mq/mq
S.A. totale d'ambito (compresi trasferimenti S.A. da NS-ACR e TE-RR)	mq 229,64 di cui mq 164,03 in sito e mq 65,61 da trasferimento di S.A.
Lotto minimo	mq 3.000
Altezza max fabbricati	m 6,50
N. max piani	2
Rc max	4%
Abitanti insediabili	Ab. 8
Prestazioni (dotazione standard)	mq 96,45
Ds	m 5
Dc	m 5
D	m 10

TE-RC5

Superficie ambito	mq 10.700
I.U.I. d'ambito	0,075 mq/mq
S.A. totale d'ambito (compresi trasferimenti S.A. da NS-ACR e TE-RR)	mq 802,50 (di cui almeno il 10'% da trasferimento di S.A., il 10% della S.A. totale dovrà essere destinato a E.R.S.). L'intervento è legato alla riqualificazione dell'ambito TE-RR con cessione di aree a servizi pubblici e urbanizzazioni primarie: il soggetto attuatore dovrà farsi carico della contestuale realizzazione delle opere pubbliche indicati con la dicitura "parcheggi pubblici/ spazi pubblici a servizio del borgo" nelle aree indicate nello schema distributivo allegato di seguito. Obbligo di permesso di costruire convenzionato (secondo la bozza di convenzione allegata al presente fascicolo).
Altezza max fabbricati	m 6,50
N. max piani	2
Rc max	5%
Abitanti insediabili	Ab. 28
Prestazioni (dotazione standard)	mq 337,05
Ds	m 5
Dc	m 5
D	m 10

TE-RC6

Superficie ambito	mq 11.223
I.U.I. d'ambito	0,043 mq/mq
S.A. totale d'ambito (compresi trasferimenti S.A. da NS-ACR e TE-RR)	mq 482,59
Lotto minimo	mq 3.000
Altezza max fabbricati	m 6,50
N. max piani	2
Rc max	3%
Abitanti insediabili	Ab. 17
Prestazioni (dotazione standard)	mq 202,69
Ds	m 5
Dc	m 5
D	m 10

TE-RC 7

Superficie ambito	mq 4.720
I.U.I. d'ambito	0,043 mq/mq
S.A. totale d'ambito	mq 202,96
Lotto minimo	mq 2.000
Altezza max fabbricati	m 6,50
N. max piani	2
Rc max	3'%
Abitanti insediabili	Ab. 7
Prestazioni (dotazione standard)	mq 85,24
Ds	m 5
Dc	m 5
D	m 10

TE-RC 8

Superficie ambito	mq 1.920
I.U.I. d'ambito	0,36 mq/mq
S.A. totale d'ambito	mq 691,2 (provenienti interamente da recupero di S.A. dal nucleo diruto di Ca' de Mussi). Obbligo di permesso di costruire convenzionato
Lotto minimo	Intero comparto individuato
Altezza max fabbricati	Da verifica su volumi pre-esistenti
N. max piani	Da verifica su volumi pre-esistenti
Rc max	23'%
Abitanti insediabili	Ab. 24
Prestazioni (dotazione standard)	mq 290,30
Ds	----
Dc	----
D	----
Particolari indicazioni	Trattandosi di borgata preesistente, dovrà essere mantenuto il sedime e quindi il modello insediativo a corte; il progetto dovrà prevedere la possibilità di recupero e riuso dei vani superstiti interrati.

TE-RC 9

Superficie ambito	mq 4.473
I.U.I. d'ambito	0,12 mq/mq
S.A. totale d'ambito	mq 536,76
Lotto minimo	mq 1.000
Altezza max fabbricati	6,5
N. max piani	2
Rc max	15'%
Abitanti insediabili	Ab. 19
Prestazioni (dotazione standard)	mq 225,44
Ds	m 5
Dc	Norma codice civile
D	m 10

TE-RC 10

Superficie ambito	mq 2.919
I.U.I. d'ambito	0,12 mq/mq
S.A. totale d'ambito	mq 350,28
Lotto minimo	mq 1.000
Altezza max fabbricati	6,5
N. max piani	2
Rc max	15%
Abitanti insediabili	Ab. 12
Prestazioni (dotazione standard)	mq 147,12
Ds	m 5
Dc	Norma codice civile
D	m 10

33.8. Interventi di nuova edificazione accessoria e non accessoria

Specificazioni dell'intervento	Condizioni di ammissibilità e parametri
Nuova edificazione accessoria e non accessoria, sia fuori terra che interrata	Non ammessa per locali fuori terra. Sono ammessi locali interrati posti al di sotto del sedime dei fabbricati esistenti fino ad un massimo del 50% della S.C.. Sono ammessi inoltre al di fuori del sedime del fabbricato esistente, in interrato entro un perimetro omotetico di ml 20 rispetto al fabbricato di cui costituiscono pertinenza e con una S.Acc non superiore a mq 20; dovranno essere ricavati nell'originaria morfologia del terreno e presentare libero il solo fronte d'accesso. Le porzioni di muratura laterali all'accesso dovranno essere realizzate in pietra faccia a vista. Lo spessore di terreno vegetale da porre sulla soletta di copertura non sarà inferiore a ml 0,40, l'apertura di accesso non potrà essere superiore a ml 1,50. • H interna non superiore a ml 2,40 • DC ml 1,5
Autorimesse pertinenziali e non pertinenziali	Ammesse a condizione che le stesse siano ricavate nell'originaria morfologia del terreno e presentino libero il solo fronte d'accesso. Le porzioni di muratura laterali all'accesso dovranno essere realizzate in pietra faccia a vista. Lo spessore di terreno vegetale da porre sulla soletta di copertura non sarà inferiore a ml 0,~~40~~60 Parametri urbanistici ed edilizi: • H interna non superiore a ml 2,40
Volumi tecnici	Ammessi esclusivamente per la collocazione di impianti tecnici o per servizi tecnologici, con superficie massima di mq 6, altezza massima di ml 2,40 ed interamente compresi entro la morfologia preesistente.

33.9. Interventi sugli spazi esterni

Vanno seguiti gli indirizzi delle Linee guida per gli interventi ambientali.

Tipologia di intervento	Condizioni di ammissibilità
Formazione di percorrenze carrabili	Non ne è ammessa la realizzazione se non al solo fine di accedere dalla via pubblica ad aree libere per la formazione di superfici destinate alla sosta privata. In tale caso la loro lunghezza non dovrà superare ml 40 di lunghezza e ml 3,00 di larghezza.
Sistemazioni di aree per la formazione di parcheggi	Ammesse esclusivamente se ricorrono le condizioni del punto precedente e ove non occorrano scavi e riporti superiori a ml 3,00.

Modifiche morfologiche	Ammesse ove non occorrano scavi e riporti superiori a ml 3.
Installazione di manufatti di arredo	Ammessa la sistemazione di piccoli elementi non costituenti S.A. o S.Acc. di arredo dei giardini, definiti all'art. 7 7.27.12, con esclusione di altri manufatti aventi volume interno utilizzabile. Le serre, le tettoie e i pergolati sono ammessi nei limiti previsti all' art.7.
Recinzioni	La formazione di nuove recinzioni è consentita alla condizione che le stesse siano realizzate secondo modelli tradizionalmente già in uso nella zona e, ove fiancheggino viabilità ad accesso pubblico, non prevedano occlusioni visuali. Saranno composte da un muricciolo di sostegno e fondazione di altezza non superiore a ml 0,50, in pietra faccia a vista e soprastante ringhiera in materiali e colori compatibili con le tipologie circostanti di altezza complessiva non superiore a ml 2, compreso il muricciolo di sostegno.
Piscine private	Ammesse.

33.10. Disposizioni paesistiche in materia di tipologia dei fabbricati di nuova edificazione o di sostituzione dell'esistente

1. salvo diversa disposizione, i fabbricati di nuova edificazione o di sostituzione edilizia dovranno essere preferibilmente di forma regolare (rettangolare o quadrata), con copertura a falde, preferibilmente con tipologia a capanna o a padiglione, sporti di gronda contenuti entro ml 0,50;
2. il manto di copertura dovrà essere in ardesia o in tegole marsigliesi;
3. gli infissi dovranno essere in legno o alluminio colorati in bianco per le finestre e verde vagone per le persiane, bucature rettangolari per finestre a due ante, gronde e pluviali esclusivamente in rame;
4. la facciata dovrà essere ultimata esclusivamente in arenino, con coloritura nella gamma delle terre;
5. eventuali balconi non dovranno sporgere oltre ml 1,20 dal filo esterno del perimetro principale dell'edificio, sono vietati quelli che occupino per intero la lunghezza della facciata;
6. il fronte dell'edificio non dovrà presentare asimmetrie tipologicamente non corrette;
7. e' fatto divieto di utilizzo del piano terra come autorimessa;
8. negli ambiti collinari, con pendenze superiori al 35% è obbligatorio che la somma dei volumi delle sistemazioni esterne per riporti e terrapieni attorno al nuovo edificio non superino il 30% del volume (V) edificato, e che i muri di contenimento siano rivestiti in masselli di pietra a spacco a corsi irregolari, con giunti riscagliati alla maniera tradizionale per uno spessore non inferiore a cm 25.
9. nell'impiego di tecniche positive volte al risparmio energetico, l'installazione di moduli fotovoltaici o pannelli solari dovrà avvenire esclusivamente sulle coperture degli edifici. I pannelli ed i moduli dovranno essere completamente integrati nella falda impegnata ed essere posti entro lo spessore del manto di copertura ovvero non potranno in nessun modo sporgere oltre detto filo;

In ogni caso:

- Il o i serbatoi di accumulo devono essere posti al di sotto delle falde di copertura e non essere posti all'esterno dell'edificio;

- Sono assolutamente vietati i pannelli/serbatoio all'esterno della sagoma del fabbricato;

Inoltre i pannelli dovranno:

- dare origine ad una configurazione equilibrata che si inserisca nell'architettura delle superfici dei tetti in modo coerente;
- presentare una forma geometrica semplice, regolare e compiuta, risultante dall'accostamento dei diversi pannelli: un rettangolo, un quadrato;
- evitare una collocazione casuale in varie parti del tetto, magari di dimensioni diverse e con orientamenti non omogenei;
- essere posizionati in parti convenientemente defilate e particolarmente idonee ad accogliere l'impianto senza che la sua presenza alteri le prospettive visibili dai coni ottici limitrofi più significativi;
- nel caso di coperture piane i pannelli solari ed i moduli fotovoltaici dovranno essere occultati da apposite strutture in legno o in metallo, con mascheratura vegetale, di dimensioni strettamente necessarie a contenere l'impianto tecnologico ed ad assicurarne la funzionalità.
- è auspicabile la collocazione dei pannelli solari o moduli sulla copertura di corpi edilizi minori quando questi siano posti a quota inferiore rispetto alla copertura dell'edificio principale e prospettino su chiostrine o comunque su spazi completamente interni all'edificio.

TITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI E DI RACCORDO

ART.34 TITOLI ABILITATIVI GIÀ RILASCIATI IN FORZA DEL VIGENTE S.U.G.

A norma dell'art. 34 comma 7 della LR 16/2008 e s.m.i., i permessi di costruire già rilasciati decadono con l'entrata in vigore del P.U.C. nel caso siano con esso in contrasto, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine stabilito nel titolo abilitativo.

Resta parimenti ferma la facoltà di apportare ai titoli già rilasciati varianti in corso d'opera non sostanziali ai sensi delle vigenti disposizioni regionali, con l'applicazione delle disposizioni vigenti all'atto del rilascio del titolo.

I progetti aventi per oggetto interventi di variante in corso d'opera a titoli abilitativi già rilasciati all'atto dell'adozione delle presenti norme, o relativi ad accertamenti di eventuali opere realizzate antecedentemente allo stesso termine in difformità al progetto realizzato, restano disciplinati dalle disposizioni vigenti all'atto del rilascio del titolo originario o della esecuzione delle opere difformi.

ART.35 RINVIO AD ALTRE DISPOSIZIONI

Per quanto non espressamente previsto dalle presenti Norme, valgono le disposizioni di legge e di regolamento vigenti in materia urbanistica, edilizia, ambientale, paesistica e di igiene ambientale. Nel caso di modifica delle predette disposizioni, il rinvio si intenderà riferito alle disposizioni sostitutive.

ART.36 RAPPORTI CON IL REGOLAMENTO EDILIZIO

In caso di contrasto tra le disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale e quelle contenute nelle presenti Norme di Attuazione prevalgono quest'ultime, fatto salvo l'eventuale approvazione di un nuovo Regolamento Edilizio successivamente all'approvazione del presente PUC.

ART.37 DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI GIÀ ATTUATI CON L.R. N. 49/2009 E S.M.I..

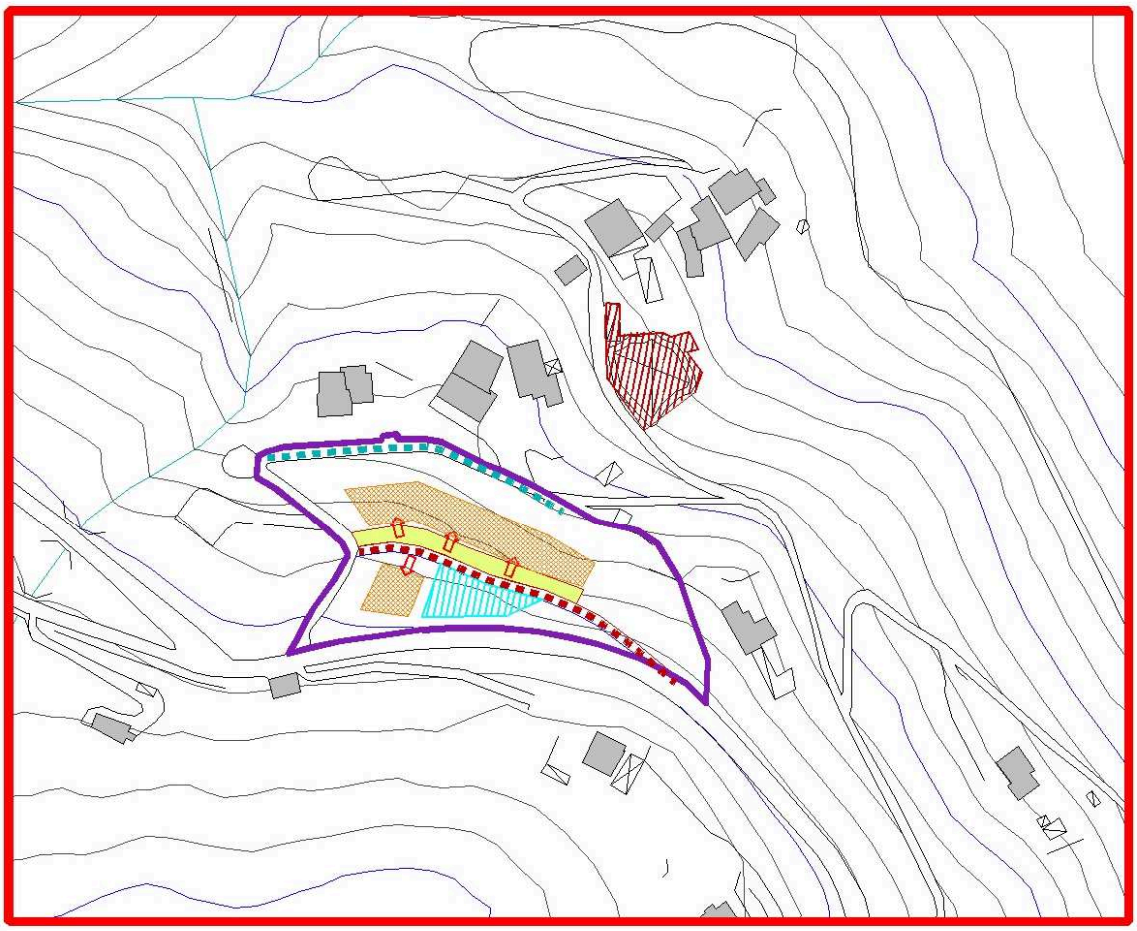
Sono esclusi dalla facoltà di incrementare S.A. i fabbricati che hanno usufruito o che usufruiranno degli incrementi volumetrici previsti a seguito dell'applicazione dei dispositivi contenuti nella L.R. n. 49/2009 e s.m.i..

ART.38 DISCIPLINA SUL RISCHIO ARCHEOLOGICO

Per la realizzazione di interventi edilizi che comportino sbancamenti superiori a mc 100, con una profondità massima superiore a m 2, sarà obbligo del proprietario affiancare alla direzione dei lavori un archeologo abilitato, il cui nominativo dovrà essere comunicato alla competente Soprintendenza per i Beni Archeologici della Liguria. Tale figura dovrà seguire le operazioni di scavo fornendo le indicazioni necessarie ed al termine delle quali dovrà redigere apposita relazione da trasmettere al Comune ed alla competente Soprintendenza. Qualora, durante l'esecuzione degli scavi, dovessero affiorare reperti aventi valenza archeologica ne dovrà essere immediatamente informata la competente Soprintendenza.

ALLEGATI: SCHEMI DISTRIBUTIVI TE_RC – BOZZE ATTI DI CONVENZIONE

TE_RC_2_schema distributivo



Perimetro area TE-RC

Area di concentrazione volumetrica

Accessi

Asse stradale da attrezzare

Allargamento asse stradale esistente

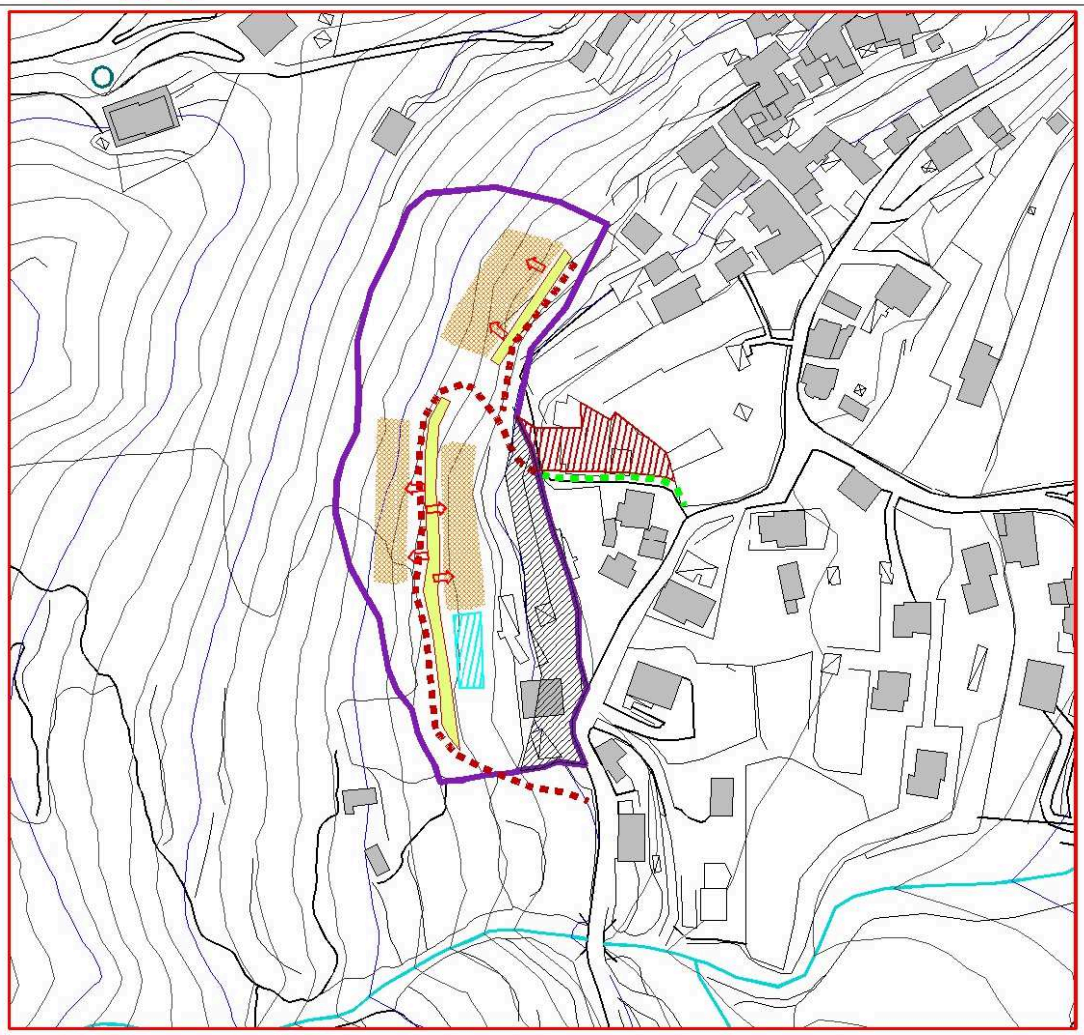
Allargamento di tratto asse stradale esistente e sistemazione muri a monte della strada

Spazi pubblici attrezzati

Parcheggi pubblici all'interno dell'area

Parcheggi pubblici/spazi pubblici a servizio del borgo

TE_RC_5_schema distributivo



parte del lotto che partecipa al reperimento dell'indice ma escluso dall'edificazione in quanto in zona di frana quiescente

- Perimetro area TE-RC
- Area di concentrazione volumetrica
- Accessi
- Asse stradale da attrezzare
- Allargamento asse stradale esistente
- Allargamento di tratto asse stradale esistente e sistemazione muri a monte della strada
- Spazi pubblici attrezzati
- Parcheggi pubblici all'interno dell'area
- Parcheggi pubblici/spazi pubblici a servizio del borgo

BOZZA DI ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO

ALLEGATO: alla richiesta di permesso di costruire diretto convenzionato ai sensi e per ai sensi dell'art. 15 T.U. Regionale Legge Regionale 06-06-2008 n° 16 e s.m.i. , relativamente alle aree appartenenti al Foglio n° XX mappale n° XXX, classificate nella tavola di zonizzazione del P.U.C. . **TE-RC NN** ART.33 delle N.T.A. del P.U.C. di Diano Arentino.

Il sottoscritto :

XXXXXXXX XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XX.XX.XXXX ivi residente in via XXXXXXX n° XX/X C.F. XXXXXXXXXXXXXX, , di seguito "Soggetto Proponente"

Il quale agisce in qualità di unico e legittimo proprietario delle aree al Foglio n° XX del comune di Diano Arentino mappale n° XXX, per un totale di mq XXXXX.

Il presente atto è inerente il procedimento urbanistico-edilizio per la realizzazione di n. 1 (o altro numero) fabbricato/i a destinazione d'uso residenziale nel Comune di Diano Arentino in provincia di Imperia ed ha per oggetto le modalità di corresponsione degli oneri dovuti nel presente procedimento e le garanzia sugli importi eventualmente dovuti con il procedimento di Richiesta di permesso di costruire diretto convenzionato ai sensi e per ai sensi dell'art. 15 T.U. Regionale Legge Regionale 06-06-2008 n° 16 e s.m.i. ,

PREMESSO

- che il vigente P.U.C. del Comune di Diano Arentino è stato approvato con D.P.G.R. n. XXX del XX/XX/XXXX ;
- Vista la Legge Regionale n. 16/2008 art. n° 84;
- Che in data __/____/____con atto Notarile il soggetto proponente ha ceduto gratuitamente al Comune di Diano Arentino l'area contraddistinta al Foglio XX mappale n°XXXXX finalizzato a (es.: ampliamento tratto stradale, parhceggi pubblici, ecc.).
- che tali opere di seguito indicate costituiscono urbanizzazione delle aree interessate dagli interventi citati in precedenza e di quello previsto dal proponente;

Quanto sopra premesso :

Fanno parte del presente atto i seguenti elaborati grafici e descrittivi.

TAVOLA N.	**DESCRIZIONE**
0	Inquadramento cartografico e territoriale
1	Stralcio P.U.C.
2	Rilievo piano quotato e sezioni stato attuale
3	Planimetria a progetto
4	Piante a progetto
5	Sezioni a progetto

6	Prospetti a progetto
7	Calcolo asservimento , superficie a parcheggio , volume a progetto
8	Impianti tecnologici a rete ,
9	Abbattimento barriere architettoniche
10	Superfici ai sensi della Legge Regionale 25/95
11	Documentazione fotografica
12	Rendering, viste prospettiche, fotomontaggio
13	Progetto opera pubblica
14	Schema smaltimento acque reflue
XX	… altro ….

ALLEGATI :

All.	**DESCRIZIONE**
A	Relazione tecnica
B	Atto unilaterale opere pubbliche
C	Studio organico d'insieme (eventuale)
D	Certificati catastali
E	Relazione ai sensi della legge 13/89
F	Smaltimento acque
G	Autocertificazione ai sensi della legge 13/89
H	Autocertificazione impianti
I	Autocertificazione in merito alla rispondenza alle norme igieniche
L	Perizia Geologica
M	Progetto rispondenza alle normative in merito alla prevenzione incendi

Quanto sopra nonché gli elaborati grafici, descrittivi e normativi del presente progetto devono considerarsi ad ogni effetto parte integrante e sostanziale del presente atto sia pur non materialmente allegati.

TUTTO CIO' PREMESSO

Si stipula e si conviene quanto segue.

ART. 1 OGGETTO DEL PRESENTE ATTO

Costituisce oggetto della presente convenzione la diretta realizzazione da parte del proponente degli interventi urbanistico edilizi previsti dal P.U.C. nell'ambito TE-RE NN e delle opere pubbliche richiamate in premessa e le garanzie date al Comune di Diano Arentino per le somme relative ai lavori da effettuarsi all'interno delle aree di progetto.

ART. 2 URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Il Proponente si impegna nei confronti del Comune di Diano Arentino a realizzare tutte le opere ed impianti di adduzione dalle reti idriche comunali, dalle reti gas, elettriche e telefoniche, nonché le opere per la realizzazione delle reti nere e bianche all'interno delle aree di propria competenza.

ART.3 URBANIZZAZIONE SECONDARIA E CESSIONE DELLE AREE

1) Il Proponente all'atto del rilascio del Permesso di Costruire dovrà corrispondere al Comune di Diano Arentino il contributo per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e per il costo delle aree da destinarsi alla formazione di spazi pubblici e servizi, nella misura, nei termini e con le precisazioni e le modalità previste dalla deliberazione del C.C. n. del_____, che si richiama come parte integrante del presente atto, ovvero procedere allo scomputo totale o parziale degli importi dovuti. Lo scomputo del contributo di costruzione è chiesto fino alla concorrenza delle opere di urbanizzazione dovute pari a Euro XXX,XX (diconsi Euro XXXXXXXX/XX) comprensivi di quota scomputabile e non scomputabile. Euro XXX,XX x SA mq XXX,XX= EuroXXX.XXX,XX (diconsi Euro XXXXXXXX/XX) il totale complessivo di cui quota non scomputabile è pari ad Euro XX.XXX,XX (diconsi Euro XXXXXXX/XX).

A tal fine il Soggetto Proponente si impegna a realizzare e a trasferire al Comune di Diano Arentino le opere e la proprietà delle seguenti aree identificate quali urbanizzazione secondaria (come identificate preventivamente negli schemi di assetto distributivo allegati alle Norme di Conformità del P.U.C. e successivamente sviluppate nel progetto p.e. XXX del XXXX) per una superficie complessiva di mq. X.XXX di cui da urbanizzare mq. XXX afferente le aree di Proprietà del Soggetto Proponente e più precisamente foglio XX mappali n° XXX per mq XXXX, n° XXX per mq XXXX. Più precisamente (vedi all tav XX) il Soggetto Proponente si impegna a realizzare parcheggi pubblici viabilità pubblica e verde d'arredo per mq XXX per un importo complessivo pari ad Euro XX.XXX,XX (diconsi Euro XXXXXXXX00), contestualmente cedendo un' area complessiva di mq X.XXX.

Premesso quanto sopra, a fronte di altro e separato atto (ALL. n. B1), il proponente si è impegnato a cedere al Comune di Diano Arentino uno (o più) alloggio/i di superficie pari a mq. XX corrispondenti ad un volume pari al 10% di quello ammesso dal piano per importo complessivo stimato in base alla circolare del dipartimento programmi regionali porti/trasporti lavori pubblici ed edilizia – dipartimento pianificazione territoriale, urbanistica del 18.02.2014 Prot. P.G. 2014 /34237 avente ad oggetto "indirizzi applicativi ed esemplificativi per la monetizzazione. Modalità di quantificazione e corresponsione".

In applicazione dei punti 4 lett. a) b) c) d) e) di tale circolare il valore dell'alloggio oggetto di cessione in favore del Comune è pari ad Euro XXXX,XX per metro quadrato, per un un valore complessivo di Euro XXX.000,00 (diconsi Euro XXXXXXX/00).

Tale importo Euro XXX.XXX,XX (diconsi Euro XXXXXXXX/00)) è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione e pertanto il soggetto proponente si impegna, di propria iniziativa ed al solo fine dell'interesse pubblico sotteso dall'intervento, a realizzare opere per Euro XX.XXX,XX (diconsi Euro XXXXXXXX/XX) così come agli allegati "1" progetto di opera pubblica e "2" computo metrico estimativo.

2) La quota di contributo comunque dovuta pari ad Euro XX.XXX,XX (diconsi Euro XXXXXXXX/XX) verrà corrisposta per 1/3 all'atto della firma della convenzione, per i restanti 2/3 in n. 2 rate con cadenza semestrale (ai sensi del T.U. dell'edilizia e successive modificazioni) maggiorate di interessi legali e garantite

così come previsto nel successivo punto art. 3 punto 3.

3) Dal contributo relativo all'incidenza delle opere di urbanizzazione, così come determinato al precedente punto art. 3 punto 1) , sarà scomputato , al momento del rilascio del permesso di costruire, con le prescrizioni e le modalità vigenti, il costo delle opere di urbanizzazione che la parte privata si è impegnata a realizzare, di cui al precedente art. 3 punto 2) per i costi riportati nei computi metrici allegati.

Il soggetto attuatore a garanzia degli obblighi assunti, si impegna a prestare, alla firma della convenzione e prima del rilascio del Permesso di Costruire, o altro idoneo titolo abilitativo, fidejussioni o polizze fidejussorie rilasciate da primari Istituti di Credito o Compagnia di Assicurazione, alle condizioni stabilite dai competenti uffici comunali per un importo corrispondente al costo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria importo che viene fin d'ora indicato in Euro XX.XXX,XX (diconsi Euro XXXXXXXXX/XX) per le opere pubbliche oltre ad Euro XX.XXX,XX (diconsi Euro XXXXXXXXX/XX - pari ai 2/3 di Euro XX.XXX,XX diconsi Euro XXXXXXX/XX) più interessi legali calcolati all'atto della firma della convenzione così come indicati agli art. 3.1 e 3.2 .

ART. 4 CESSIONE AREE OLTRE A QUELLE DI CUI ALL'ART. 3.

Premesso che il Soggetto Attuatore è proprietario di un' area posta all'interno dell'ambito TE-RC meglio definiti al Foglio XX mappale XXX di complessivi mq. XXXX il cui valore a seguito di perizia in data XX.XX.XXXX a firma XXXXXX XXXXX per un valore di Euro XXX/mq per complessivi mq. XXX x Euro XXX= Euro XX.XXX diconsi Euro XXXXXXXXX)

Premesso che il Soggetto Attuatore con atto di donazione Notaio dott. XXXXXX XXXXXXX stipulato in data XX.XX.XXXX registrato a XXXXXX il XX.XX.XXXX ha di fatto ceduto l'area del Foglio XX mappale XXXX al comune di Diano Arentino.

ART. 5 TERMINE PER LA REALIZZAZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le predette opere di urbanizzazione primaria e secondaria dovranno essere iniziate dal Soggetto Proponente contestualmente alla data di inizio dei lavori e al conseguimento di tutte le autorizzazioni necessarie per la esecuzione delle opere di urbanizzazione. La data di inizio delle opere dovrà essere comunicata all'ufficio tecnico del Comune di Diano Arentino a mezzo di raccomandata ovvero con comunicazione a mano con congruo anticipo. Il certificato di agibilità relativo alle funzioni residenziali non potrà essere richiesto antecedentemente all'avvenuto collaudo delle opere pubbliche.

L'ultimazione dell'opera dovrà essere comunicata al Comune di Diano Arentino a mezzo di lettera raccomandata ovvero con comunicazione a mano all'ufficio protocollo con congruo anticipo .

ART. 6 INADEMPIENZE

In caso di inadempienza da parte del Soggetto Proponente in relazione a quanto previsto dal presente atto, ferme restando le sanzioni penali ed amministrative previste dalla vigente legislazione urbanistica, il Comune, previa diffida, potrà sospendere l'esecuzione dei lavori nella zona che, a suo giudizio, riterrà interessata dalle inadempienze.

Avvenuto l'adempimento sarà immediatamente revocato il provvedimento di sospensione dei lavori.

Il Comune potrà inoltre richiedere, in danno ai soggetti attuatori, la risoluzione del presente atto nei seguenti casi :

a) mancato inserimento da parte privata negli atti di trasferimento a terzi degli immobili delle clausole di cui al precedente art. 2;

b) reiterate e gravi violazioni delle norme contenute nella presente atto.

Art. 7 CESSIONE DELLE AREE

1) Il Comune di Diano Arentino procederà a mezzo di propri tecnici al collaudo definitivo delle opere a norma di Legge entro tre mesi dal ricevimento della lettera raccomandata attestante l'ultimazione dei lavori.

2) Il Soggetto Proponente si obbliga e si impegna a cedere al Comune le opere realizzate e le superfici corrispondenti entro tre mesi dall'avvenuta certificazione di collaudo di tutte le opere realizzate, previa redazione di apposito verbale di consegna sottoscritto dagli stessi; la consegna si intenderà ugualmente avvenuta se il Comune di Diano Arentino non avrà proceduto nel termine suddetto.

Inoltre il Soggetto Proponente si impegna a non opporsi all'occupazione dell'area da parte del Comune di Diano Arentino e si assume l'impegno a cedere attrezzato il terreno perimetrato in colore (allegato tav. XX.) Dalla data di consegna il Comune di Diano Arentino assumerà la manutenzione e la gestione degli impianti con le conseguenti responsabilità.

3) Il contratto o i contratti definitivi, necessari per il trasferimento della proprietà delle aree e degli impianti o per la eventuale costituzione di altri diritti reali al Comune di Diano Arentino saranno stipulati entro 3 mesi dalla data del verbale di consegna.

Inoltre gli impianti dovranno essere ceduti liberi da oneri, vincoli, ipoteche, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali nonché sgombri da persone o cose con le più ampie garanzie di evizione.

ART. 8 CLAUSOLA COMPROMISSORIA

Salvo quanto previsto dall'art. 16 della legge 28.1.1977 n. 10, tutte le contestazioni comunque riguardanti il presente atto saranno decise, in via di diritto, da un collegio arbitrale composto da due arbitri nominati rispettivamente dal Sindaco di Diano Arentino e dal Legale Rappresentante da parte del Soggetto Proponente, e da un terzo arbitro nominato di comune accordo dai primi due arbitri, ovvero in caso di disaccordo, designato dal Presidente del Consiglio dell'Ordine degli Avvocati del Foro di IMPERIA.

ART. 9 TRASCRIZIONE

Il presente atto sarà registrato e trascritto a cura e spese dei soggetti attuatori.

Esso avrà valore ed efficacia di contratto preliminare rispetto ai contratti necessari per il trasferimento al comune della proprietà delle aree di cui è prevista l'eventuale cessione .

ART. 10 SPESE

Tutte le spese inerenti alla stipulazione, registrazione e trascrizione del presente atto e sue conseguenti sono a carico della parte privata.

Restano altresì a carico della parte privata le spese degli atti di costituzione di servitù di uso pubblico e cessioni previste dall'atto e conseguenti, anche quelle relative alle misurazioni e redazioni del tipo di frazionamento.

DIANO ARENTINO LI XX.XX.XXXX

Il Dirigente Il proponente

BOZZA DI CONVENZIONE URBANISTICA PER ATTUAZIONE P.A.S.A.

(PIANO AZIENDALE DI SVILUPPO AGRICOLO)

****

L'anno 2XXX (duemilaXXXX), il giorno XX del mese di XXXXXXXXX, in Diano Arentino, presso gli Uffici Comunali, avanti a Me dott. XXXXXXXX XXXXXXXXX, Segretario Comunale del Comune di DIANO ARENTINO, autorizzato a rogare gli atti nelle forme pubbliche amministrative nell'interesse del Comune, a norma dello Statuto Comunale, d'accordo fra loro e col mio consenso, sono personalmente comparsi da una parte:

-il Sig. XXXXXXX XXXXXXXX, nato a XXXXXXXXX il XX/XX/XXXX, nella sua qualità di Responsabile di settore Edilizia Privata e Urbanistica, delegato alla sottoscrizione della presente con deliberazione di Giunta Comunale n°XXX del XX/XX/XXXX alla sottoscrizione del presente atto;

Per l'altra parte

- Sig. _____, nato a XXXXXXXX il XX/XX/XXXX, codice fiscale_____, residente in _____, _____;

- Sig.ra_____, nata _____ il_____, codice fiscale _____;

Detti Signori comparenti della cui identità personale io Segretario Comunale rogante sono personalmente certo

PREMETTONO

- che i sigg.ri _____sono proprietari di terreno/i ubicato/i in Diano Arentino, località "XXXXXXXX", censito a Catasto Terreni di questo Comune al foglio XX mappali XXX, XXX, XXXX, XXX, XXX, XXX (per la quota di XX il Sig. _____, e per la quota di XX la Sig.ra_____); detti terreni sono indicati sugli estratti di mappa catastale allegati alla presente sotto le lett. "A", "B" "C", "D" ed "E" ….. ;

- I predetti beni pervengono nella piena disponibilità del sig._____, a seguito di successione (altro);

- in data XX/XX/XXXX è entrato in vigore, al termine dell'iter procedurale di approvazione ex art. 40 e segg. della L.R. 06/09/1997, n. 36, il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.), definitivamente reso efficace con atto della Provincia di Imperia N. XXX del XX/XX/XXXX;

c) che i terreni di cui sopra ricadono in zona TR-APA e sono tutti compresi nel medesimo ambito paesistico IS-MA(o altro);

d) nei Territori TR-APA l'attività edilizia è disciplinata dalle disposizioni di cui all'art. 26 delle Norme di Conformità di P.U.C., che recepiscono le indicazioni degli artt. 35 e 36 della L.R. 04/09/1997, n. 36. In linea generale, in detti territori la nuova funzione residenziale è ammessa in ragione della sua funzione di sostegno all'attività agricolo produttiva, da esercitare attraverso concrete e durevoli attività di utilizzo e salvaguardia di territori medesimi dal degrado ambientale e la conduzione dei fondi agricoli con finalità aziendali (come meglio specificato nel Piano Aziendale di Sviluppo Agricolo, redatto dal dott. _____, allegato alla presente convenzione e parte integrante di essa. Le modalità di attuazione di tali interventi sono definite al punto 7 del citato l'art. 26 N.C.C. La disciplina in questione dispone in ordine alle "modalità in connessione all'esercizio di funzione di conduzione agricola dei fondi" che la nuova edificazione abitativa

avvenga per asservimento dei terreni di proprietà dell'azienda agricola e si dispone che ai fini della titolarità all'edificazione dell'attuatore, la disponibilità totale diretta dei terreni.

e) in data XX/XX/XXXX i Sigg.ri _____ hanno inoltrato istanza assunta a prot. gen. al n. XXXX (Pratica Ed. Priv. XXX) volta ad ottenere permesso di costruire, finalizzato alla concretizzazione delle previsioni del P.U.C., attinente la realizzazione di edificio residenziale (produttivo) con funzioni di conduzione agricola dei fondi sull'area censita a Catasto Terreni al foglio XX mappali XXX, XXX, XXX, …., di cui ai precedenti capoversi;

f) l'istanza di cui al precedente capoverso è stata esaminata dalla Commissione Edilizia Comunale nella seduta del XX/XX/XXXX (P.E. n. XX/XXXX), la quale ha espresso il parere di seguito riportato:

g) "La Commissione Edilizia, ad unanimità di voti, esprime parere favorevole a condizione che ……";

h) in conformità alle previsioni dello strumento urbanistico l'intervento proposto è assentibile a seguito dell'utilizzazione dell'U.L.U. (come da tabella art.26.2 delle N.C.) dei terreni in precedenza citati, come da "piano di asservimento" allegato alla progettazione medesima nonché al P.A.S.A.;

i) che le attività di conduzione agricola dei fondi di prevista attuazione sul fondo oggetto di utilizzazione dell'U.L.U.. necessario alla nuova edificazione sono quelle descritte nella relazione agronomica del P.A.S.A., comprensiva di computo metrico estimativo delle opere di miglioramento fondiario (solo nel caso in cui siano previsti intereventi - ossia nuovi impianti, variazioni colturali tali da incidere sul calcolo delle ULU - legati al rilascio del titolo abilitativi), redatta dalla Dott.ssa _____, iscritta all'Ordine dei Dott. Agronomi e Dott. Forestali di XXXXXX al n. XXX, trasmesso in allegato alla nota prot. n. XXX del XX/XX/XXXX.

TUTTO CIO' PREMESSO E CONFERMATO

e stabilito che le premesse facciano parte integrante e sostanziale del dispositivo di cui appresso, le parti con il presente atto convengono e stipulano quanto segue:

Art. 1 : I Sigg.ri _____, SI OBBLIGANO AD ASSUMERE solidalmente, nella qualità indicata in premessa, a nome proprio e di aventi causa a qualsiasi titolo, nei confronti del Comune di Diano Arentino, antecedentemente e quale condizione essenziale per il rilascio del richiesto permesso di costruire n. XX/XXXX, costituente accoglimento dell'istanza prot. n. XXX del XX/XX/XXXX, nella forma della Convenzione prevista dall'art. 36 della Legge Regionale 36/1997 e s.m.i., con il Comune, gli impegni che seguono:

Art. 2 : Premesse - Le premesse, unitamente agli elaborati ed ai documenti in esse richiamati, formano parte integrante e sostanziale del presente atto.

Art. 3 - Oggetto dell'Atto – i Sigg.ri_____ si obbligano

- a realizzare integralmente entro i termini previsti al successivo articolo 6 della presente, all'interno delle superfici oggetto di utilizzazione dell'U.L.U. ai fini della nuova edificazione, identificate nei mappali portati al locale Catasto Terreni al foglio XX mappali XXX, XXX, XXX, XXX, indicate sugli stralci di mappa catastale, allegati alla presente sotto le lettere da "A" ad "E" , le opere di miglioramento fondiario e ripristino ambientale ove previste nella relazione tecnica del P.A.S.A., comprensiva di computo metrico estimante il

valore delle stesse, allegata alla presente sotto la lett. "F", ed a cui si volge esplicito riferimento;

- ad esercitare continuativamente, e per un periodo non inferiore a 15 anni dall'avvenuto rilascio del certificato di agibilità dell'edificio abitativo realizzato, le funzioni di produzione agricola aziendale sulla base del documento tecnico allegato alla D.G.C. n. XXX/XXXX sotto la lettera "F", redatto in conformità alle disposizioni dell'Amministrazione Comunale attraverso il proseguimento e/o la ripresa delle attività agricole tradizionalmente insediate, la manutenzione e conservazione dei muretti di fascia e degli scoli del reticolo idrografico minore, la difesa dal dissesto geologico e dal pericolo degli incendi, assumendosi al riguardo ogni responsabilità per i danni che in qualsiasi modo dovessero essere arrecati per il verificarsi di eventi causati, anche in forma di concorso, dalla inosservanza degli impegni assunti al presente punto.
- ad asservire i terreni o loro porzioni, indicati al punto 1 del presente articolo, in modo permanente al fabbricato oggetto d'intervento, con conseguente divieto di alienazione separata tra il fabbricato ed il fondo asservito limitatamente al lotto ricevente l'intervento edilizio come definito all'art. 26.2 (lotto contiguo minimo di mq 3.500).

Art. 4 - Inosservanza degli obblighi di produzione agricola - Oltre a quanto disposto al successivo art. 5 della presente, il Comune potrà disporre periodicamente controlli in ordine alla compiuta osservanza da parte dei proponenti degli impegni assunti al punto 2 del precedente articolo, con facoltà di richiedere, in caso di riscontrata inottemperanza l'esecuzione di determinate prestazioni riconducibili agli obblighi assunti entro un termine perentorio assegnato, provvedendo in caso di ulteriore ritardo alla esecuzione diretta di tali prestazioni ponendo a carico dei proponenti ogni onere economico conseguente.

Art. 5 - Verifica della realizzazione opere di miglioria fondiaria e restauro ambientale

Unitamente alla comunicazione di fine lavori relativa al fabbricato oggetto d'intervento, il tecnico incaricato della Direzione Lavori, dovrà produrre relazione, sottoscritta anche dai soggetti realizzatori dell'intervento, di regolare esecuzione delle opere di miglioria fondiaria e restauro ambientale individuate al precedente art. 3 p.to 1), ovvero allegato alla D.G.C. n. XXX/XXXX sotto la lett. "F", della presente convenzione e copia dello stesso dovrà essere obbligatoriamente allegato agli atti da prodursi per il conseguimento dell'agibilità dell'edificio realizzato, e quale condizione essenziale per il conseguimento stesso.

Il Comune, altresì, a mezzo di propri tecnici, dovrà successivamente accertare, entro congruo termine, l'avvenuta compiuta realizzazione a regola d'arte, ed in conformità al progetto approvato, di tutte le opere di miglioria fondiaria e restauro ambientale previste al già citato art. 3 p.to 1) della presente convenzione.

Nel caso di accertamento di mancata o non compiuta realizzazione di quanto previsto, dovrà essere redatto e comunicato ai proponenti l'elenco delle manchevolezze riscontrate con assegnazione di giusto temine per l'esecuzione degli interventi di correzione o completamento.

La consegna ai proponenti del processo verbale di accertamento finale di conformità costituisce liberatoria da parte del Comune degli impegni assunti sul merito, e copia dello stesso dovrà essere obbligatoriamente allegato agli atti da prodursi per il conseguimento dell'agibilità dell'edificio previsto, e quale condizione essenziale per il conseguimento della stessa agibilità.

Art. 6 - Modalità di attuazione delle previsioni - Al fine di instaurare la necessaria corrispondenza tra la realizzazione delle opere di miglioria fondiaria e di restauro ambientale e quelle a carattere privato in

conformità alle previsioni del P.A.S.A., i Soggetti sottoscrittori assumono impegno a realizzare le opere identificate all'art. 3 punto 1 del presente entro il periodo di validità del permesso di costruire da rilasciarsi per la realizzazione dell'edificio abitativo (produttivo) e comunque il relativo certificato di agibilità non potrà essere richiesto antecedentemente all'avvenuto completamento delle suddette opere.

Art. 7 - Garanzie finanziarie - A garanzia dell'adempimento delle prestazioni di produzione agricola di cui all'art. 3, punto 2, i Proponenti si obbligano a depositare presso il Comune, antecedentemente e quale condizione essenziale per il conseguimento del titolo alla abitabilità, polizza fidejussoria, prestata dal primario istituto bancario o assicurativo di gradimento dell'Amministrazione Comunale, di importo pari a Euro 1.000,00 (diconsi mille/00).

Detta fidejussione, prevederà la facoltà di immediata escussione del garante da parte del Comune di Diano Arentino, con dispensa dall'obbligo di cui all'art. 1944 del Cod. Civ., nel caso di applicazione della misura delle esecuzione diretta di prestazioni di presidio prevista dallo stesso articolo 3, per l'entità della spesa assunta dal Comune.

E' in facoltà del Comune, liberare gradualmente quota di detta garanzia fidejussoria su richiesta dei Soggetti Proponenti entro due anni dal rilascio del titolo abilitativo.

Art. 8 - Cessioni di proprietà

a. I proponenti assumono obbligo a non alienare il terreno che costituisce lotto ricevente dell'intervento, ovvero porzioni di esso, separatamente dal fabbricato, in conformità a quanto previsto dalle Norme di Conformità e Congruenza del vigente P.U.C.

b. Per un periodo di anni 15 dalla data di rilascio del permesso di agibilità assumono impegno, nel caso di cessione o trasferimento dell'unità abitativa e di tutte le superfici asservite, a trasferire agli aventi causa tutte le obbligazioni assunte con la sottoscrizione della presente, mediante esplicito richiamo nell'atto di compravendita, con obbligo di darne comunicazione al Comune entro 15 giorni dalla stipula dell'atto stesso.

c. Al termine del periodo di 15 anni dalla sottoscrizione della presente convenzione o all'atto del trasferimento o nel caso di cessazione dell'attività imprenditoriale agricola, gli aventi titolo si impegnano ad esercitare indefinitamente su tutte le superfici asservite (oltre al lotto ricevente) il proseguimento delle attività agricole tradizionalmente insediate, la manutenzione e conservazione dei muretti di fascia e degli scoli del reticolo idrografico minore, la difesa dal dissesto geologico e dal pericolo degli incendi, assumendosi al riguardo ogni responsabilità per i danni che in qualsiasi modo dovessero essere arrecati per il verificarsi di eventi causati, anche in forma di concorso, dalla inosservanza degli impegni assunti al presente punto.

Art. 9 – Controversie - Qualsiasi controversia inerente alla validità del presente atto d'obbligo e/o nascente in sede di sua esecuzione, salvo che rientri nella giurisdizione esclusiva del Giudice Amministrativo, verrà definita ai sensi dell'art. 806 e segg. C.P.C. da un collegio arbitrale composto da tre arbitri, nominati uno da ciascuna delle Parti ed il terzo d'accordo tra i primi due, o, in difetto di accordo e su istanza della Parte avente interesse, dal Sig. Presidente del Tribunale Civile di Imperia.

Art. 10 – Spese - Tutte le spese, conseguenti alla stipula della presente Convenzione ed ogni altra conseguente e connessa, inclusi gli oneri per la registrazione sono posti a carico dei Soggetti Proponenti.

Per quanto contenuto nella presente convenzione si fa riferimento alle leggi e regolamenti sia generali che

comunali in vigore ed in particolare alle leggi urbanistiche ed edilizie vigenti.

La presente convenzione, mentre è impegnativa per i soggetti proponenti al momento della sua presentazione e sottoscrizione, diventerà impegnativa per il Comune di DIANO ARENTINO solo dopo la formale stipula e regolare trascrizione presso la conservatoria.

Il presente atto viene redatto in quattro originali di cui una per il Comune,una per i proponenti, una per l'Ufficio del Registro e una per la Conservatoria.

Il presente atto consta di numero XX facciate dattiloscritte per intero.

Letto, confermato e sottoscritto.

I Sigg.ri:

Il Funzionario Responsabile

Il Segretario Comunale:

SOMMARIO

TITOLO I: GENERALITA' 2
CAPO I - DISPOSIZIONI GENERALI ED INTERPRETATIVE 2
Art.1 Oggetto e articolazione delle Norme 2
Art.2 Elementi costituenti il PUC 2
Art.3 Modalità di attuazione del Piano Urbanistico 3
Art.4 Obiettivi del puc e suddivisione del territorio in ambiti 5
Art.5 Disciplina paesistica 7
Art.6 Aggiornamenti, revisioni e varianti al PUC 9
CAPO II – DEFINIZIONI 10
Art.7. Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi e delle tipologie di intervento 10
Art. 8 Tipologie di interventi urbanistico edilizi 20
Art. 9 Definizioni generali delle destinazioni d'uso 22
Art.10 Disciplina urbanistica delle strutture commerciali 24
CAPO III – SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE 27
Art.11 Sistema dei servizi e delle infrastrutture 27
Art.12 Infrastrutture pubbliche per l'accessibilità 35
CAPO IV – AREE CON VINCOLI URBANISTICI E RACCORDO CON PIANI SOVRAORDINATI 37
Art.13 Aree inedificabili 37
CAPO V - ELEMENTI DI FLESSIBILITA' E DI AGGIORNABILITA' DEL PIANO 39
Art.14 Variabilità generale automatica delle perimetrazioni 39
Art.15 Margini di flessibilità interna alle disposizioni di ambito 39
Art.16 Impiego di tecniche ecosostenibili e buone pratiche per la sostenibilita' 39
TITOLO II – DISCIPLINA DEGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE E DI RIQUALIFICAZIONE 41
Capo I - GENERALITA' 41
Art.17 Disposizioni generali 41
CAPO II – DISPOSIZIONI COMUNI AGLI AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE 41
Art.18 Ampliamenti di S.A. ammessi in assenza di asservimento di aree 41
Art.19 Disposizioni generali sulla formazione di piscine private 42
TITOLO III - NORME DI CONFORMITA' 43
CAPO I DISPOSIZIONI GENERALI 43

Art.20 Disciplina delle aree verdi pubbliche e private 43
Art.21 Emergenze storico edificate 44
Art.22 Itinerari escursionistici 45
Art.23 disciplina delle strutture ricettive 46
CAPO II – AMBITI DI CONSERVAZIONE 48
Art. 24 Ambiti di Conservazione 48
Art. 25 Territori non Insediabili: TNI 48
Art. 26 Territori rurali di produzione agricola: TR-APA 57
Art. 27 Disciplina specifica per le aree appartenenti al SIC "Pizzo d'Evigno" IT 1315602 71
Art.28 Ambiti di Conservazione dei nuclei storici stabili (NS-AC) 74
Art. 29 Ambito di Conservazione area verde di rispetto (AV-RP) 82
Art. 30 Ambiti di Conservazione e riassetto ambientale dei nuclei storici (NS-ACR) 87
Capo III – AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE 94
Art.31 Ambiti di Riqualificazione dei tessuti edilizi TE-AR 94
Art.32 Ambiti di Riqualificazione e riassetto ambientale: TE-RR 102
Art.33 Ambiti di Riqualificazione dei tessuti edilizi per completamento: TE-RC 109
TITOLO IV - DISPOSIZIONI FINALI E DI RACCORDO 123
Art.34 Titoli abilitativi già rilasciati in forza del vigente S.U.G. 123
Art.35 Rinvio ad altre disposizioni 123
Art.36 Rapporti con il Regolamento Edilizio 123
Art.37 Disciplina degli interventi già attuati con L.R. n. 49/2009 e s.m.i. 123
Art.38 Disciplina sul rischio archeologico 123
allegati: schemi distributivi TE_rc – bozze atti di convenzione 124
Sommario 137