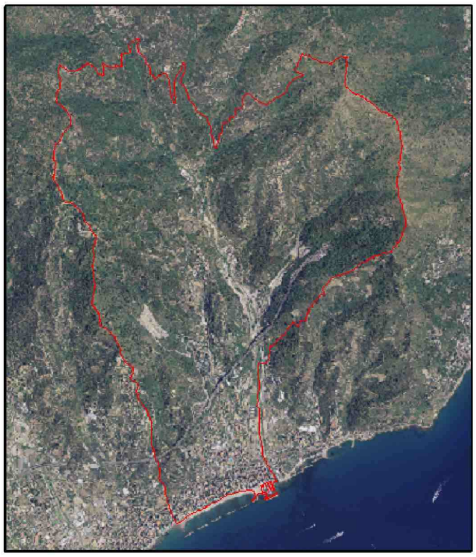
COMUNE DI SAN BARTOLOMEO AL MARE

PROVINCIA DI IMPERIA

PIANO URBANISTICO COMUNALE

STRUTTURA

Elaborati revisionati in base al voto regionale e all'accoglimento parziale o totale delle osservazioni



NORMATIVA TECNICA DI ATTUAZIONE

UFFICIO DEL PIANO:

Arch. Paolo ELENA - Coordinatore
Arch. Marina SENAREGA - Responsabile del Procedimento
Geom. Pierfranco CASSINI - Reti tecnologiche e infrastrutture
Agr. Dott. Luca MIRTO - Analisi vegetazionale
Geom. Daniele VIALE - Patrimonio e servizi

CONSULENTI:

Arch. Mauro TRAVERSO - Urbanistica
Geol. Lionello BELMONTE - Geologia
Avv. Corrado MAUCERI - Legale
Arch. Egizia GASPARINI - Paesaggio

Data: Luglio 2016

CAPO I

GENERALITA’

Art. 1 – Obiettivi

Il PUC disciplina le trasformazioni urbanistico edilizie ed ambientali del territorio comunale, compatibili e sostenibili sotto l'aspetto storico, culturale, ambientale e paesaggistico, nonché economico sociale, conformando agli indirizzi, alle indicazioni ed alle prescrizioni dell'ordinamento comunitario, dell'ordinamento nazionale, dell'ordinamento regionale, nonché degli strumenti di programmazione e pianificazione economica, paesistica ed urbanistica territoriale formata dagli Enti sovraordinati.
Il PUC, inoltre, si conforma agli indirizzi dettati dal Consiglio Comunale con il "Documento degli Obiettivi".

Art. 2 – Struttura

Il PUC suddivide il territorio comunale in zone omogenee, declinate in Ambiti di Conservazione, Ambiti di Riqualificazione e Distretti di Trasformazione, individuati ciascuno da un simbolo e da una campitura colorata negli elaborati cartografici di zonizzazione.
Ciascuna zona omogenea è dotata di propria disciplina urbanistica, paesistica e ambientale, che ne determina i criteri, le modalità e la misura dei livelli massimi di possibile trasformazione urbanistico edilizia ed ambientale.

Art. 3 – Contenuto

Il PUC è costituito dai seguenti elaborati:

Descrizione Fondativa
Documento degli Obiettivi
Relazione Illustrativa
Norme Tecniche di Attuazione con quadro sinottico delle UI
Norme Geologiche di Attuazione
Tavola 1s – Zonizzazione Geologica
Tavola 2s – Zonizzazione Urbanistica su Mosaico Catastale
Tavola 3s – Zonizzazione Urbanistica su Carta Tecnica Regionale

CAPO II

GERARCHIE

CAPITOLO PRIMO – Regole di gerarchia

Art. 4 - Rinvio ad altre norme

Per quanto non espressamente stabilito dalle presenti norme, valgono le disposizioni legislative, le disposizioni regolamentari e le previsioni degli strumenti di pianificazione, approvate dagli Enti ed Organismi sovraordinati al Comune, vigenti od entrate in vigore dopo l'approvazione del PUC, nonché adottate ed efficaci in salvaguardia.
In caso di contrasto, quindi, le disposizioni sovraordinate prevalgono sulle (e si sostituiscono automaticamente alle) presenti norme.

Art. 5 - Piani sovraordinati

A titolo ricognitivo, si elencano gli strumenti di pianificazione territoriale formati dagli Enti ed Organismi sovraordinati rispetto al Comune.

5.a di livello regionale
- PTR
- PTCP
- Piano della Costa
- Piano Cave e Discariche
- Zonizzazione di rischio sismico

5.b di livello provinciale
- Piano Territoriale Provinciale
- Piani di bacino
- Piano provinciale dei rifiuti
- Piano provinciale degli inerti

CAPITOLO SECONDO – Regole di coordinamento

Art. 6 - Piani di settore di livello locale

I seguenti strumenti di programmazione settoriale, di competenza comunale, costituiscono puntualizzazione ed integrazione delle previsioni del PUC:

6.a Per le attività e lo sviluppo

- Piano delle strutture ricettive ex Lege regionale 12 novembre 2014, n. 32, Testo unico in materia di strutture turistico ricettive e norme in materia di imprese turistiche
- Piano di Utilizzo delle aree Demaniali Marittime
- Piano triennale delle Opere Pubbliche
- Piano di localizzazione delle stazioni di carburante
- Regolamento Edilizio
- Regolamento dei dehors

6.b Per la tutela dell'ambiente

- Piano di Zonizzazione acustica
- Piano Integrato della Mobilità
- Piano delle Teleradiocomunicazioni
- Piano d'Azione per L'Energia Sostenibile (PAES)
- Piano del Verde

6.c Per la sicurezza e la socialità

- Piano comunale della protezione civile
- Piano dell'edilizia residenziale pubblica

6.d Per la conservazione dei beni storici

- Piani di Recupero relativi agli insediamenti e alle emergenze storiche.

L'Amministrazione, dopo l'approvazione del PUC, curerà l'aggiornamento dei contenuti dei suddetti strumenti di programmazione settoriale, in modo da renderli, e da mantenerli, conformi alle previsioni del PUC.
Le disposizioni dei suddetti strumenti non conformi al PUC, nelle more del loro aggiornamento, si intendono inefficaci e non potranno avere esecuzione.

Art. 7 - Verifica di coerenza con la pianificazione nei territori limitrofi

Il PUC è, per quanto possibile, coordinato con gli analoghi strumenti di pianificazione dei comuni limitrofi, mediante l'attuazione dei principi di pubblicità e di leale cooperazione.

Art. 8 – Programmazione delle strutture ricettive ai sensi del Testo Unico legge regionale n. 32/2014

Il PUC, riguardo alle strutture turistico ricettive, come definite dall'ordinamento regionale, espone nelle seguenti tabelle, l'attuale stato di consistenza e le nuove previsioni comprese le quote incrementali della capacità ricettiva delle strutture esistenti, espressa in posti letto.

Strutture all'aria aperta

Zona di PUC	Denominazione	Piazzole	Posti letto	Previsione
U.I.16	ULIVI – frazione Pairola		200	(Unità di Intervento)
AR.CAMP E1/U.I.4a+U.I.4b	ROSA – via Al Santuario	140	400 oltre 72 posti letto per 18 appartamenti vacanza	(Unità di Intervento)
AR.CAMPE2	EDEN PARK – via Cesare Battisti	152	608	
AR.CAMPE3	IL FRANTOIO – via Pairola	175	700	
DT1-CAMP2	Ex discarica ed ex cantiere Ferrovial	150	600	
DT1-CAMP3	Ex discarica ed ex cantiere Ferrovial	20	80	
AR-CAMP1	Via Cesare Battisti	20	75	

Residenze Turistico Alberghiere

Zona di PUC	Denominazione	Appartamenti	Posti letto esistenti	Previsione
AR.TUS	RTA GRECO	10	20	0
U.I.15b	RTA LIDO	0	0	70 posti letto
U.I.22	RTA	-	0	16 posti letto

Alberghi

Zona di PUC	Denominazione	Camere esistente	Posti letto esistente	Previsione
TA1	ALBERGO EUROPA	37	71	SCHEDA 5
TA4	ALBERGO SAN GIACOMO	44	72	SCHEDA 6
TA5	ALBERGO VILLA SAN GIUSEPPE	61	95	SCHEDA 7
TA6	ALBERGO DELLE ROSE	27	54	SCHEDA 8
TA7	PICCOLO HOTEL DELLE PALME	18	30	SCHEDA 1
TA8	ALBERGO MAYOLA	80	128	SCHEDA 9
TA10	ALBERGO ex STELLA MARIS	42	75	SCHEDA 10
TA11	ALBERGO ADRIMER	37	70	SCHEDA 11
TA12	ALBERGO FORTUNA	30	51	SCHEDA 12
TA17	ALBERGO BERGAMO	52	98	SCHEDA 14
TA19	BELLAVISTA	16	30	SCHEDA 15
TA21	BRUNA	10	16	SCHEDA 16
TA22	SAN MATTEO	24 + 16	44 + 32	SCHEDA 17
TA23	ALBERGO VILLA DANIELA	15	25	SCHEDA 18
TA24	ALBERGO PIERA	8	12	SCHEDA 19
Csf	ANITA e ANITA DIPENDENZA	20 + 9	35 + 18	SCHEDA 20
Csf	ROMANA e ROMANA DIPENDENZA	17 + 16	30 + 28	SCHEDA 21
Csf	ex STELLA MARIS DIPENDENZA	16	30	SCHEDA 2
Csf	PIERA DIPENDENZA	9	15	SCHEDA 19

I vincoli di destinazione d'uso e le possibilità di loro modificazione sono disciplinati dalle presenti norme, all'interno delle previsioni delle singole zone omogenee a cui si fa riferimento.
Per gli stabilimenti balneari si fa rinvio allo specifico Piano attuativo approvato con Conferenza di Servizi deliberante del 09/07/2014 e DCC n. 34 del 25/08/2014 (presa d'atto conclusioni della C.d.S.).
In tutto il territorio comunale è consentita l'attività di bed & breakfast, affittacamere, case e appartamenti per vacanze, appartamenti ammobiliati ad uso turistico, nel rispetto delle discipline di settore.
L'attività agrituristica è consentita in tutti gli Ambiti di Conservazione insediati ed in quelli non insediati limitatamente alla offerta di agricampeggio.

Art. 9 – Fabbisogno di edilizia residenziale pubblica (ERP) e di edilizia residenziale sociale (ERS)
Rispetto ai fabbisogni individuati dalla programmazione regionale, il Comune, sulla scorta dei dati in proprio possesso alla data dell'adozione del progetto preliminare di PUC, ha individuato i seguenti fabbisogni, suddivisi tra edilizia residenziale pubblica (ERP) ed edilizia residenziale sociale (ERS):

ERP:
fabbisogno stimato = n. 11 unità abitative
soddisfacimento del fabbisogno stimato:
n° 6 unità abitative nella U.I. 5 come nuova previsione di PUC
n° 2 unità abitative nella U.I. 14 come nuova previsione di PUC
n° 2 unità abitative nella U.I. 20 come previsione di riconversione a tali usi di parte di ex edificio scolastico
n° 1 unità abitativa come quota di pertinenza del Comune di San Bartolomeo al mare individuata dal bando regionale e in fase di attuazione da parte di ARTE nell'ambito di intervento integrato localizzato in Comune di Imperia.

ERS:
fabbisogno stimato sulla base delle domande di aiuto all'affitto pervenute al Comune = n. 12 unità abitative
soddisfacimento del fabbisogno stimato:
n° 4 unità abitative di proprietà comunale come alloggi per anziani di cui n° 2 libere e n° 2 assegnate
n° 23 unità abitative per alloggi a canone sostenibile in fase di realizzazione da parte di soggetti privati in attuazione del Programma di Riqualificazione Urbana "Un primo social housing per il golfo" approvato con conferenza di servizi – seduta deliberante del 03/11/2010.

CAPO III

GESTIONE

CAPITOLO TERZO – Regole per la gestione

Art. 10 - Modalità di attuazione del PUC

Il PUC si attua secondo le seguenti modalità operative:

10.a - Sistema di perequazione per le zone non edificabili.

Tutte le zone definite dal PUC come non edificabili, site al di fuori dell'ambito urbano, come definito ai sensi dell'art. 18 della L. 865 del 1971, sono dotate di un indice di fabbricabilità territoriale diffuso pari a 0,01 mq di Superficie edificabile Agibile o di Superficie Produttiva per ogni mq. di terreno. Non sono provvisti di tale indice i terreni già asserviti per precedenti interventi, i terreni occupati da costruzioni ed una fascia di terreno circostante le costruzioni esistenti di 5 m. di profondità, i demani marittimi e quelli fluviali, i sedimi dalle infrastrutture esistenti, (quali autostrade, ferrovie, strade pubbliche e altre analoghe infrastrutture di uso pubblico). Ogni intervento di nuova edificazione previsto dal PUC potrà utilizzare sia l'indice prodotto dai terreni, non precedentemente asserviti, costituenti l'area d'intervento, sia l'indice perequato come sopra attribuito ai terreni extra urbani dell'intero territorio comunale, compresi quelli da destinare a nuovi servizi di cui al successivo art. 42, in conformità alle norme relative a ciascuna zona omogenea.
La realizzazione di servizi pubblici o ad uso pubblico, convenzionati, e di fabbricati di edilizia residenziale pubblica, siccome opere di urbanizzazione, non richiede indice di fabbricabilità.
I terreni destinati alla realizzazione di futuri servizi pubblici sia primari che secondari nonché di servizi territoriali sono portatori di indice perequato anche se inseriti all'interno del centro abitato.

10.b - Trasferibilità dell'indice perequato e lotto minimo.

E' consentito trasferire l'indice diffuso in tutte le zone omogenee del territorio comunale ove sia consentita una nuova edificabilità.
Il lotto edificabile, per gli interventi di nuova costruzione in zone extra urbane, dovrà avere una superficie minima pari a quella indicata per ciascuna zona omogenea edificabile e accessibilità tramite strade di collegamento esistenti, non distanti oltre 200 metri lineari dalla viabilità pubblica .
Il progetto della nuova costruzione dovrà rispettare le caratteristiche compositive e dimensionali indicate nelle norme paesistiche di livello puntuale del PUC, eventualmente integrate dalle prescrizioni specifiche e di dettaglio formulate dagli organi competenti in fase di approvazione del progetto.

Sulla scorta del valore di SA o SP da realizzarsi, il proponente dovrà dimostrare di aver acquisito la giuridica disponibilità dell'indice necessario, proprio dei terreni di sua proprietà, almeno tramite l'asservimento di terreni di proprietà di terzi, ubicati anche in zone omogenee diverse da quella in cui ricade l'intervento, purché siti nel territorio comunale.
Lo sfruttamento dell'indice perequato ricavato da terreni di proprietà di terzi potrà avvenire una sola volta. La disponibilità dell'indice perequato da parte del proponente dovrà dimostrarsi tramite atto notarile di asservimento, registrato e trascritto presso i registri immobiliari, da prodursi in copia autentica al Comune, che lo conserverà in apposito catasto degli asservimenti.
Attraverso lo sfruttamento di indice perequato come sopra acquisito e rispettate le regole paesistiche definite per ogni zona omogenea, è possibile proporre nuova edificazione trasferendo tale indice anche su terreni precedentemente asserviti.

10.c - Progetto Urbanistico Operativo (PUO)
E' un piano urbanistico di dettaglio che stabilisce il nuovo assetto delle aree comprese in un Distretto di Trasformazione individuato dal PUC. Può essere, indifferentemente, di iniziativa pubblica o privata e deve avere le caratteristiche ed i contenuti previsti dall'ordinamento regionale e dal Regolamento Edilizio. La quota delle opere di urbanizzazione secondarie e dei servizi di standard indotta dall'intervento deve essere realizzata contestualmente alle opere ad uso privato e compresa all'interno del perimetro di PUO. In caso di documentata impossibilità di reperimento di aree all'interno del PUO e di possibile alternativa esterna di maggior interesse pubblico, potrà essere assentita la realizzazione delle suddette opere e servizi anche all'esterno del perimetro del Piano attuativo, fermo restando l'obbligo di cedere aree ed opere al Comune.

10.d -Schema di Organizzazione Urbanistica (SOU)
Nel caso di trasformazioni complesse, riferite tanto agli Ambiti di Riqualificazione che ai Distretti di Trasformazione, il proponente può presentare preventivamente uno Schema di Organizzazione Urbanistica (SOU), esteso alla intera zona omogenea interessata dal progetto di intervento, al quale dovranno far riferimento i successivi progetti edilizi, che possono essere attuati tramite Permessi di Costruire Convenzionato. Lo SOU costituisce strumento istruttorio e dovrà illustrare esaustivamente, con appropriati supporti tecnici e descrittivi, le trasformazioni previste, la loro tipologia e consistenza, gli effetti modificativi sul paesaggio e l'ambiente, i benefici e/o le penalizzazioni delle proprietà interessate, le nuove infrastrutture e i nuovi servizi, le fasi attuative, gli obblighi convenzionali dei soggetti attuatori. Non ha invece valenza sotto l'aspetto dei diritti di

proprietà e diritti di terzi con particolare riferimento alle distanze tra pareti finestrate di edifici.
Una volta condiviso dal Consiglio Comunale, lo SOU diviene linea guida e di specificazione delle previsioni di trasformazione territoriali del PUC per l'ambito di riferimento da osservare nella progettazione edilizia definitiva.
Lo SOU non supplisce al PUO, allorchè quest'ultimo sia prescritto dal PUC oppure ove sussisto nano proprietà non contigue.

10.e – Relazione paesaggistica/Studio Organico di Insieme

La Relazione Paesaggistica è uno studio preordinato a garantire la corretta progettazione e l'appropriato inserimento paesaggistico delle trasformazioni territoriali più complesse o delicate, individuate dal PUC, attraverso la valutazione dei seguenti aspetti:

- la giustificazione e l'individuazione dell'ambito cui viene estesa l'analisi conoscitiva;
- la descrizione dell'evoluzione storica dell'ambito analizzato e l'individuazione delle relative regole insediative;
- il controllo delle alterazioni delle visuali panoramiche e l'inserimento dell'intervento di trasformazione nel paesaggio percepito dai punti di maggiore frequentazione pubblica;
- l'analisi dei linguaggi architettonici storici di riferimento previsti dal PUC;
- i rapporti con l'intorno, i vincoli, gli eventuali elementi di pregio della vegetazione, gli aspetti geologici e geomorfologici, la presenza di manufatti storici e quant'altro ritenuto utile alla comprensione e definizione della proposta progettuale;
- le indicazioni relative alla zona di intervento contenute negli elaborati della Descrizione fondativa del PUC;
- l'impatto previsto sul sistema della viabilità;
- l'impatto sull'ambiente e le eventuali mitigazioni.

Sono fatti salvi ulteriori contenuti e documenti richiesti dal Regolamento Edilizio, dalla Commissione edilizia integrata , dalla Commissione Locale per il Paesaggio o dal Responsabile del Procedimento.
Tutte le valutazioni di cui sopra dovranno essere supportate da esaustive e adeguate documentazioni fotografiche, dalle più recenti cartografie tecniche e foto aeree zenitali del territorio comunale, da simulazioni virtuali di tipo realistico eseguite con adeguate tecniche informatiche. Se il PTCP richiede la redazione di uno Studio Organico di Insieme (SOI), la relazione paesaggistica, può assumere valore di Studio Organico di Insieme.

10.f - Destinazioni d'uso e loro modifiche (vedi art.22m)

Il PUC definisce, per ogni zona omogenea, le funzioni ammesse. Entro la gamma di quelle consentite in ciascuna zona, è possibile svariare tra le

funzioni ammesse, con l'onere della verifica e della previsione degli standard urbanistici indotti dall'intervento e della corresponsione del relativo contributo concessorio.
La variazione della destinazione d'uso, sempre nei limiti delle funzioni ammesse, senza opere edilizie, è consentita, purchè la nuova destinazione non comporti incrementi e/o modifiche della dotazione degli standard urbanistici rispetto alla precedente, in conformità alle disposizioni di legge statale e regionale in materia. Qualora, invece, il mutamento di destinazione d'uso senza opere renda necessario un incremento della dotazione degli standard urbanistici, il proponente dovrà, alternativamente, versare il contributo di costruzione, oppure provvedere alla realizzazione, in regime convenzionato, delle dotazioni di standard necessarie. Si fa comunque rinvio al successivo art. 22 lettera m.

Art. 11 - Definizioni

11.a – Carico urbanistico

È il parametro urbanistico che determina il fabbisogno di servizi e infrastrutture così come definito dall'articolo 33 della legge regionale n. 12/2015.

11.b - Densità territoriale (Dt)

E' il rapporto tra la Superficie Agibile (vedi definizione) e la Superficie Territoriale, comprensiva della superficie di strade e aree destinate a servizi pubblici.

11.c - Superficie agibile e superficie accessoria

1. Si definisce superficie agibile (S.A.) la superficie di solaio, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei muri divisori fra unità immobiliari o interni ad esse.
2. Non sono da ricomprendere nella S.A.:
   a) le coperture piane di uso comune e quelle sistemate a verde pensile**,** le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, i sottorampa ed i passaggi di uso comune negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici e ad attività turistico-ricettive;
   b) i locali tecnici per impianti tecnologici quali ascensori, montacarichi, impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici e simili, nonché le intercapedini non eccedenti le dimensioni prescritte dalle pertinenti normative;
   c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità, quali cantine e ripostigli, purché ricompresi entro il sedime della costruzione e non comportanti la realizzazione di più di un piano in sottosuolo o nel piano terra limitatamente agli edifici aventi destinazione residenziale e tipologia monofamiliare, bifamiliare e trifamiliare;
   d) i sottotetti a falda inclinata privi dei requisiti richiesti per l'agibilità aventi altezza media interna netta non superiore a 2,10 metri e quelli con altezza interna superiore a 2,10 metri destinati ad accogliere solo impianti tecnologici;
   e) le autorimesse private interrate e seminterrate con un solo lato fuori terra di cui all'articolo 19, quelle fuori terra di cui al comma 1 del medesimo articolo assoggettate a vincolo di pertinenzialità e non eccedenti i limiti dimensionali ivi indicati, quelle fuori terra al servizio di nuove strutture ricettive alberghiere nei limiti di cui all'articolo 19, comma 8, quelle interrate o al piano terreno, di cui all'articolo 9, comma 1, della l. 122/1989 e successive modificazioni ed integrazioni, nei limiti dimensionali di cui

all’articolo 19, comma 3, nonché le autorimesse interrate, fuori terra o su coperture piane negli edifici a destinazione produttiva nelle quantità prescritte dalla vigente normativa in materia;

f) i porticati e gli spazi ad uso pubblico;

g) i locali e gli spazi destinati a servizi pubblici o di uso pubblico con vincolo permanente di destinazione d’uso.

3. Costituiscono superficie accessoria (S.Acc.) da non ricomprendere nella S.A., sempreché contenuta entro il limite massimo del 40 per cento della S.A. per edifici aventi S.A. non superiore a 160 metri quadrati ed entro il limite massimo del 30 per cento per la parte di S.A. eccedente la soglia di 160 metri quadrati e da misurarsi con le stesse modalità di cui al comma 1:
   a) i porticati, le tettoie, i poggioli, i terrazzi e le logge, se ad uso privato esclusivo;
   b) i sottotetti a falda inclinata aventi altezza media interna netta superiore a 2,10 metri, ma privi dei requisiti richiesti per l’agibilità e che non siano destinati ad accogliere solo impianti tecnologici;
   c) i locali privi dei requisiti richiesti per l’agibilità non riconducibili alla fattispecie di cui al comma 2, lettera c);
   d) le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici, non assoggettate a vincolo di pertinenzialità o quelle eccedenti i limiti dimensionali minimi di cui all’articolo 19, comma 1, nonché le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione ricettivo-alberghiera eccedenti i limiti dimensionali di cui all’articolo 19, comma 8.
4. La percentuale di superficie accessoria massima ammessa è pari al 50 per cento della S.A., negli gli ambiti agricoli (AC-AG.PA, AC-AG.SP).
5. Con riferimento al PUC vigente, al fine di agevolare l’attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non sono considerati nel computo per la determinazione dell’indice edificatorio:
   a) le strutture perimetrali portanti e non, che comportino spessori complessivi, sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali, superiori a 30 centimetri, per la sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali, nonché i solai con struttura superiore a 30 centimetri per la sola parte eccedente i 30 centimetri fino ad un massimo di 25 centimetri per gli elementi di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi, in quanto il maggiore

spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica;

b) l'incremento di spessore fino a 15 centimetri dei muri divisori fra unità immobiliari finalizzato all'isolamento acustico.

6. Negli interventi di ristrutturazione urbanistica aventi ad oggetto ambiti urbani da attuarsi mediante Progetto urbanistico operativo (PUO), Strumento urbanistico attuativo (SUA) o progetti ad essi equivalenti, il limite di cui al comma 3 relativo alla superficie accessoria può essere elevato fino al 50 per cento per motivate esigenze di qualità architettonica e di efficienza energetica degli edifici**.**

11.d - Parametro di conversione

Al fine di convertire il volume di un fabbricato in superficie agibile (S.A.) espressa in metri quadrati, si divide tale volume per l'altezza lorda di riferimento, pari a 3,50 metri.

11.e - Superficie Coperta (SC)

Si definisce Superficie coperta ~~E'~~ la proiezione orizzontale delle sole parti fuori terra dell'edificio, compresa quella di tettoie e porticati. Non sono considerati nel computo della SC gli elementi di cui all'art. 67 comma 5 della legge regionale n. 16 del 2008 e s.m.i..

11.f - Superficie Produttiva (SP)

E' l'equivalente della S.A. così come definita al punto precedente 9.d per i locali nei quali vengono svolte le attività artigianali, produttive, commerciali.

11.g - Superficie netta di Vendita (SNV)

Si definisce Superficie netta di Vendita l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da casse, banconi, scaffalature e simili accessibili al pubblico, con esclusione di magazzini, depositi, locali per lavorazioni, per il personale, uffici e locali pertinenziali in genere.

11.h - Unità Minima di Intervento (UMI)

E' la più piccola porzione di PUO o di SOU che può essere attuata unitariamente, attraverso il rilascio di un unico permesso di costruire. Ad ogni UMI deve essere associata una quota minima di opere di urbanizzazione e di servizi di standard, proporzionale all'entità dell'intervento. In caso di irrealizzabilità di una quota proporzionale dei suddetti servizi, sono possibili accordi tra privati per attuare quote di servizi superiori, il cui esubero potrà essere scomputato nell'attuazione delle UMI successive.

11.i - Volume Virtuale (VV)

E' il prodotto tra la Superficie Agibile e un'altezza convenzionale di 3,50 ml. Esso va utilizzato ai fini del calcolo delle quote di parcheggio pertinenziale e della soglia per la redazione dello studio di Valutazione di Impatto Ambientale o per l'applicazione di altre disposizioni normative con esigenze analoghe.

11.l - Numero dei Piani

Si definisce numero dei piani l'insieme dei piani di un edificio posti al di fuori del terreno, compresi quelli seminterrati, che emergano per più di un metro rispetto al terreno naturale per almeno la metà del perimetro dell'edificio, con esclusione dei sottotetti non abitabili e dei locali tecnici posti in copertura, salvo quanto previsto nell'articolo 18 comma 1 della legge regionale n. 16/2008 e smi.

11.m – Pertinenze di un fabbricato

Le pertinenze sono i manufatti adibiti al servizio esclusivo di un fabbricato aventi sedime distinto da esso, anche se costruiti in aderenza, e non destinate alla permanenza continuativa di persone, che, come tali, non rilevano ai fini del calcolo della superficie agibile di cui all'articolo 67.

1. Detti manufatti sono caratterizzati da:
   a) mancata incidenza sul carico urbanistico;
   b) oggettivo rapporto di strumentalità rispetto alle esigenze dell'immobile principale;
   c) ridotta dimensione sia in senso assoluto, sia in relazione a quella dell'immobile principale, sia in relazione alla superficie su cui insistono;
   d) individuabilità fisica e strutturale propria;
   e) non utilizzabilità giuridica ed economica in modo autonomo.
2. Le pertinenze, sia di tipo condominiale che singolo, comprendono i locali adibiti a cantina, a ripostiglio, gli impianti tecnologici, le cabine idriche, le centrali termiche, i locali adibiti a lavatoi o stenditoi nonché i ricoveri per i veicoli e le opere di sistemazione e di arredo**.**
3. il PUC, in relazione alla zonizzazione ed al pregio paesistico-ambientale delle aree, disciplina le condizioni, i parametri e le modalità con cui possono essere realizzate le pertinenze, le cui dimensioni ove si tratti di volumi chiusi non possono eccedere il 20 per cento del volume geometrico dell'edificio principale, come definito all'articolo 70**,** né, comunque, risultare superiori a 45 metri cubi.
4. In assenza della specifica disciplina di cui al comma 3 tali manufatti possono essere realizzati esclusivamente nel rispetto dei parametri urbanistico - edilizi stabiliti per le nuove costruzioni dal PUC per la

zona di intervento, salvi i casi dei parcheggi pertinenziali di cui all'articolo 9, comma 1 della legge 24 marzo 1989, n. 122 (Disposizioni in materia di parcheggi, programma triennale per le aree urbane maggiormente popolate nonché modificazioni di alcune norme del testo unico sulla disciplina della circolazione stradale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica 15 giugno 1959, n. 393) e successive modifiche e integrazioni.

11.n - Manufatti Provvisori

Sono definiti provvisori quei manufatti con caratteristiche costruttive e soprattutto funzionali non permanenti ma obiettivamente transitorie ~~o~~ con carattere di facile amovibilità. Non concorrono alla determinazione di SA e/o SP. Sono così classificabili i manufatti di arredo urbano quali chioschi e padiglioni con funzioni decorative, edicole per il commercio di giornali, pensiline di attesa bus e similari, manufatti stagionali quali attrezzature balneari smontabili, verande stagionali per pubblici esercizi in materiale leggero, serre, tendoni per manifestazioni o spettacoli mobili e similari o di tipo funzionale quali baracche per attività di cantiere e similari.

11.o - Depositi per attrezzi Agricoli

Sono costruzioni in pietra a vista o legno o misti di dimensioni contenute, o generalmente ad un piano con unica falda inclinata addossata a muro di fascia o su due livelli in zone acclivi copertura a due falde rivestita in ardesia o cotto, con una bucatura per ogni piano se posizionato trasversalmente rispetto alla linea di massima pendenza.
Tali depositi possono essere realizzati anche in seminterrato e cioè contenuti nella profondità e nell'altezza delle fasce agricole, con il lato esterno in pietra a vista posata a secco a perfetta imitazione del muro di fascia esistente e copertura con strato di terreno inerbito di spessore minimo di 25 cm. Se la loro funzione è connessa al presidio ambientale o alla conduzione di fondi agricoli o florovivaistici o all'allevamento di bestiame, possono essere realizzati in misura massima di uno ogni 5.000 mq. di terreno e della dimensione massima di 20 mq. di SP senza necessità di indice perequato.

11.p – Distanze

Le distanze di cui al presente articolo sono misurate in metri e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.
Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 metri; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in

risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.
La distanza è quella intercorrente fra:

a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D);
b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc);
c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds). Il ciglio della strada è quello definito dall'articolo 2 del decreto ministeriale 1° aprile 1968, n. 1404 (Distanze minime a protezione del nastro stradale da osservarsi nella edificazione fuori del perimetro dei centri abitati, di cui all'articolo 19 della legge 6 agosto 1967, n. 765); il confine della strada è quello definito dal decreto legislativo 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo codice della strada) e successive modifiche e integrazioni.

Ai fini della determinazione della distanza non si computano gli elementi di cui all'articolo 67, comma 5, della legge regionale n. 16/2008 e smi nei limiti dallo stesso indicati.
Le distanze minime tra pareti finestrate di edifici di civile abitazione, o di edifici a destinazione analoga, come le strutture ricettive e le residenze specializzate, sono di 10 metri in tutte le zone, fatte salve diverse indicazioni stabilite dai PUO. In tutti gli altri casi valgono le prescrizioni del DM n. 1444 del 1968 e quelle del Codice Civile.

11.q – Distanza dalle strade (Ds)
Le distanze minime dal ciglio delle strade all'interno dell'ambito urbano sono quelle definite dagli allineamenti principali delle cortine edilizie. Per quanto riguarda le restanti aree all'esterno dell'ambito urbano, si rimanda al Piano Urbano del Traffico o, in sua assenza, al Regolamento del Codice della Strada.

11.r - Locale Tecnico (LT)
Si definiscono locali tecnici tutti i locali funzionali a ospitare esclusivamente impianti di servizio del fabbricato o di reti tecnologiche, quali riscaldamento, illuminazione, acqua potabile, condizionamento, raccolta differenziata dei rifiuti solidi urbani.

11.s – Lotto asservibile (LA)
Si definisce lotto asservibile la porzione di terreno nella disponibilità del proponente destinata all'edificazione.
Non è consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni, salvi i casi in cui il PUC attribuisca all'area un'edificabilità maggiore.

11.t – Indice di utilizzazione insediativa (IUI)
Si definisce indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) il rapporto fra la S.A. dei fabbricati realizzabili e il lotto asservibile.
In caso di esistenza di fabbricati da conservare, la relativa S.A. deve essere detratta da quella complessiva.

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

11.v – Volume geometrico
Per volume geometrico si intende il volume del fabbricato fuori terra, misurato vuoto per pieno.

11.w - Sottotetto
Si definisce sottotetto il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici legittimamente esistente alla data di entrata in vigore della legge regionale n. 30/2014, anche se legittimato sotto il profilo urbanistico-edilizio entro la data di presentazione della denuncia di inizio attività (DIA) obbligatoria o della richiesta di permesso di costruire di cui all'articolo 2, comma 5, della legge regionale n. 24/2001 così come modificata dalla legge regionale n. 30/2014, che sia compreso nella sagoma della copertura, costituita prevalentemente da falda inclinata, e che sia costituito da locali la cui altezza interna nel punto più elevato sia pari ad almeno 1,40 metri e sia collocato in edifici destinati in prevalenza a funzione residenziale o a funzione turistico-ricettiva.

11.x - Per quanto in contrasto o non indicato nelle presenti norme si rinvia alle vigenti disposizioni normative nazionali e regionali con particolare riferimento alle leggi regionali n. 16/2008 e smi e n. 30/2014, nonchè alle

disposizioni del Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 12 - Attività e funzioni.
Il PUC individua le funzioni ammesse per ogni zona omogenea . Nell'ambito delle funzioni compatibili sono possibili variazioni dall'una all'altra funzione, con il solo onere dell'adeguamento degli standard urbanistici, in natura o mediante monetizzazione. Le funzioni individuate dal PUC sono le seguenti:

12.a - Residenza
Comprende le funzioni proprie dell'abitare; non sono considerate in tale categoria le abitazioni specialistiche organizzate, quali gli alloggi per studenti, disabili, anziani , foresterie, che sono comprese nella categoria dei servizi secondari. E' funzione compatibile con tutti gli ambiti insediabili quali i nuclei storici, il tessuto urbano e con le zone omogenee ove previsto specificatamente dalle relative norme; non compatibile, invece, con le zone destinate agli usi produttivi di tipo industriale e artigianale, fatta salva l'eventualità di alloggi riservati ai custodi. L'alloggio del custode o del conduttore di attività produttiva non è considerato funzione residenziale autonoma, ma dotazione di quella produttiva. Nel caso di nuove edificazioni ad uso residenziale, il taglio minimo delle unità abitative dovrà essere di 38 mq di S.A.

12.b – Attività ricettive
Comprende tutte le attività in edifici o all'aria aperta deputate ad ospitare turisti così come definite dalle vigenti norme regionali n.1 e n. 2/2008 e s.m.i.. E' funzione definita dal PUC di tipo produttivo, ma compatibile con tutti gli ambiti in cui è ammessa la residenza.

12.c – Commercio
Per commercio si intende l'insieme delle materie oggetto della Legge Regionale 2 gennaio 2007 n. 1.
Si individuano le seguenti categorie:

1) commercio al dettaglio e all'ingrosso in sede fissa;
2) commercio su aree pubbliche (mercati periodici all'aperto)
3) vendita della stampa quotidiana e periodica (edicole)
4) somministrazione di alimenti e bevande (bar, ristoranti, trattorie)
5) distribuzione carburanti
6) forme speciale di commercio al dettaglio (spacci interni, distributori automatici, vendita per corrispondenza vendita effettuata presso il domicilio dei consumatori)
7) centri di telefonia in sede fissa.

Il commercio al dettaglio, con funzioni di presidio, è compatibile con tutti

gli ambiti e con i nuclei storici.
Il commercio all'ingrosso in sede fissa è compatibile con gli Ambiti di Riqualificazione A.R.1, A.R.2 e A.R.4. Per il resto si fa riferimento al vigente Piano del commercio comunale ed all'ordinamento statale e regionale in materia. E' funzione compatibile con quella residenziale.

12.d - Uffici, studi professionali e attività artigianali singole
Comprendono le attività direzionali e professionali, individuali e collettive, le agenzie di viaggio, immobiliari, finanziarie, bancarie, le sedi di rappresentanza e assimilabili, le attività artigianali di servizio e non di tipo produttivo, quali idraulici, sarti, meccanici, elettrauto e gommisti, falegnami, ecc. E' funzione compatibile con gli ambiti insediabili, con i nuclei storici, il tessuto urbano, le funzioni commerciali e con i Distretti di trasformazione, tranne ove specificatamente vietato dalle relative schede. Non sono compatibili con i tessuti urbani i depositi connessi alle attività produttive di cui sopra, quali depositi di bombole, gomme, materiali esplosivi, materiali edili, legnami, ecc. ed in genere tutti quelli potenzialmente pericolosi per la pubblica incolumità.

12.e - Attività produttiva
Consistono nelle attività di trasformazione di prodotti di tipo artigianale e industriale non compatibili con il tessuto urbano e con gli ambiti di conservazione. Sono fatti salvi gli impianti esistenti alla data di adozione del progetto preliminare del PUC. Rientrano nella catalogazione gli eventuali uffici, alloggi di custodi e attività commerciali dei prodotti trattati.

12.f - Produzione agricola e florovivaistica
Trattasi dell'esercizio dell'agricoltura e del florovivaismo all'aria aperta e in serre in forma aziendale e artigianale. Rientrano nella funzione oltre alle serre, i depositi di mezzi e materiali, le stalle, i locali adibiti al commercio dei prodotti e similari e le residenze dei conduttori. E' compatibile con le attività extraricettive ed è incompatibile con il tessuto urbano.

12.g - Attività estrattiva
Consiste nell'esercizio di cave e miniere, in conformità al Piano regionale. Comprende tutti i depositi di materiale scavato , quelli dei materiali di scarto delle lavorazioni, i macchinari e locali di servizio. Non è compatibile con gli ambiti di conservazione e di riqualificazione. Sono fatti salvi gli impianti esistenti ala data di adozione del progetto preliminare di PUC.

12.h - Attività di demolizioni e raccolta differenziata di rifiuti
Consistono nelle attività che richiedono adeguate localizzazioni in siti adatti e comprendono lo stoccaggio e la demolizione di autovetture,

elettrodomestici e similari, la commercializzazione ed il trattamento dei singoli componenti ricavati, la raccolta differenziata ed il trattamento di vetro, carta, plastica, metallo ed altri rifiuti non definiti speciali o pericolosi ai sensi del codice dell'ambiente e delle altre disposizioni normative. Non sono compatibili con alcuna zona del territorio comunale, fatta eccezione per la zona F - isola ecologica pubblica - lungo la strada provinciale per Villa Faraldi.

12.i - Parcheggi privati

Negli edifici di nuova realizzazione aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile e ad uffici è prescritta ai sensi dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge urbanistica) e successive modifiche e integrazioni la realizzazione di parcheggi privati, nella misura minima di 35 mq ogni 100 mq di superficie agibile (SA) e comunque con obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.

La realizzazione dei parcheggi di cui sopra, purché non eccedenti le dimensioni e le quantità minime ivi prescritte, non è assoggettata alla corresponsione del contributo di costruzione purché, entro la data di ultimazione dei lavori, venga formalizzato l'atto di asservimento a garanzia del vincolo di pertinenzialità del parcheggio rispetto all'unità immobiliare. Tale atto di asservimento, impegnativo per il richiedente, per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, deve essere trascritto nei registri immobiliari. In tal caso l'obbligazione del pagamento del contributo di costruzione dovuto è garantita dal richiedente mediante rilascio a favore dell'Amministrazione comunale di una garanzia fideiussoria di importo pari al contributo stesso. All'ultimazione dei lavori, perfezionata la trascrizione nei registri immobiliari dell'atto di asservimento a pertinenza dei parcheggi, il richiedente provvede al pagamento della somma eventualmente dovuta, con conseguente estinzione da parte dell'Amministrazione comunale della garanzia fideiussoria.

Le dimensioni dei parcheggi pertinenziali realizzabili ai sensi dell'articolo 9, comma 1, della l. 122/1989 e successive modificazioni ed integrazioni e dei parcheggi realizzabili in sottosuolo, assoggettati a vincolo di pertinenzialità con le modalità di cui al punto precedente, non devono eccedere la superficie di 35 metri quadrati per ogni unità immobiliare al netto degli spazi di accesso e di manovra. Tali parcheggi sono esclusi dalla corresponsione del contributo di costruzione, e sono consentiti in tutto il territorio comunale salvo quanto indicato dalle norme tecniche di tipo geologico.

La realizzazione dei parcheggi in eccedenza alle dimensioni e alle quantità minime ivi prescritte ovvero la realizzazione di quelli che si intendano eseguire in assenza di atto di asservimento è soggetta al contributo di costruzione da determinarsi ai sensi della l.r. 25/1995 e successive

modificazioni ed integrazioni.
Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, nel caso in cui non sia possibile, per vincoli architettonici, statici, paesaggistici, per carenza di spazio, o altri vincoli che ne impediscono la realizzazione, recuperare la dotazione di parcheggi al servizio delle unità immobiliari in funzione dell'incremento del carico urbanistico né in loco né in un intorno di 150 ml, è ammessa la monetizzazione della dotazione di cui sopra secondo le tariffe stabilite da apposita deliberazione comunale.
Nel caso di frazionamento di unità edilizie dovrà essere previsto il nuovo posto auto o in caso di impossibilità di reperimento entro un raggio di pertinenza di 150 ml dalla nuova unità edilizia lo stesso potrà essere monetizzato.
Per le nuove attività commerciali aventi SNV non superiore a 150 mq (commercio di vicinato) e per le attività commerciali comprese nei nuclei storici e negli altri ambiti di conservazione, non è obbligatorio prevedere posti auto pertinenziali.
Per tutte le altre nuove attività commerciali il PUC prevede il reperimento di una dotazione minima di parcheggi per la clientela pari a due posti auto ai quali dovrà aggiungersi un posto auto ogni 5 mq per la SNV eccedente i 150 mq.
Nel caso di ristrutturazione con incremento della SNV o cambio di destinazione d'uso verso la funzione commerciale valgono gli standard minimi di cui al precedente paragrafo.
La realizzazione di strutture ricettive alberghiere di nuova costruzione comporta il reperimento di parcheggi al servizio della struttura nella misura minima di un posto auto per ogni camera ovvero per ogni locale destinato al pernottamento. Nelle strutture ricettive esistenti è ammessa la realizzazione di parcheggi nei modi di cui all'articolo 9, comma 1 della l. 122/1989 e successive modifiche.
Il PUC stabilisce che la dotazione di parcheggi privati al servizio delle nuove attività produttive è determinata nella misura di un posto auto ogni quattro addetti da prevedersi in aggiunta al numero minimo di due posti auto per attività.

Ai sensi delle presenti norme attuative per posto auto si intende uno stallo di superficie minima pari a 12,50 mq.
Parcheggi pertinenziali a raso sono ammessi in tutto il territorio comunale con la sola eccezione per le aree pedonali eventualmente individuate da appositi strumenti attuativi per le zone AC.NS. Sono fatti salvi i posti auto a raso esistenti. Sono sempre ammesse coperture leggere in legno e/o metallo purchè aperte da almeno tre lati.

Art. 13 - Programmi di attuazione

Il PUC può essere attuato attraverso diversi Programmi di Attuazione. Essi sono costituiti da un elenco declinato nel tempo di opere pubbliche, desunte dal Piano Triennale Comunale, e di possibili interventi di soggetti privati, giudicati prioritari per lo sviluppo del tessuto socio economico comunale.
Esso viene di norma predisposto all'inizio di ogni ciclo amministrativo.

Art. 14 – Interpretazione ed applicazione delle norme di PUC

Nel caso di apparente contrasto fra diverse previsioni e disposizioni del PUC, si applicheranno i seguenti criteri risolutivi dell'antinomia:
a) nel caso di contrasto fra previsioni cartografiche e disposizioni letterali delle presenti norme, prevarranno queste ultime;
b) nel caso di contrasto fra previsioni o disposizioni dello stesso tipo, prevarrà l'interpretazione più appropriata, secondo i canoni ermeneutici validi per gli atti amministrativi e, in ogni caso, quella più adatta rispetto ai contenuti del Documento degli Obiettivi e della Descrizione Fondativa, nonché in ogni caso alle previsioni e disposizioni degli ordinamenti e degli strumenti di programmazione e di pianificazione sovraordinati.

CAPO IV

SOSTENIBILITA’

CAPITOLO QUARTO – Sostenibilità ambientale del PUC

Art. 15 – Valutazione Ambientale Strategica (VAS)

La sostenibilità ambientale del PUC è stata verificata con il positivo espletamento dell'apposita procedura di legge e recependo le prescrizioni dell'Amministrazione regionale in materia.

CAPITOLO QUINTO – Norme sulla sicurezza dei cittadini e dell'ambiente

Art. 16 - Zonizzazione e Normativa Geologica di Attuazione

Si fa rinvio alle specifiche norme e cartografie, allegate e costituenti parte integrante del PUC.

Art. 17 - Il Piano di Protezione Civile

Il PUC è coordinato con le indicazioni fornite dal Piano della Protezione Civile Comunale, con particolare riguardo alla tutela delle aree atte ad ospitare insediamenti provvisori, in caso di eventi calamitosi, alla segnalazione delle aree esondabili e allagabili, con relative segnaletiche fisse o altri sistemi di allerta, alle cautele normative sulla loro edificabilità, al censimento di tutti gli eventi franosi indicato nel Livello Puntuale dell'Assetto Geomorfologico. Tutte le infrastrutture esistenti sul territorio che abbiano caratteristiche di alta concentrazione di utenza, come quelle a destinazione commerciale, impianti sportivi, locali di spettacolo, ecc. ricadenti nelle aree esondabili e allagabili di cui sopra, dovranno dotarsi di idonei piani di evacuazione e/o sicurezza.

Art. 18 - Le fasce e le distanze di rispetto

Il PUC recepisce le disposizioni sulle fasce di rispetto sancite dalle normative di settore a tutela di infrastrutture (quali strade, autostrade, ferrovie, elettrodotti, pozzi di approvvigionamento di acqua potabile, depuratori, cimiteri, ecc.), per esigenze di sicurezza e di tutela della salute.
Le distanze minime dai cimiteri, misurate dal perimetro dell'impianto cimiteriale, sono fissate in 100 m per le nuove edificazioni comportanti la stabile presenza di persone.
Deroghe a tali distanze minime possono essere ammesse, nei casi previsti dall'ordinamento vigente e previo parere favorevole della competente autorità sanitaria.
Le fasce di rispetto degli elettrodotti per le nuove costruzioni per qualsiasi destinazione d'uso che comporti una presenza umana non occasionale, rispetto alla proiezione dei cavi al suolo, devono essere di volta in volta calcolate a seguito di misurazione delle emissioni elettromagnetiche.
La presenza delle fasce di rispetto non pregiudica la potenzialità edificatoria dei terreni ricadenti in esse, che mantengono l'indice perequato, ma ne esclude l'utilizzo diretto a scopi edificatori.
Sono escluse le proprietà degli Enti che hanno acquisito tramite espropri o acquisti bonari i terreni necessari alla realizzazione delle infrastrutture di cui trattasi.
Nelle fasce di rispetto sono consentite le attività che non prevedono la stabile permanenza delle persone, quali l'attività agricola, viabilità e ~~i~~

parcheggi, il verde pubblico non attrezzato.
Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di recupero previsti dalle presenti norme, esclusa la ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione e la sostituzione edilizia. E' altresì consentita la demolizione degli edifici esistenti e muniti di decreto di agibilità alla data di adozione del progetto preliminare di PUC, che ospitano stabilmente persone, e la loro ricostruzione in zona compatibile, con incremento di S.A. così come definito dalle presenti norme.
Rispetto ai metanodotti esistenti dovrà essere osservata una fascia di rispetto pari a una distanza di metri 8 lineari dall'asse della tubazione della rete.
Rispetto ai sedimi autostradali e alle proiezioni dei viadotti dovrà essere rispettata una fascia di non edificabilità pari a metri 60 fuori dai centri abitati e a metri 30 all'interno dei centri abitati.

Art. 19 – Il perimetro dell'ambito urbano

Il perimetro dell'ambito urbano costituisce per il PUC indicazione valida per la definizione del centro edificato, ai sensi dell'art. 18 della Legge 865/71,

Art. 20 – Le aree percorse dal fuoco

Il Comune ha obbligo di tenere un catasto aggiornato delle aree percorse da incendio, con annotata la data dell'evento calamitoso.
Negli elaborati di Piano devono essere indicati i terreni incendiati, per i quali valgono le limitazioni edificatorie previste dall'ordinamento nazionale e da quello regionale.
Sono comunque consentiti la ricostruzione degli edifici diruti e tutti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, previsti dalle presenti norme, con la esclusione delle nuove costruzioni, delle sostituzioni edilizie con mutamento della sagoma e degli ampliamenti non strettamente finalizzati all'adeguamento igienico, funzionale e tecnologico degli edifici esistenti.
Nel caso di proprietà interessate parzialmente da incendio, in carenza di specifiche indicazioni fornite dal Corpo dei Vigili del Fuoco, il proponente dovrà depositare perizia asseverata di tecnico abilitato che individui, su base catastale, le aree effettivamente percorse dal fuoco e quelle non percorse dallo stesso.

CAPITOLO SESTO – Paesaggio e qualità architettonica

Art. 21 - Livello puntuale del PTCP (vedi anche art. 25.2)

Costituisce documento predisposto per il controllo della qualità del paesaggio e dell'ambiente.
E' attuato tramite regole inserite nelle norme relative a ciascuna zona omogenea edificabile.
Le presenti norme contengono le altre prescrizioni puntuali necessarie a garantire il controllo della qualità edilizia e paesaggistica delle trasformazioni urbanistico edilizie in rapporto al paesaggio antropico esistente.
Le norme di tipo paesaggistico di livello puntuale regolano le caratteristiche formali, tipologiche ed architettoniche dei nuovi manufatti e delle relative finiture, allo scopo di conservare le caratteristiche paesaggistiche salienti del territorio comunale.

Art. 22 - Regole speciali per il miglioramento del paesaggio e della qualità architettonica

Le seguenti norme assicurano il controllo e miglioramento della qualità dell'edificato e, conseguentemente, del paesaggio riguardo agli interventi di recupero dei manufatti esistenti.

22.a - Parametri igienici

I parametri igienici relativi al dimensionamento in altezza e in superficie dei locali abitabili, ai rapporti tra superficie di solaio e superficie finestrata, alla necessità di solai areati, di intercapedini, di antibagni e similari non sono vincolanti, quando si procede al recupero, ampliamento e ricostruzione di edifici di valore storico, allorché debbono essere conservate le loro originarie caratteristiche architettoniche.
In alternativa alle prescrizioni di igiene edilizia di carattere generale contenute nel Regolamento Edilizio, nel recupero degli edifici esistenti possono essere proposte tecnologie costruttive diverse e alternative, che garantiscano analoghe caratteristiche prestazionali e funzionali rispetto alle tecnologie prescritte per le nuove costruzioni. Per le modalità prescrittive in tema di parametri igienico edilizi riguardo al recupero di edifici esistenti si fa rinvio al Regolamento Edilizio.

22.b - Accorpamenti di edifici

E' consentito l'accorpamento, previa demolizione, di più edifici non abusivi di piccole dimensioni, non funzionali, o di cattiva qualità edilizia, in un unico nuovo organismo edilizio, nel rispetto delle caratteristiche costruttive previste per le zone edificabili dalle presenti norme .

L’accorpamento dei volumi può essere eseguito presso l’area di sedime di uno dei manufatti esistenti o, in alternativa, in altra compresa nello stesso lotto, nel rispetto delle norme relative alle nuove edificazioni per ciascuna zona omogenea, fatta eccezione per l’indice di fabbricabilità. Gli interventi di cui al presente comma sono condizionati alla dimostrazione della legittimità dei manufatti esistenti.

22.c - Sopraelevazioni e ampliamenti

Le superfetazioni (quali sopraelevazioni e ampliamenti stilisticamente incongrui e di cattiva qualità edilizia), possono essere demolite e ricostruite nell’ambito di un progetto di riqualificazione paesaggistica relativo all’organismo edilizio di cui fanno parte, con incrementi della S.A. esistente del corpo principale al netto delle predette superfetazioni non superiori al 10% della consistenza esistente. I volumi delle superfetazioni possono anche essere utilizzati ai fini dell’applicazione del comma precedente o considerati manufatti incompatibili, con conseguente applicazione delle relative norme.

22.d - Rimodellazione di coperture e facciate

E’ consentito proporre il ridisegno di coperture e facciate di edifici di modesta qualità architettonica, al fine di migliorarne la qualità e, se del caso, di ricondurre gli stessi ai caratteri architettonici propri del territorio comunale e della zona paesaggistica. In tali casi è consentito un incremento della SA sino ad un massimo del 10% di quella esistente alla data di adozione del progetto preliminare del PUC, purché l’intervento non comporti la formazione di nuove unità immobiliari.

22.e - Ricostruzioni di edifici diruti

Il Piano consente, in tutti gli ambiti di Conservazione e Riqualificazione, la ricostruzione di edifici diruti, purché sia possibile, attraverso i documenti disponibili (quali documenti catastali, foto d’epoca, atti pubblici, documenti similari) stabilire incontrovertibilmente la consistenza del preesistente manufatto, con una tolleranza massima del 5%.

Qualora non sia possibile produrre documentazione probatoria della precedente consistenza, ma sussistano vestigia dell’immobile diruto (quali perimetri murari, muri portanti e altri certi riferimenti fisici), che permettano di ricostruire graficamente almeno in parte, induttivamente, la consistenza originaria, è consentita la ricostruzione parziale della parte mancante, sino alla consistenza di un piano fuori terra, sempre che l’intervento proponga la realizzazione di un manufatto correttamente inserito nel contesto storico e paesaggistico. La ricostruzione di manufatti in ambiti di pregio e valore storico, paesaggistico e ambientale è condizionata al rispetto delle forme e dell’aspetto dell’organismo edilizio originario o di

quelli costituenti il contesto di riferimento . In tutti i nuclei storici, la ricostruzione di edifici, per i quali sussistano le sole vestigia, non è subordinata alla presentazione della Relazione Paesistica.

22.f - Decoro urbano e decoro del paesaggio

E' vietato installare baracche, realizzare e gestire piazzali per depositi, anche temporanei, di materiali a cielo aperto, di attrezzature, di macchine operatrici, tettoie ed altri manufatti che impediscano la percezione del paesaggio lungo viabilità pubbliche e costituiscano, in genere, fattore di degrado della qualità del paesaggio stesso. Allorché la realizzazione di nuovi manufatti e di depositi, stabili o provvisori, sia consentita, dovrà essere posta cura che essi non impediscano visuali del paesaggio, inteso in termini di panorama scenografico; nel caso di depositi, dovranno essere previsti opportuni filtri visuali lungo le viabilità pubbliche, per schermare la visuale dei depositi dai punti panoramici. Nei nuclei storici ed in generale per le palazzate site lungo gli assi viari principali o per quelle visibili da punti panoramici, è fatto obbligo ai proprietari degli edifici di provvedere alla manutenzione delle facciate degli stessi secondo criteri di decoro urbano e secondo quanto stabilito dalle presenti norme e dal R.E.

22.g - Recupero di sottotetti

Gli interventi di recupero dei sottotetti sono ammessi in tutto il territorio comunale, fatta eccezione per quanto previsto dall'ultima parte del presente articolo.

Negli ambiti di conservazione definiti N.S. tali interventi sono consentiti a condizione che non modifichino la sagoma dell'edificio né l'altezza di gronda valutati al netto dell'incremento di legge.

Gli interventi di recupero dei sottotetti sono ammessi a condizione che:

a) non comportino un nuovo piano abitativo,
b) non prevedano falde con inclinazione inferiore a 30° e superiore a 45°,
c) il sottotetto da recuperare abbia un'altezza minima interna al colmo pari a metri 1,40;
d) le percentuali di ampliamento volumetrico sia contenuto entro il limite massimo del 20 per cento del volume geometrico dell'edificio esistente;
e) l'altezza massima consentita per l'innalzamento della linea di gronda e/o di colmo della copertura è pari a metri 1,50;
f) le tipologie costruttive ammesse per l'illuminazione e l'areazione dei sottotetti recuperati potranno essere o a filo delle falde, o con la realizzazione di abbaini e/o di eventuali terrazzi;
g) il rapporto aeroilluminante non potrà essere inferiore a un sedicesimo (1/16);

h) dovranno essere garantiti i requisiti di prestazione energetica previsti dal Regolamento Edilizio e dalle leggi statali e regionali in materia e comunque le nuove coperture dovranno garantire una classe energetica minima pari a "B".

La disciplina concernente i locali sottotetto se comportante modificazioni delle altezze di colmo e di gronda dell'edificio non può riguardare gli immobili:

1) vincolati come beni culturali ai sensi della Parte seconda del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) e successive modificazioni e integrazioni;
2) ricadenti nei centri storici;
3) ricadenti in aree soggette a regime di inedificabilità assoluta in forza di normative o di atti di pianificazione territoriale oppure comunque ricadenti in aree a pericolosità idraulica o idrogeologica in cui i piani di bacino precludono la realizzazione di interventi di ampliamento volumetrico o superficiario;
4) ricadenti in aree demaniali marittime concesse per finalità diverse da quelle turistico-ricettive.

22.h - Incrementi di S.A. una tantum

Per gli edifici a destinazione residenziale regolarmente assentiti e ultimati alla data di adozione del progetto preliminare del PUC, è consentito, tranne che per gli immobili siti entro i centri storici, l'incremento di S.A. una tantum, ai fini del miglioramento delle caratteristiche funzionali, igieniche e distributive dell'edificio. Tale incremento non è soggetto ad utilizzo di indice perequato. Incrementi superiori potranno invece avvenire tramite utilizzo di indice per la sola quota eccedente il volume una tantum consentito e nel rispetto delle norme edilizie relative a ciascuna zona. Le quantità massime di incremento concesse sono quelle di seguito indicate, a condizione che gli aumenti volumetrici non compromettano le caratteristiche tipologiche e architettoniche di pregio degli edifici. Gli incrementi una tantum non concorrono alla determinazione dei tetti massimi di S.A. stabiliti per ogni zona omogenea e si intendono applicati a scaglioni progressivi.

MQ. S.A.	Incremento
Sino a 50 mq.	30%
da 50 a 75 mq.	20%
da 75 a 100 mq.	15%
da 100 a 150 mq.	10%
oltre 150 mq.	5%

L'incremento una tantum va calcolato sulla singola unità abitativa in caso di

edifici mono familiari, e sulla somma delle S.A. in caso di edifici plurifamiliari.
Per gli edifici ad usi misti, purché abbia prevalenza la funzione residenziale, è comunque consentito un incremento di superficie, da calcolarsi anche per le superfici non residenziali.
L'incremento derivante dovrà essere destinato sia alle esigenze di miglioramento della funzione residenziale che di quelle diverse ivi presenti, nelle stesse proporzioni delle funzioni esistenti all'atto dell'istanza.
Per edifici ad usi misti destinati ad attività di tipo agricolo, sarà invece possibile destinare tale incremento, anche in toto, ad una delle funzioni presenti al momento dell'istanza, mentre l'incremento percentuale della tabella soprastante dovrà essere considerato doppio.
Nel caso di edifici esistenti compresi all'interno di Piani Particolareggiati previsti nel PRG e confermati nel PUC, ai quali esso fa riferimento per le regole di intervento, nel caso in cui le norme dei PP prevedano per tali edifici il mantenimento della consistenza esistente, senza rilevanza per il calcolo del peso insediativo, sono applicabili le norme sugli edifici esistenti del PUC, oltre a quelle dell'ordinamento statale e regionale.
Gli incrementi di cui sopra non sono cumulabili con altri incrementi previsti dalle presenti norme.

22.i - Interventi di demolizione e ricostruzione

Sono consentiti gli interventi di demolizione e ricostruzione, con incrementi di volume geometrico sino al 35%, di edifici esistenti, incongrui e non rilevanti come testimonianza storico-documentale, di volume non superiore a 2.500 mc, calcolato vuoto per pieno, che corrispondano ai seguenti criteri di incompatibilità territoriale:

1. esposizione a rischio idraulico e geologico: edifici ricadenti all'interno delle zone individuate dal PdB come aree Pg4, Pg3A, Pg3B ad alta suscettività al dissesto o ricadenti all'interno della fascia di rispetto minima di 10 metri dalle acque pubbliche e in situazioni di rischio in caso di eventi calamitosi;
2. accertate criticità statico-strutturali concertanti rischio per la pubblica e privata incolumità;
3. interferenza rispetto all'attuazione di interventi aventi ad oggetto infrastrutture ed opere di pubblica utilità;
4. localizzazione e funzione: edifici che abbiano destinazione d'uso non compatibile sotto il profilo urbanistico con il tessuto urbano circostante;
5. tipologia: edifici che abbiano caratteristiche architettoniche ed edilizie incongrue ed improprie rispetto alla zona o con le indicazioni del livello puntuale del PUC, tali da differire radicalmente rispetto a quelli del contesto circostante, oppure con destinazioni d'uso non ammesse nella zona, che costituiscano fattore di degrado del paesaggio.;

6. dimensioni: edifici residenziali aventi dimensioni paesaggisticamente non compatibili con la scala propria della zona di riferimento: è consentito trasferire in altra zona edificabile del territorio comunale e nel rispetto delle regole della zona omogenea in cui ricadrà, la quota di volumetria eccedente, al fine di ricondurre gli edifici a dimensioni compatibili rispetto al tessuto edilizio circostante;
7. degrado: edifici in completo stato di abbandono, che non siano dotati di adeguata accessibilità veicolare, o pedonale, costituita tramiti privati contenuti nei 100 metri lineari, che non presentino i requisiti minimi igienici ed edilizi per essere funzionalmente destinati ad uso residenziale (quali l'assenza di fognature; di acqua potabile; di energia elettrica), che siano in condizioni statiche di tale degrado da renderne il ripristino non economicamente conveniente;

Demolizione e ricostruzione "in loco"

E' consentito demolire e ricostruire "in loco" gli edifici come sopra definiti, purché non abusivi. Con la dizione "in loco" si intende sullo stesso sedime, o in posizione spostata rispetto ad esso entro 50 metri lineari, al fine di migliorarne l'esposizione, l'accessibilità, le caratteristiche fondazionali, l'attacco al suolo o l'inserimento nel paesaggio. In tale caso devono essere fatte salve le sole distanze minime dai confini di proprietà, strade ed edifici stabilite e dal DM n. 1444 del 1968 e dal Codice Civile.

Demolizione e ricostruzione in altra zona

Qualora il sito originario, pur con i possibili adattamenti sopra previsti, non sia atto a ricevere la nuova edificazione, è consentito spostare il volume esistente in altro sito, purché ricadente in zona omogenea non satura e alle seguenti condizioni:

a) L'edificio da delocalizzare abbia destinazione residenziale;
b) Il nuovo edificio non disti oltre 100 metri lineari dalle strade pubbliche o di uso pubblico e dalle altre urbanizzazioni di rete;
c) Il nuovo edificio disti dagli edifici esistenti al contorno con destinazione residenziale non meno di 50 metri lineari.

L'inizio dei lavori di nuova costruzione potrà avvenire da parte del richiedente solamente dopo la dimostrazione dell'avvenuta demolizione dell'edificio incongruo, attraverso apposita dichiarazione sostitutiva di atto notorio, corredata da documentazione fotografica e confermata dal Direttore dei Lavori.

Nel caso in cui vengano demoliti edifici ricadenti nel comma 1 del presente articolo, e gli stessi vengano collocati in altra zona con caratteristiche idonee ad essere ospitati, l'incremento di volume geometrico potrà arrivare al 50% di quello esistente.

Gli interventi sopra descritti dovranno rispettare il disposto di cui all'art. 7 del DM 1444/68 relativamente alle densità massime fondiarie e territoriali ed essere attuati tramite Convenzione da stipularsi con il Comune, che

definisca le modalità di soddisfacimento degli standard urbanistici e le modalità di corresponsione degli oneri di urbanizzazione. Tutti gli edifici dovranno risultare legittimamente realizzati ai sensi degli ordinamenti nazionale e regionale, con la produzione di idonea documentazione, consistente nel titolo edilizio, o, per gli edifici realizzati allorché il titolo edilizio non era prescritto, nella prova scritta della preesistenza all'introduzione per la prima volta dell'obbligo di titolo edilizio.

22.l - Frazionamenti di unità immobiliari

E' consentito frazionare una unità immobiliare in più unità autonome, a condizione che le nuove unità così ricavate siano dotate, ciascuna, di un posto auto pertinenziale ed abbiano una superficie agibile minima di 38 mq. di S.A., riducibili a 28 mq. per le attività di tipo turistico ricettivo. Nel caso non sia possibile fornire dotare la nuova unità di posto auto, tale dotazione potrà essere monetizzata.

22.m – Cambio della destinazione d'uso di unità immobiliari

E' consentito modificare la destinazione d'uso di una unità immobiliare introducendo altre funzioni, purchè comprese tra quelli consentite dalle presenti norme per ciascuna zona omogenea.

Per i locali siti al piano terreno, direttamente prospettanti con aperture su strade veicolari pubbliche e/o di uso pubblico, non è consentito il cambio di destinazione d'uso verso la funzione residenziale. Per "direttamente prospettanti" si intende senza il filtro di spazi pertinenziali recintati, destinati a verde o giardino. È invece consentito il cambio di destinazione d'uso verso la funzione residenziale di tali locali, nel caso in cui le aperture che consentono il rispetto dei rapporti aero illuminanti prospettino su giardini o distacchi privati o condominiali interni e, quindi, separati dalla viabilità pubblica.

Modificazioni alla presente disciplina potranno essere apportate tramite l'adozione di piani di settore, quali Piani del Commercio o Piani di Recupero per i Centri Storici.

Nel caso non sia possibile dotare la nuova unità di posto auto, tale dotazione potrà essere monetizzata.

22.n – Interventi di presidio ambientale

Per le aree ad antica vocazione coltiva, aventi ancora caratteristiche di discreta conservazione ed efficienza, il PUC promuove interventi di manutenzione, al fine di preservarne le caratteristiche e di salvaguardare i manufatti che caratterizzano gran parte del paesaggio locale, affinché non vadano distrutte e vengano ricostruite le opere d'arte tradizionali, contenti le fasce, la rete dei sentieri e delle mulattiere, il sistema di captazione, controllo e smaltimento delle acque piovane, non vengano innescati

incendi, abbandonate le attuali colture, vengano recuperate quelle antiche, oggi in stato di abbandono e occupate da vegetazione infestante. Per quelle percorse dal fuoco, si dovranno realizzare interventi di bonifica e recupero dei suoli offesi, anche sotto il profilo paesaggistico, attraverso ripiantumazioni di adeguate essenze, con specifici piani o progetti di riforestazione, e di dotarle, ove necessario, di adeguati sistemi di sentieri taglia-fuoco e di cisterne idriche, con funzioni irrigue e antincendio. La loro insediabilità è subordinata alla stipula di convenzioni con il Comune per la manutenzione del territorio, che prevedano la cura di un'area di superficie pari a quella sottesa all'indice utilizzato per l'edificazione. La convenzione dovrà prevedere la prestazione di idonea cauzione anche fideiussoria a prima richiesta, di importo fissato dal Comune.
L'impegno, sancito da un atto convenzionale con la Pubblica Amministrazione, deve essere accompagnato da una fideiussione bancaria od assicurativa, proporzionale al costo quinquennale del mantenimento e della cura dell'area agricola asservita, e da un apposito progetto a firma di tecnico specialista abilitato, a curare e mantenere a proprie spese per un periodo di 10 anni una superficie di terreno coltivo compresa all'interno della zona di presidio pari a 100 mq per ogni mq di S.A. costruita compreso tra 5.000 mq e 10.000 mq, di cui almeno 5.000 mq contigui. Le nuove costruzioni saranno consentite a condizione che non venga superato l'indice territoriale agricolo pari a 0,01 mq/mq.
L'impegno convenzionale, da trascriversi presso i registri immobiliari e quindi da trasferirsi a terzi in caso di alienazione della proprietà, può valere anche su terreni di proprietà di terzi, consenzienti. Il proponente si impegna altresì a fornire al Comune, dopo i primi 5 anni e alla fine del periodo contrattuale, apposita relazione documentata, a firma di tecnico abilitato che documenti i risultati ottenuti.
L'oggetto della convenzione dovrà riguardare preferibilmente la ricostruzione di muri a secco, il ripristino di terreni agricoli abbandonati, la pulizia, l'ampliamento e la manutenzione di sentieri di uso pubblico, la pulizia di rii, di boschi, il recupero di frutteti autoctoni, e in genere tutti quegli interventi utili a recuperare paesaggisticamente e mantenere in efficienza il territorio agricolo. In caso di non rispetto degli obblighi di cui sopra, verrà incamerata per intero, a titolo di penale, la cauzione.

Art. 23 – Impianti speciali

23.a – Impianti di telecomunicazione

Salva l'applicazione della disciplina di settore adottata dal Comune ai sensi del d.lgs. n. 259 del 2003, è comunque vietato realizzare nuovi impianti di tlc e di tele radiodiffusione a meno di 50 m lineari da insediamenti destinati alla permanenza stabile delle persone e viceversa.

23.b – Impianti di erogazione di carburanti

Si applicano la disposizioni del piano di localizzazione comunale formato ai sensi del d.lgs. n. 32 del 1998 e del d.lgs. n. 346 del 1999, nonché della l.r. n. 18 del 1999.

Gli impianti sono identificati con la sigla DC nella zonizzazione di PUC.

Nelle more, negli impianti esistenti sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

CAPO V

INTERVENTI

CAPITOLO SETTIMO – Regole di zonizzazione

Art. 24 - Regole generali

La conservazione è concepita e promossa dal PUC in senso attivo e non solamente interdittivo, sicché non sono stabiliti divieti a tutti gli interventi di modificazione dell'esistente (suolo, vegetazione, edificato e sue testimonianze), bensì sono in genere consentiti quelli atti a mantenerne i valori ed a perseguire la valorizzazione dell'immagine del territorio.

Pertanto, su tutto il territorio comunale, salvo quanto espressamente prescritto nelle singole zone omogenee individuate dal PUC, di regola sono consentiti gli interventi di riqualificazione paesaggistica delle costruzioni e delle infrastrutture e sistemazioni esistenti già indicati, quali:

- la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- il restauro, risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, la sostituzione edilizia con identità di sagoma, la ristrutturazione edilizia con modifiche di sagome congrue rispetto delle caratteristiche dell'edificato circostante;
- il recupero e la valorizzazione paesaggistica di volumi edilizi incompatibili o incongrui, anche attraverso la demolizione e la ricostruzione, con modifiche della sagoma;
- la demolizione di sopraelevazioni e ampliamenti ed altre superfetazioni incongrue;
- la ri modellazione di facciate e coperture;
- la ricostruzione di edifici diruti, ferme restando l'applicazione delle presenti norme in materia;
- la demolizione ed il rifacimento di muri a secco, con tecniche che conducano allo stesso risultato in termini di percezione paesaggistica;
- la realizzazione di strade interpoderali, o funzionali alla conduzione delle aree boscate, o con funzioni tagliafuoco, di larghezza non superiore ai 2,5 m;
- interventi di bonifica forestale;
- interventi di consolidamento di terreni soggetti a frane;
- pulizia di sentieri, fossi, rii e impluvi;
- la regimazione delle acque piovane con opere appropriate alle caratteristiche del paesaggio ed idraulicamente congrue;
- attività agricole, che comportino la ri modellazione dei terreni, anche con la realizzazione di nuovi muri di contenimento con rivestimento a secco od a pietra faccia vista od a secco di altezza non superiore a 3 m;
- la piantumazione di nuove essenze per produzione agricola e florovivaistica;
- la riqualificazione e l'adeguamento della viabilità esistente;

- la realizzazione di nuove infrastrutture di rete quali fognature, acquedotti, reti elettriche e telefoniche, ecc.;
- il mutamento della destinazione d'uso, nei termini previsti dalle presenti norme.

In tutti i casi, per gli ampliamenti, gli accorpamenti in sito, le ricostruzioni in sito di edifici incompatibili o diruti, i rifacimenti di sopraelevazioni ed ampliamenti incongrui, la rimodellazione di coperture e facciate ed, in genere, nei casi in cui si interviene su opere già esistenti, è prescritto il rispetto delle distanze minime dalle strade e dai fabbricati, nonché dai confini di proprietà, previste dal DM n. 1444 del 1968 e dal Codice Civile.
Nel caso in cui le linee di zonizzazione indicate nelle tavole di PUC frazionino particelle catastali, qualora il perimetro di queste si discosti dalla linea di zonizzazione per meno di 5 metri, o qualora la frazione minore sia inferiore al 10% della superficie totale del mappale, è possibile ricondurre il limite della zonizzazione a quello della particella catastale, senza quindi operare frazionamenti.

Art. 25 Indicazioni puntuali per gli Ambiti e i Distretti

25.1 Normativa di tipo ambientale

Al fine di rendere coerente le trasformazioni territoriali ed edilizie contenute nel presente PUC con le indicazioni derivanti dalla VAS il Comune ha adottato l'Allegato energetico e ambientale al Regolamento Edilizio Comunale, che definisce e norma i seguenti argomenti di contenuto ambientale:

- Caratteristiche prestazionali degli edifici di nuova costruzione ed esistenti
- Scarichi in pubblica fognatura o in corpi idrici superficiali
- Scarichi sul suolo
- Scarichi a mare
- Recupero delle acque piovane e risparmio idrico.

Unitamente al REC opera in materia anche il PAES, il Regolamento del civico acquedotto, il Piano di Zonizzazione acustica e il Piano delle Teleradiocomunicazioni che dovranno essere adeguati al fine di renderli coerenti con il presente PUC.

Relativamente al ciclo delle acque il Comune di San Bartolomeo al Mare ha conferito alla Società Rivieracqua scpa il Servizio Idrico Integrato, e pertanto competerà a tale soggetto giuridico la regolamentazione dell'utilizzo dell'acqua potabile e degli scarichi fognari con la sola esclusione delle gestione delle acque bianche.

Resta comunque inteso che, nelle more dell'entrata in funzione del depuratore consortile di Imperia, continuerà a funzionare il depuratore comunale e vigerà l'obbligo, sancito nell'Allegato energetico ambientale, della pre-depurazione prima dell'immissione in pubblica fognatura, quale obbligo per il rilascio del titolo abilitativo.

Relativamente, invece, alle verifiche di tipo geologico, idrogeologico e geotecnico, l'Allegato energetico ambientale di cui sopra richiama integralmente tutti gli adempimenti preventivi e di verifica a termine degli interventi contenuti nelle norme tecniche attuative di tipo geologico, facenti parte integrante del presente PUC e pertanto già operative.

Negli Ambiti di Conservazione AC1 e AC2 tutto il consumo di suolo derivante dalla realizzazione di nuove edificazioni e dai connessi servizi e infrastrutture (parcheggi pertinenziali, garage, viabilità di accesso, aree private pertinenziali, ecc.) dovrà essere compensato con una pari superficie di area agricola dismessa o area a vocazione agricola attualmente non utilizzata per usi produttivi. Tale impegno dovrà essere definito da apposito atto convenzionale.

In tutti gli Ambiti di Conservazione, di Riqualificazione e in tutti i Distretti di Trasformazione gli interventi di nuova edificazione o di sostituzione

edilizia dovranno garantire la permeabilità del suolo attraverso l'utilizzo di opportuni materiali drenanti (pavimentazioni, asfalti, parcheggi inerbiti, ecc.) o, per le aree occupate da edifici, appositi sistemi di rilascio progressivo dell'acqua piovana, come indicato nell'Allegato energetico ambientale.

25.2 Normativa puntuale di tipo paesistico

All'interno delle norme regolamentanti gli interventi per ogni singola zona omogenea, sono contenute le indicazioni di livello puntuale riguardanti le caratteristiche architettonico-edilizie degli edifici di nuova costruzione, di quelli esistenti e delle sistemazioni delle aree pertinenziali.
Relativamente, invece, agli interventi riguardanti la vegetazione esistente o quella di nuovo impianto si fa riferimento a quanto contenuto nelle presenti Nta e nel Regolamento del verde adottato dal Comune.

25.3 Regolamentazione delle attività commerciali

Nel territorio comunale si definiscono le seguenti categorie di esercizi commerciali:

- Esercizi di vicinato nei Nuceli Storici e negli Ambiti di Conservazione massimo 75 mq di SNV
- Esercizio di vicinato massimo 150 mq di SNV negli altri Ambiti di Riqualificazione
- Medie strutture di vendita superiori a tali limiti e sino a 1500 mq di SNV, previste esclusivamente per gli Ambiti di Riqualificazione escluso l'AR1.
- Manifestazioni commerciali straordinarie o fiere promozionali sono consentite su tutto il territorio comunale, così come la somministrazione di alimenti e bevande.

In AC1 e AC2 sono ammessi esercizi di vicinato per la vendita dei prodotti derivanti dall'attività agro-silvo-pastorale e florovivaistica in ottemperanza alla normativa vigente (art 4 comma 1 Dlgs 228/2001) , che prevede la possibilità di "commercializzare i prodotti delle attività agricole ai sensi dell'art 4 comma 1 del suddetto Dlgs, che non pone alcun limite all'esercizio della vendita diretta nel territorio comunale da parte delle aziende agricole su superfici private anche all'aperto ovunque esse siano ubicate, purchè delle stesse l'imprenditore agricolo abbia la legittima disponibilità, fermo restando il rispetto delle vigenti norme sanitarie".
In tutti gli ambiti di Riqualificazione può essere localizzato il commercio su aree pubbliche su posteggio in concessione (mercato settimanale).
Il commercio itinerante è consentito su tutti gli ambiti di riqualificazione ad eccezione di AR1 e sull'asse stradale che conduce all'autostrada.
In AR1, considerato il tessuto edificato esistente e la prevalenza di strutture

ricettive e seconde case, sono ammesse le attività di commercio di vicinato e sono vietate le medie strutture di vendita. Quelle esistenti rimangono sino a esaurimento dell'attività.
In AR1 sono ammessi gli esercizi pubblici e in particolare le attività di somministrazione alimenti e bevande.
In AR2 sono ammesse le funzioni di commercio previste per la AR1 e le medie strutture di vendita.
In AR3 e AR4 sono ammesse le funzioni di commercio previste per la AR1 e le medie strutture di vendita, e la possibilità da parte delle attività produttive-artigianali ivi presenti di vendita degli articoli prodotti o trasformati.
In tutti i Nuclei Storici indicati all'interno degli Ambiti di Conservazione e di Riqualificazione sono consentiti esercizi di vicinato di 75 mq di SNV massima, nonché la somministrazione alimenti e bevande, e le attività di piccolo artigianato fino a 50 mq di S.P.
Nel DT1 sono ammesse attività di somministrazione di alimenti e bevande ed esercizi di vicinato per la commercializzazione di prodotti alimentari e non di prima necessità connessi all'attività di struttura ricettiva all'aria aperta.

Art. 26 - Ambiti di Conservazione AC

Costituiscono quelle parti di territorio non costiero e più interno non insediate o debolmente insediate per le quali il PUC stabilisce una politica di sostanziale conservazione e che differenzia a seconda degli usi indagati nella Descrizione fondativa.
Sono individuati due Ambiti di Conservazione, idealmente separati dall'asta fluviale del Torrente Steria:
Essi sono stati suddivisi in Ambiti di conservazione non insediati e Ambiti di conservazione debolmente insediati.
Gli Ambiti di conservazione non insediati comprendono:

- AC-AP area prativa
- AC-BC bosco consolidato
- AC-BP bosco precario
- AC-AG.NI agricola non insediata (oliveto coltivato non insediato in zona ANIMA di PTCP)
- AC–AF Aree golenali e Ambito fluviale

Gli Ambiti di conservazione debolmente insediati comprendono:

- AC-AG.PA agricola di presidio ambientale (oliveto incolto e oliveto regresso)
- AC–AG.PR agricola produttiva (oliveto coltivato)
- AC-AG.SP agricola coltura specializzata e serre (ortofloricole prod in pien'aria, in serra, residuale in pien'aria, vigneto coltivato, vivaio specializzato)

26.1 Ambito di Conservazione 1 (AC1)

Sito a levante che ingloba i nuclei storici di Chiappa e Rocca e l'aggregato storico di Borgata Steri, che rappresentano il sistema insediativo storico funzionale al governo del circostante territorio agricolo.
Comprende inoltre il DT1 relativo alla trasformazione dell'ex Discarica ferroviaria in strutture ricettive all'aria aperta (campeggi), in quanto intervento di rimarginatura e riqualificazione di una porzione di territorio che ha subito una profonda modificazione orografica per la realizzazione di una infrastruttura di livello regionale come la nuova linea ferroviaria del ponente.
È sita in una valle minore e in posizione paesaggisticamente defilata dai principali punti di visuale panoramica.
L'ambito AC1 comprende:
AC-AP area prativa
AC-BC bosco consolidato
AC-BP bosco precario
AC-AG.NI agricola non insediata (oliveto coltivato non insediato in zona ANIMA di PTCP)

AC-AG.PA agricola di presidio ambientale (oliveto incolto e oliveto regresso)
AC-AG.PR agricola produttiva (oliveto coltivato)
AC-AG.SP agricola coltura specializzata e serre (ortofloricole produttive in pien'aria, in serra, residuale in pien'aria, vigneto coltivato, vivaio specializzato)
AR-IS.R4
NS2 Chiappa
NS10 Rocca
UI20
UI21
PP-C7
Servizi pubblici

26.2 Ambito di Conservazione 2 (AC2)

Sito a ponente, ingloba i nuclei storici della Rovere e di Pairola e gli aggregati storici di Borgata Freschi e Borgata Tre Molini, anch'essi rappresentanti il sistema insediativo storico funzionale al governo del circostante territorio agricolo.
Questo ambito di conservazione ha una forma più articolata in quanto è penetrato dall'ambito di riqualificazione AR3 rappresentato dall'estremo fondovalle del rio San Bartolomeo e dal suo versante di ponente, a partire dal nastro autostradale.
Comprende al suo interno il DT2 ovvero la Discarica di inerti Ecododici, presente sul territorio da circa 15 anni e rappresentante una delle poche discariche di inerti del ponente ligure e inquadrata nel Piano delle discariche della Provincia Imperiese.
L'ambito AC2 comprende:
AC-AP area prativa
AC-BC bosco consolidato
AC-BP bosco precario
AC–AG.NI agricola non insediata (oliveto coltivato non insediato in zona ANIMA di PTCP)
AC–AF Aree golenali e Ambito fluviale
AC-AG.PA agricola di presidio ambientale (oliveto incolto e oliveto regresso)
AC–AG.PR agricola produttiva (oliveto coltivato)
AC-AG.SP agricola coltura specializzata e serre (ortofloricole prod in pien'aria, in serra, resid in pien'aria, vigneto coltivato, vivaio specializzato)
NS1 Pairola
NS4 La Rovere
NS7 Borgata Freschi
NS11 Borgata Tre Molini

PP-RA
PP-RA'
TA21
Servizi pubblici

Art. 27 - Norme puntuali relative agli Ambiti di Conservazione non insediati

27.1 - AC-AP area prativa

Sono le aree non insediate, definite ANI-MA anche nel livello insediativo del PTCP regionale, quasi tutte comprese nei crinali più interni, che delimitano la valle del Cervo, storicamente non insediate, ma che in alcuni casi presentano edifici di piccole dimensioni, a destinazione residenziale.

Nuova costruzione:

- non è consentita alcuna nuova edificazione a destinazione residenziale o produttiva. E' consentita la realizzazione di manufatti ad uso tecnologico, connessi alla manutenzione e funzionalità di impianti a rete o di tlc;
- è consentito edificare, senza utilizzo di indice, piccoli edifici in pietra, di superficie utile massima di 10 mq, di un solo piano, adagiati a muri di fascia con copertura a una falda in lastre di ardesia o cotto inclinata verso valle, altezza massima verso monte pari a m 2,50, una finestra di dimensioni cm. 50x50 ed una porta di ingresso in legno naturale di dimensioni massime cm. 80x190;
- in alternativa, simili manufatti potranno essere interamente inseriti nella geometria delle fasce, purché ricoperti con strato di terreno vegetale dello spessore minimo di cm. 30, opportunamente piantumato, in maniera da garantire la minima modificabilità dello stato preesistente dei luoghi. In tal caso la superficie utile interna massima del manufatto potrà essere al massimo di 12 mq;
- tali edifici dovranno essere vincolati a servizio delle attività agricola e agro-silvo pastorali presenti in zona con atto di asservimento trascritto nei registri immobiliari ed avere una densità massima pari ad un manufatto per ciascun lotto di terreno contiguo posseduto pari a 5.000 mq.

Interventi sull'esistente:

- sono consentiti gli interventi previsti dalle presenti norme, con l'esclusione degli accorpamenti, che devono essere trasferiti in altri ambiti edificabili;
- per migliorie igieniche e distributive è ammesso *una tantum* un incremento della S.A. esistente senza utilizzo di indice perequato ai sensi delle presenti norme;

- non è consentita la demolizione e ricostruzione, se non nel caso in cui sia comprovato, con perizia asseverata, che il recupero senza demolizione sia impossibile o eccessivamente oneroso;
- è consentito il miglioramento della viabilità veicolare esistente, anche tramite l'allargamento delle attuali sezioni viarie, sino ad una larghezza di carreggiata non superiore a m 2,50, escluse le zone con piazzole di manovra e di parcheggio, che potranno avere sezioni superiori caso per caso, con la previsione di opere di sostegno non più alte di 3,00 m da realizzarsi in muri a secco o con tecniche di ingegneria naturalistica e la regimazione e smaltimento delle acque piovane;
- è consentita la pulizia e l'allargamento dei sentieri pedonali sino ad un massimo di 1,5 m, oltre che la realizzazione di punti di sosta e piazzole di veduta panoramica e la regimazione e smaltimento delle acque piovane.

Regole insediative di tipo paesistico

Gli interventi sull'esistente dovranno contemplare:

- assenza di logge, balconi e aggetti,
- murature di sostegno dei terreni in pietra locale, secondo le modalità tradizionale,
- murature degli edifici o intonacate e tinteggiate ad affresco o con intonaco a base di calce idraulica colorato in pasta con coloranti naturali o in pietra faccia a vista,
- copertura a una o due falde con unico colmo e manto di rivestimento in ardesia o cotto con sporti di gronda con semplice lastra non superiori a 15 cm,
- solai e coperture con struttura in legno o laterizio
- infissi esterni in legno naturale o tinteggiato, con persiane o scuri interni, grate in ferro battuto a disegno semplice non sporgenti il filo esterno dei muri perimetrali per i piani inferiori
- gronde e pluviali a sezione tonda in rame o lamiera zincata rivestita in rame
- la sistemazione dei terreni dovrà essere realizzata con muri di contenimento di altezza non superiore a m 3,00 realizzati a secco o in c.a. rivestiti in pietra locale secondo le modalità tradizionali
- le pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate in terra stabilizzata o in pietra locale con il divieto di ricorrere a cemento o asfalto
- ove già presenti tali materiali sono consentite le sole manutenzioni ordinarie dei manti
- non è consentita la realizzazione di piscine, ma la semplice costruzione di vasche per la raccolta irrigua sia interrate sia aperte; in questi casi le superfici a vista dovranno essere rivestite in pietra locale ed essere armonizzate con l'orografia l'andamento dei luoghi del terreno e modifiche di quote planoaltimetriche non superiori a 1 metro rispetto

alla sistemazione del terreno pre esistente. Il fabbisogno idrico per usi irrigui dovrà essere garantito autonomamente tramite l'approvvigionamento da corsi d'acqua o il convogliamento in cisterne di acqua piovana.

Norme di tipo vegetazionale

L'area prativa che costituisce una buona parte del territorio in prossimità del confine con il Comune di Andora, è stata interessata negli anni da ripetuti incendi boschivi.

Tutta la vegetazione arbustiva ed arborea distrutta è in questa fase sostituita da vegetazione prativa e parzialmente arbustiva (fase di colonizzazione).

Relativamente alle zone che presentano una soddisfacente percentuale di specie foraggere e quindi idonee al pascolo, si prevede un regime normativo di mantenimento e consolidamento al fine di garantire una adeguata produzione foraggera con interventi di miglioramento della cotica erbosa e interventi di contrasto all'avanzata di specie arbustive/legnose e specie erbacee poco appetibili dal bestiame.

Il mantenimento qualitativo delle suddette aree garantisce contestualmente la fondamentale protezione idrogeologica dei versanti contrastando fenomeni erosivi.

Le azioni di intervento migliorativo di cui sopra dovranno essere effettuate impiantando specie erbacee foraggere autoctone o specie definite attraverso apposito studio agronomico in merito alla composizione della cotica erbosa esistente.

In queste zone è vietata la piantumazione di nuove essenze per produzione agricola e florovivaistica.

Funzioni ammesse

- residenza,
- ricettività di tipo extra alberghiero quali agriturismo, bed & breakfast, rifugi e similari,
- attività agro-silvo pastorali comprese le attività di commercializzazione dei prodotti tipici locali,
- strutture per lo sviluppo di attività di trekking pedonale, ciclistico ed equestre.

E' previsto il mantenimento delle altre attività esistenti sino ad esaurimento.

Distanze minime da confini ed edifici

D.M. n. 1444 del 1968 Codice Civile.

27.2 - AC-BC bosco consolidato

Valgono le norme per le zone AC-AP area prativa.

Il bosco consolidato è l'elemento vegetazionale che contraddistingue i versanti autostradali e un'ampia zona in prossimità del confine con il Dianese.

Si tratta di conifere perlopiù della specie Pinus halepensis in buone

condizioni vegetazionali che provvedono alla copertura totale della superficie boscata, prive di particolari criticità.
Nel complesso tali aree appaiono sostanzialmente naturali non risulta evidente l'antropizzazione umana e l'acclività del terreno le rende molto spesso inaccessibili.
In piccole porzioni di aree boschive è possibile individuare come specie dominante Quercus sp. (Roveri e roverelle) sintomo di passaggio evolutivo verso il climax.
Si tratta quindi nel complesso di aree boschive prossime al climax e che pur trovandosi in uno stadio intermedio del processo dinamico della vegetazione spontanea, per l'assenza di fattori negativi sono presumibilmente in grado di evolvere in modo progressivo ed autonomo ed in tempi non eccessivamente lungi verso una situazione di equilibrio purché non vengono interessati da fattori antropici esterni.
Norme di tipo vegetazionale
Per tale aspetto vegetazionale è previsto il mantenimento al fine di consolidare la situazione in atto garantendone la conservazione nel tempo, fatta eccezione per la realizzazione di opere pubbliche ed opere volte all'attività di antincendio boschivo.
E' consentita la realizzazione di strade interpoderali, o funzionali alla conduzione delle aree boscate, anche con funzioni tagliafuoco, di larghezza non superiore ai 2,5 m. e la realizzazione di vasche o serbatoi con funzione di accumulo idrico per mezzi antincendio.
E' vietata la raccolta a scopo commerciale dei giovani ricacci del piante di sottobosco quali erica, corbezzolo, filirea, ginestra, mirto, lentisco in particolare modo nelle aree interessate da incendi boschivi.
E' vietata altresì la trasformazione del bosco e la piantumazione di nuove essenze per produzione agricola e florovivaistica.

27.3 - AC-BP bosco precario

Valgono le norme per le zone AC-AP area prativa.
Aree con vegetazione totalmente o parzialmente di tipo forestale in cui le condizioni dello strato arboreo sono insoddisfacenti a causa di diversi fattori che contrastano con il naturale dinamismo della vegetazione autoctona, costituendo ecosistemi vulnerabili a incendi e fitopatie e quindi inidonei a garantire nel tempo stabilità dei pendii ed equilibri ecologici.
Norme di tipo vegetazionale
In tali aree è previsto il miglioramento dello stato arboreo, sostituendo eventuali specie non autoctone e specie esotiche con specie autoctone tipiche del climax.
Nel caso in cui il bosco precario sia frutto dell'abbandono di oliveti e vi sia una volontà di renderli nuovamente produttivi, sono consentite tutte le attività tecnico-agronomiche per il recupero e la messa in produzione degli

esemplari produttivi esistenti e l'integrazione con nuove piantumazioni.
E' vietata la trasformazione del bosco anche se precario e la piantumazione di nuove essenze per produzione agricola e florovivaistica.

27.4 - AC–AG.NI agricola non insediata (oliveto coltivato non insediato in zona ANIMA di PTCP)

Valgono le norme per le zone AC-AP area prativa.
Aree olivetate produttive ove l'attività agricola costituisce fattore economico-culturale rilevante.
Norme di tipo vegetazionale
In tali aree è consentita unicamente attività di miglioramento fondiario e strutturale (piste e strade di accesso ai fondi) mentre sono vietate tutte le attività che prevedono la riduzione della superficie coltivata salvo l'edificazione di piccoli edifici in pietra di cui alle presenti norme.

27.5 - AC–AF Aree golenali e Ambito fluviale

Aree Golenali
Si tratta di aree adiacenti al perimetro dell'alveo fluviale indicato dal Piano di Bacino, non insediate e non insediabili, nelle quali non è consentita alcuna trasformazione, perché finalizzate al naturale deflusso del corso d'acqua a cui appartengono.
Ambito Fluviale
Si tratta dell'alveo fluviale del torrente Cervo definito dal sovra ordinato Piano di Bacino Provinciale cui il PUC fa riferimento.

Art. 28. Norme puntuali relative agli Ambiti di Conservazione insediati

28.1 - AC-AG.PA agricola di presidio ambientale (oliveto incolto e oliveto regresso)

Consistono in parti del territorio comprese in zone ANI-MA e IS-MA del PTCP, per le quali il PUC individua residue capacità di attività produttive di tipo agricolo.

Interventi di nuova edificazione

Per tali aree è prevista una limitata possibilità edificatoria a condizione dell'impegno da parte di conduttore agricolo a titolo principale a mantenere, per un periodo minimo di 10 anni, un ambito territoriale di superficie compreso tra 5.000 e 10.000 metri quadri, curandone la vegetazione esistente, il corretto smaltimento delle acque superficiali, i percorsi ed i sentieri pedonali di uso pubblico, i muri a secco e le opere d'arte di sostegno dei terreni in genere, con atto convenzionale trascritto presso i registri immobiliari.

Il succitato impegno dovrà essere accompagnato da un progetto di tipo agronomico, esteso a tutta la zona interessata, che dimostri la possibilità di ripristinare la originaria attività agricola.

Tale progetto dovrà essere accompagnato da un PEF (Piano Economico Finanziario), che dimostri la fattibilità dell'iniziativa imprenditoriale.

In tali ambiti, gli interventi di nuova edificazione come sopra indicati non potranno complessivamente determinare il superamento della densità territoriale di 0,01 mq/mq;

- la realizzazione di nuovi edifici residenziali, nel caso di cui al punto precedente, è subordinata all'esistenza di un lotto minimo di pertinenza di superficie continua pari a 5.000 mq. La quota residua di indice potrà acquisirsi o tramite asservimento di terreno non contiguo, o tramite l'acquisto di indice perequato;
- i nuovi tramiti viari di connessione tra la viabilità carrabile comunale e provinciale esistente ed i lotti minimi di pertinenza degli edifici di nuova costruzione non potranno avere uno sviluppo, calcolato in mezzeria, superiore ai 350 metri lineari

  Interventi sull'esistente

  Sono consentiti gli interventi sull'esistente di cui alle presenti norme

  Regole insediative di tipo paesistico

- la distanza minima tra gli edifici residenziali esistenti e quelli residenziali di nuova edificazione non dovrà essere inferiore a 50 m misurata radialmente;
- per nuovi edifici mono familiari: Superficie Coperta massima pari a 70 mq e minima pari a 50 mq;
- Superficie Agibile massima pari a 100 mq e minima pari a 50 mq;

- gli accorpamenti di edifici previsti dalle presenti norme non potranno realizzare superfici superiori a quelle previste per gli edifici di nuova costruzione;
- numero massimo di piani 2;
- numero massimo di piani interrati o seminterrati 1;
- forma volumetrica semplice;
- prevalenza delle murature piene rispetto alle bucature;
- murature esterne rivestite in pietra o intonacate secondo le modalità dell'edilizia tradizionale;
- copertura a falde e manto di rivestimento in lastre di ardesia o cotto con sporti di gronda non superiori ai 15 cm;
- sulla copertura di locali interrati, da inserirsi nelle fasce, dovrà essere previsto un giardino pensile con manto vegetale di spessore minimo pari a 30 cm;
- finestre con persiane, scuri interni o grate in ferro battuto a disegno semplice;
- gronde e pluviali a sezione tonda in rame o lamiera rivestita in rame;
- la sistemazione esterna dei terreni dovrà essere realizzata con muri di contenimento di altezza non superiore a ml. 3,00 realizzati a secco o in struttura rivestita in pietra locale secondo le modalità costruttive tradizionali locali;
- non è consentita la realizzazione di piscine, ma di soli bacini irrigui, di limitate dimensioni, che dovranno essere prevalentemente incassati nel terreno, avere forme semplici ed avere il fondo e le pareti rivestiti in pietra o materiali similari, purchè nei colori naturali;
- la vegetazione esistente dovrà essere almeno mantenuta nella consistenza precedente all'intervento, attraverso spostamenti, o nuovi impianti di essenze tipiche dei luoghi. Non è consentito il taglio di essenze di alto fusto caratteristiche del luogo;
- l'approvvigionamento di acqua ad usi irrigui dovrà essere garantita tramite pozzi o il convogliamento in cisterne di acqua piovana, senza utilizzo diretto di acqua potabile erogata dall'acquedotto.

Funzioni ammesse

- residenza
- attività produttive di tipo agricolo
- attività connesse alla commercializzazione dei prodotti agricoli locali
- attività ricettive, quali agriturismi, locande, agricampeggi, ecc..

E' previsto il mantenimento delle attività esistenti sino ad esaurimento.

28.2 - AC–AG.PR agricola produttiva (oliveto coltivato)

Consistono negli ambiti agricoli produttivi destinati alla coltura olivicola aventi maggiore efficienza dal punto di vista produttivo, che hanno ospitato una edilizia sparsa principalmente di tipo mono familiare.

Il PUC consente nelle aree già insediate un controllato consolidamento, condizionato al mantenimento delle attività agricolo produttive residuali e al recupero di quelle abbandonate, e le censisce come degne di un sostanziale regime di conservazione sotto il profilo paesaggistico, restando possibile una lettura della loro destinazione originaria uso.

Interventi di nuova costruzione:

Non sono ammessi interventi di nuova costruzione.

Interventi sull'esistente

Sono consentiti gli interventi sull'esistente di cui alle presenti norme

Regole insediative di tipo paesistico

- la distanza minima tra gli edifici residenziali esistenti e quelli residenziali di nuova edificazione (accorpamenti, ricostruzioni, ecc.) non dovrà essere inferiore a 50 m misurata radialmente;
- numero massimo di piani 2;
- numero massimo di piani interrati o seminterrati 1;
- forma volumetrica semplice;
- prevalenza delle murature piene rispetto alle bucature;
- murature esterne rivestite in pietra o intonacate secondo le modalità dell'edilizia tradizionale;
- copertura a falde e manto di rivestimento in lastre di ardesia o cotto con sporti di gronda non superiori ai 15 cm;
- sulla copertura di locali interrati, da inserirsi nelle fasce, dovrà essere previsto un giardino pensile con manto vegetale di spessore minimo pari a 30 cm;
- finestre con persiane, scuri interni o grate in ferro battuto a disegno semplice;
- gronde e pluviali a sezione tonda in rame o lamiera rivestita in rame;
- la sistemazione esterna dei terreni dovrà essere realizzata con muri di contenimento di altezza non superiore a ml. 3,00 realizzati a secco o in struttura rivestita in pietra locale secondo le modalità costruttive tradizionali locali;
- non è consentita la realizzazione di piscine, ma di soli bacini irrigui, di limitate dimensioni, che dovranno essere prevalentemente incassati nel terreno, avere forme semplici ed avere il fondo e le pareti rivestiti in pietra o materiali similari, purchè nei colori naturali;
- la vegetazione esistente dovrà essere almeno mantenuta nella consistenza precedente all'intervento, attraverso spostamenti, o nuovi impianti di essenze tipiche dei luoghi. Non è consentito il taglio di essenze di alto fusto caratteristiche del luogo;

- l'approvvigionamento di acqua ad usi irrigui dovrà essere garantita tramite pozzi o il convogliamento in cisterne di acqua piovana, senza utilizzo diretto di acqua potabile erogata dall'acquedotto.

Funzioni ammesse

- residenza
- studi professionali e laboratori
- attività produttive di tipo agricolo
- attività connesse alla commercializzazione dei prodotti agricoli locali
- attività ricettive, quali agriturismi, locande, agricampeggi, ecc..

E' previsto il mantenimento delle attività esistenti sino ad esaurimento.

28.3 - AC-AG.SP agricola coltura specializzata e serre (ortofloricole prod in pien'aria, in serra, resid in pien'aria, vigneto coltivato, vivaio specializzato)

Aree agricole a carattere produttivo di tipo intensivo esterne al perimetro urbano e in condizioni di utilizzo ed efficienza per le quali il PUC ne prevede la conferma.

Interventi di nuova costruzione

Sono consentiti interventi di incremento degli edifici esistenti esclusivamente connessi alla conduzione dei fondi agricoli, da parte di soggetti imprenditori agricoli a titolo principale, nel limite di una Densità territoriale non superiore a 0,01 mq/mq.

La realizzazione degli incrementi suddetti è limitata ad un massimo del 50% della consistenza esistente ed è subordinata all'esistenza di un lotto minimo destinato alla produzione agricola di pertinenza di superficie continua pari a 5.000 mq. ed alla esistenza dei servizi di rete quali acquedotto, fognatura ed energia elettrica.

I nuovi tramiti viari di connessione tra la viabilità carrabile comunale e provinciale esistente ed i lotti minimi di pertinenza degli edifici di nuova costruzione non potranno avere uno sviluppo, calcolato in mezzeria, superiore ai 350 metri lineari.

È consentita la realizzazione di nuovi impianti serricoli, che dovranno essere giustificati dalla presentazione di un piano di sviluppo agricolo dell'azienda richiedente e accompagnati da un dettagliato studio di smaltimento delle acque meteoriche. In ogni caso la superficie coperta del nuovo impianto serricolo non potrà superare il 25% della superficie dell'area coltiva.

Interventi sull'esistente

Sono consentiti tutti gli interventi sugli edifici esistenti di cui alle presenti norme.

E' consentita la ricostruzione di serre dismesse, il loro utilizzo temporaneo a deposito o magazzino o laboratorio di trasformazione dei prodotti nei

periodi di non utilizzo alle funzioni agricole.

Regole insediative di tipo paesistico

- la distanza minima tra gli edifici residenziali esistenti e quelli residenziali di nuova edificazione (accorpamenti, ricostruzioni, ecc.) non dovrà essere inferiore a 50 m misurata radialmente;
- numero massimo di piani 2;
- numero massimo di piani interrati o seminterrati 1;
- forma volumetrica semplice;
- prevalenza delle murature piene rispetto alle bucature;
- murature esterne rivestite in pietra o intonacate secondo le modalità dell'edilizia tradizionale;
- copertura a falde e manto di rivestimento in lastre di ardesia o cotto con sporti di gronda non superiori ai 15 cm;
- sulla copertura di locali interrati, da inserirsi nelle fasce, dovrà essere previsto un giardino pensile con manto vegetale di spessore minimo pari a 30 cm;
- finestre con persiane, scuri interni o grate in ferro battuto a disegno semplice;
- gronde e pluviali a sezione tonda in rame o lamiera rivestita in rame;
- la sistemazione esterna dei terreni dovrà essere realizzata con muri di contenimento di altezza non superiore a ml. 3,00 realizzati a secco o in struttura rivestita in pietra locale secondo le modalità costruttive tradizionali locali;
- non è consentita la realizzazione di piscine, ma di soli bacini irrigui, di limitate dimensioni, che dovranno essere prevalentemente incassati nel terreno, avere forme semplici ed avere il fondo e le pareti rivestiti in pietra o materiali similari, purchè nei colori naturali;
- la vegetazione esistente dovrà essere almeno mantenuta nella consistenza precedente all'intervento, attraverso spostamenti, o nuovi impianti di essenze tipiche dei luoghi. Non è consentito il taglio di essenze di alto fusto caratteristiche del luogo;
- l'approvvigionamento di acqua ad usi irrigui dovrà essere garantita tramite pozzi o il convogliamento in cisterne di acqua piovana, senza utilizzo diretto di acqua potabile erogata dall'acquedotto.

Funzioni ammesse

- residenza
- attività produttive di tipo agricolo,
- attività connesse alla commercializzazione dei prodotti agricoli locali
- ricettività di cui alla LR 2/2008 quali agriturismi, locande, agricampeggi, ecc..

  E' previsto il mantenimento delle attività esistenti sino ad esaurimento.

Distanze minime da confini, strade ed edifici

e D.M. n. 1444 del 1968 e Codice Civile.

28.4 - AC–ID.S insediamenti diffusi saturi in Ambito di Conservazione

Sono aree di insediamenti diffusi sorti al confine con il Comune di Diano Castello per le quali il PUC riconosce una loro completezza e saturazione.

Nuove costruzioni:

Non sono consentiti interventi di nuova costruzione e di nuovo carico insediativo.

Interventi sugli edifici esistenti:

Sono consentiti tutti gli interventi sull'esistente previsti dalle presenti norme, compresa la sostituzione edilizia, al fine di riqualificare il tessuto edilizio e la qualità del tessuto urbano.

Norme paesistiche di livello puntuale:

Trattandosi di tessuti di qualità edilizia modesta, gli interventi sull'esistente dovranno tendere, per quanto possibile, ad un complessivo miglioramento del paesaggio.

Funzioni ammesse:

Residenziale, piccole attività artigianali compatibili con la funzione residenziale, studi professionali e laboratori professionali, ricettività.

Distanze minime da confini, dalle strade ed edifici :

D.M. n. 1444 del 1968 e Codice Civile.

Art. 29. Ambiti di Riqualificazione AR

Costituiscono le porzioni di territorio più densamente insediate, nelle quali la presenza di attività agricola di tipo produttivo e delle zone boschive costituiscono destinazioni d'uso del territorio di tipo residuale.
Vengono individuati dal PUC quattro diversi ambiti di riqualificazione:

29.1 – Ambito di Riqualificazione 1 (AR1)

Costituisce la zona compresa tra l'attuale linea ferroviaria e il mare che è quella più densamente edificata e che viene indicata dal PUC come tessuto urbano saturo (TUS).
Si sviluppa a cavallo della strada Aurelia e comprende quasi interamente il sistema commerciale e ricettivo di tutto il territorio comunale.
Di recente è stato riqualificato il fronte mare con la realizzazione della nuova passeggiata, il Piano dei dehor e il Piano di utilizzo del demanio marittimo e il Piano Particolareggiato delle Spiagge che regolamentano l'uso del litorale costituito dalle spiagge che si sviluppano lungo tutto il fronte mare comunale.
Il PUC prevede alcuni interventi sull'esistente individuati da apposite UI (unità di intervento) aventi lo scopo non solo di una riqualificazione edilizia e architettonica ma anche quello di razionalizzare un sistema viario di accesso a mare attualmente a pettine connettendo nella parte più prossima alla passeggiata e comunque possibile le diverse aste provenienti ortogonalmente dalla strada Aurelia. Tale operazione consentirebbe anche il processo di pedonalizzazione di tutta la parte più a mare di tale ambito di riqualificazione. Il PUC conserva e cerca di valorizzare tutte le aree a verde pubblico costituenti pause dell'edificato fitto.
Infine nella AR1 è compreso l'Approdo e l'attigua area destinata a Darsena per la nautica minore, ribadendo le previsioni del Piano della Costa regionale.
L'Ambito di riqualificazione AR1 comprende:

- NS9 Villa Mariani
- AR–TU.S Tessuti urbani saturi
- AR–APPRODO
- AR–DARSENA
- AR-Sp spiaggia
- AR-UI1a e b
- AR-UI2
- AR-UI15a, b e c
- AR-UI18
- AR-UI6
- R4
- R17

- TA1
- TA4
- TA23
- TA5a e b
- TA6
- TA7
- TA8
- TA24
- TA10
- Csf
- TA11
- TA12
- TA17
- DC Distributori di carburante
- Servizi pubblici

29.2 – Ambito di Riqualificazione 2 (AR2)

Rappresenta la parte evolutiva di AR1, ovvero l'estensione dell'urbanizzazione successiva agli anni '70 sviluppatasi a monte dell'attuale linea ferroviaria, lungo il territorio più pianeggiante rappresentato dai tratti focili del rio Steria in sponda destra e degli altri rii San Bartolomeo e minori, confinata a monte approssimativamente dal nastro autostradale.

Ingloba i nuclei storici di Poiolo e San Bartolomeo che erano funzionali allo sfruttamento ad usi agricoli della piana fociva di cui sopra, usi tutt'oggi testimoniati da residuali attività agricole prevalentemente di tipo intensivo, ormai comprese e inglobate nel tessuto urbano.

Il PUC lo individua principalmente come tessuto urbano da completare (TUC) in quanto non ancora saturo e potenzialmente capace di ricevere definite operazioni di completamento attraverso nuova edificazione funzionali ad una riqualificazione e ricucitura del tessuto, razionalizzazione del sistema viario, completamento del sistema dei servizi, riqualificazione delle aree a margine dell'attuale linea ferroviaria destinata a breve ad essere trasformata in pista ciclopedonale in continuazione di quella di Area24.

La AR2 comprende i due più significativi progetti di riqualificazione urbana costituiti dall'intervento di Sanbart, che investe significative porzioni di aree pubbliche, e dalla realizzazione del parco fluviale in sponda destra dello Steria. Comprende inoltre due strutture ricettive all'aria aperta ed un albergo, destinazioni d'uso per le quali il PUC prevede conferma e riqualificazione.

L'Ambito di riqualificazione AR2 comprende:

- NS3 Poiolo

- NS5 San Bartolomeo
- AR–TU.C Tessuti urbani da completare
- AR-ID.R Insediamenti diffusi da riqualificare
- AR-ID.S Insediamenti diffusi saturi
- UI4a
- UI5
- UI7
- UI10
- UI11
- UI13a e b
- UI14
- CO8
- CO13
- CO6UMIBbis
- CO4
- CO14
- D1a-1
- D1a-2
- Aree golenali
- TA19
- CAMP-E1
- CAMP-E2
- AR-CAMP1
- AC-AG.AU agricola coltura specializzata e serre in ambito urbano (ortofloricole prod in pien'aria, in serra, resid in pien'aria, vigneto coltivato, vivaio specializzato)
- PFL
- Servizi pubblici
- Sedime ferroviario

29.3 – Ambito di Riqualificazione 3 (AR3)

E' rappresentato dagli insediamenti più recenti che si sono sviluppati lungo il fondovalle e i versanti del rio San Bartolomeo a nord del nastro autostradale. Tale ambito si incunea per una parte all'interno dell'ambito di conservazione AC2 che lo racchiude.

Esso comprende l'aggregato storico di Casa Scofferi e due strutture ricettive all'aria a aperta.

Nella parte più settentrionale di tale ambito lungo il versante di destra del rio San Bartolomeo sono localizzate significative porzioni di uliveto coltivato. Anche per esso il PUC prevede contenuti incrementi edilizi nelle zone di versante meno insediate, la trasformazione e la riqualificazione di una struttura ricettiva all'aria aperta.

L'Ambito di riqualificazione AR3 comprende:

- NS8 Casa Scofferi
- AR-ID.R Insediamenti diffusi da riqualificare
- AR-ID.S Insediamenti diffusi saturi
- AR-IS.RA
- AR–IS.R Insediamenti sparsi da riqualificare
- UI17
- UI16a, b e c
- UI24
- C4
- CAMP-E3
- D3bis
- Servizi pubblici

29.4 – Ambito di Riqualificazione 4 (AR4)

E' uno stretto canale rappresentato dal territorio spondale del torrente Steria a nord del nastro autostradale, costituente l'elemento di separazione geografica tra gli ambiti di conservazione AC1 e AC2.

Oltre agli interventi di urbanizzazione a destinazione residenziale lungo le aree spondali, si sono storicamente sviluppati, prevalentemente in zone demaniali, insediamenti produttivi costituenti le uniche aree con tale destinazione site nel Comune di San Bartolomeo al Mare.

Il PUC, oltre a definire il dettaglio delle residuali aree golenali non insediate e quelle spondali destinate alle attività agricole, persegue il consolidamento e la razionalizzazione del debole tessuto produttivo esistente prevedendone in alcuni casi limitati sviluppi.

Tale ambito permette una naturale penetrazione verso monte dei flussi turistici costieri e in tal senso il PUC prevede, unitamente al parco fluviale dell'ambito AR2, la realizzazione di una pista ciclopedonale, che si connetterà con la futura pista ciclopedonale sul sedime ferroviario, per attrarre flussi turistici nell'entroterra.

Sulla AR4 graviterà il DT1, futuro campeggio, per il quale è prevista la realizzazione di una nuova viabilità che rappresenterà anche una nuova viabilità di aggiramento della Borgata San Simone.

L'Ambito di riqualificazione AR4 comprende:

- NS8 Casa Scofferi
- AR-ID.S Insediamenti diffusi saturi
- AR-ID.R Insediamenti diffusi da riqualificare
- C9
- D1
- D2
- D3

- D4
- D5
- D6a, b, f, g, h, i
- D7
- D8
- D9
- D10
- UI22
- TA22a e b
- Servizi pubblici
- Impianti tecnologici
- Nuova linea ferroviaria

29.4.1 AR–TU.S Tessuti urbani saturi

Consistono nelle aree di sviluppo antropico formatesi a decorrere dal secondo dopoguerra sino a periodi recenti, comprese tra il litorale e la linea ferroviaria, che il PUC considera sature. Tali aree Sono attraversate longitudinalmente dalla strada statale n.1 Aurelia e delimitate, a monte, dalla vecchia linea ferroviaria, di cui è prevista la dismissione e riconversione ad uso di pista ciclo pedonale.
In tali aree, occupate prevalentemente da condomini, seconde case e strutture turistico ricettive, si concentra la maggior parte delle attività commerciali e turistiche-ricettive, nonché di servizi pubblici.
Il PUC, pur definendole sature, individua le poche aree in cui sono possibili interventi di riqualificazione del tessuto edilizio esistente, attraverso interventi di sostituzione edilizia, con la definizione di UI, Unità di Intervento (come in appresso definite).
Il PUC dà continuità alle previsioni del PRG riguardo ai Piani Particolareggiati aventi obiettivi di riqualificazione di un ambito omogeneo, che presenti situazioni di eccessiva saturazione, residuate dalla originaria urbanizzazione, case unifamiliari e di piccole dimensioni, articolate su uno o due piani.
Nella suddetta zona, il sistema della infrastrutturazione viaria è, in genere, del tipo a pettine, con connessioni tra la via Aurelia e la passeggiata a mare, recentemente riqualificata.
Il Comune, oltre a politiche di disciplina della sosta nei periodi estivi o festivi di maggior afflusso della popolazione fluttuante, intende favorire tutte le possibili occasioni di realizzare connessioni trasversali, al fine di fluidificare il traffico veicolare, con un sistema di sensi unici da e per il litorale, e di migliorare la dotazione dei parcheggi pertinenziali, anche nel sottosuolo di aree pubbliche.
Nuove costruzioni:
Non sono consentiti interventi che comportino nuovo carico insediativo, con le sole eccezioni del recupero dei sottotetti, degli incrementi *una tantum* e di quelli di demolizione e ricostruzione, con incremento di volume, di cui alle presenti norme, fermo restando che tali interventi non saranno realizzabili cumulativamente.
Interventi sugli edifici esistenti:
Sono consentiti tutti gli interventi sui fabbricati esistenti previsti dalle presenti norme, compresa la sostituzione edilizia, ai sensi delle presenti norme, al fine di riqualificare il tessuto edilizio e la qualità urbana, anche attraverso interventi che migliorino ed amplino i servizi pubblici, i parcheggi pertinenziali e la viabilità locale.
Funzioni ammesse:
Sono le stesse previste per le zone NS, oltre a gommista e carrozziere

nell’artigianato di servizio e parcheggi pertinenziali a raso.
Norme paesistiche di livello puntuale:
Trattandosi di tessuti di nessuna qualità edilizia intrinseca e, spesso, disomogenei, per periodo edificatorio e riferimento stilistico, gli interventi sull’esistente dovranno tendere, per quanto possibile, ad un complessivo miglioramento del paesaggio edificato, con particolare cura per le palazzate verso mare, quelle che fronteggiano la strada Aurelia e quelle che fronteggeranno la futura pista ciclo pedonale.
Distanze dai confini, dalle strade ed edifici :
D.M. n. 1444 del 1968 e Codice Civile.

29.4.2 AR–APPRODO

Riguarda l'ambito costiero del Comune di San Bartolomeo al Mare, destinato ad ospitare attività legate al diporto nautico, alla nautica minore e ad attività nautiche didattiche e sportive (Scuola Vela), al tempo libero e allo sport e più in generale legato alla fruizione turistica della costa e del mare.
La zona comprende l'esistente Punto Nautico Attrezzato, definito dal P.T.C. della Costa Impianto Nautico Minore tipologia A1 ed aree ad esso correlate.
Obiettivi
Gli obiettivi della presente disciplina sono:
1. indirizzare la trasformazione dell'intero ambito verso il miglioramento estetico e paesistico del water front, attraverso una riorganizzazione complessiva dell'attuale struttura diportistica, che si è andata configurando dopo la costruzione delle opere di difesa marittima realizzate negli ultimi anni a protezione del litorale;
2. perseguire il recupero e la riqualificazione definitiva della zona costiera per attrezzature connesse al diporto nautico e alla nautica didattica e sportiva con riguardo alla sicurezza ed agli aspetti paesistico - ambientali del sito ed ai rapporti che intercorrono con l’adiacente area demaniale destinata ad attrezzature sportive e attività inerenti la fruizione del mare e alla definizione architettonica degli spazi della nuova passeggiata;
3. completare le opere di difesa del litorale e dell'impianto nautico, attraverso un disegno complessivo con l'obiettivo di dare forma compiuta all'intervento, mediante un'armonizzazione delle opere a mare con le opere e le funzioni degli spazi a terra.
4. completare gli interventi di riqualificazione individuati nel progetto di PUC per l'intera zona, che prevede il mantenimento di due zone tra loro distinte, sia per destinazioni d'uso (impianto nautico minore e nautica didattica, sport e tempo libero), sia per l’organizzazione degli spazi in mare e a terra;
5. incentivare nelle opere di riqualificazione della zona:
a) l’uso di elementi in grado di produrre energia da fonti rinnovabili

(fotovoltaico, solare, eolico, ecc.), salva la sostenibilità ambientale degli interventi:
b) l'uso di materiali coerenti con il profilo ambientale di zona;
6. inserire aree a verde, mediante la messa a dimora di essenze di nuovo impianto, da selezionarsi nell'ambito delle specie mediterranee e/o psammofile.
Interventi ammessi
L' ambito PNA comprende al suo interno l'esistente impianto nautico minore di tipo A1 e modeste aree marginali, destinate ad essere annesse al P.N.A., per una ridefinizione organizzativa dei limiti dell'approdo stesso.
In tale zona sono ammessi:
- opere di difesa;
- banchinamenti;
- pontili;
- area alaggio con gru per movimentazione e manutenzione ordinaria imbarcazioni;
- aree pedonali e ludico ricreative;
- edificio a servizi, gestione, manifestazioni pubbliche;
- ristrutturazione e incremento di S.P. dell'edificio esistente sino ad un massimo di 200 mq, e due piani fuori terra (altezza massima 7,50 ml), destinato ad ospitare i servizi connessi alle attività del P.N.A., alle attività della nautica minore ed agli sport nautici.
Modalità di intervento
Gli interventi nella zona PNA si attuano mediante:
a) PUO obbligatorio ai sensi delle norme del P.T.C. della Costa
b) in via transitoria sono ammessi i seguenti:
- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione e sostituzione edilizia;
- incremento di SP dell'edificio esistente sino ad un massimo di 200 mq.

29.4.3 AR–DARSENA

La zona comprende un'area posta a ponente del PNA, attualmente destinata ad attività ludico sportive di tipo nautico, allo sport e allo svago.
In tale zona sono ammessi i seguenti interventi:
- aree pavimentate per lo svago, il gioco ed il riposo;
- pavimentati accessi anche carrai allo scivolo di alaggio per le attività sportive di tipo nautico;
- campo in sabbia recintato con rete per lo sport di spiaggia (beach-volley, beach-soccer);
- attrezzature ed arredi urbani per le attività sopra descritte.

29.4.4 AR-Sp spiaggia

Costituiscono il principale attrattore turistico e propulsore per l'economia del settore.
Il PUC promuove la qualità e potenzialità delle spiagge, attraverso la progettazione di dettaglio, con gli specifici strumenti di settore, cui fa rinvio (vedi PP della zona TBN1A).

29.4.4bis AR-Passeggiata

L'area oggetto è quella realizzata con finanziamenti europei.
È prevista la manutenzione e conservazione dell'esistente.
Sono consentite l'installazione di arredi urbani e attrezzature mobili per l'uso collettivo.
È prevista la realizzazione di strutture a servizio delle spiagge libere attrezzate come da indicazione della Tav. 14 e schede – norma ed architettoniche dell'elaborato Tav. 17, dello SUA di iniziativa pubblica relativo alla zona TBN-1A approvato con Conferenza di Servizi – Seduta deliberante del 09/07/2014.
SLA1_Spiaggia libera attrezzata, in parte insistente su detta area:
Altezza (ml) 3,10
Sup. (ml) 15,00
Volumi (mc) 46,50

29.4.5 AR–TU.C Tessuti urbani da completare

Si tratta delle aree di sviluppo antropico più recente, site a monte della linea ferroviaria, che il PUC considera sature.
Tali aree si estendono trasversalmente confinano, a levante, con il torrente Cervo; sono attraversate trasversalmente dalla strada comunale via Pairola e dalla strada provinciale via Roma, che collega il litorale al casello autostradale e che costituisce la matrice dello sviluppo urbano più recente.
Il Comune sta riqualificando tale asse viario, che costituisce la principale porta di accesso al cuore del territorio comunale.
In tale zona omogenea si alternano condomini di notevoli dimensioni, altri più modesti, residui dei primari insediamenti costituiti da edifici mono familiari e seconde case a villa, strutture ricettive all'aria aperta, terreni a serre con aziende agricole in attività, aziende commerciali ed esercizi pubblici lungo via Roma e, sempre lungo questo asse, alcuni dei principali servizi pubblici, quali edifici scolastici, l'attuale sede comunale ed altri minori.
Lungo l'argine del torrente Cervo, in aree demaniali fluviali, si concentrano invece le principali attrezzature sportive e ludiche del territorio comunale (v. Parco Fluviale), mentre a ponente, tangente la linea ferroviaria, sono presenti un nuovo e importante complesso religioso (con edificio per il culto e canonica e altri servizi annessi, come oratorio, campo sportivo,

parcheggio, residenza protetta, ecc.) e la maggior area attrezzata di proprietà comunale (con campi sportivi, spogliatoi, bar, pizzeria, ed altri locali in cattivo stato di manutenzione ed oggi per la massima parte non utilizzati).
Il PUC, definendo la zona non ancora satura e suscettibile di interventi di completamento delle residue porosità, individua con precisione le aree in cui sono possibili interventi di nuova edificazione e di riqualificazione del tessuto edilizio esistente con interventi di ristrutturazione urbanistica, attraverso la definizione di UI, Unità di Intervento.
Tali interventi puntuali dovranno migliorare le dotazioni di servizi pubblici e di viabilità pubblica e coordinarsi sinergicamente con due grandi progetti di ampio respiro, costituiti, a levante, dalla realizzazione del Parco Fluviale e, a ponente, dalla creazione della nuova polarità urbana, che costituirà il futuro centro identificativo della comunità, nell'area costituita dal sedime del complesso parrocchiale e da quello di proprietà pubblica denominato "San Bart", Le aree suddette accorpate per creare una grande piazza pedonale con sottostanti parcheggi, sulla quale si affacceranno la chiesa, la nuova sede comunale, attività commerciali, nuove residenze, uffici, esercizi pubblici, un mercato coperto e quant'altro sarà definito da apposito PUO.
In detta zona, inoltre, sono previsti interventi di miglioramento della viabilità esistente, con la creazione di nuove connessioni tra tratti attualmente non collegati, onde dare continuità ai flussi di traffico.
Sarà inoltre potenziato il sistema dei parcheggi, sinergicamente alle politiche di disciplina della sosta nei periodi estivi o festivi, riguardante la zona omogenea TUS.
Nuove costruzioni:
Sono consentiti, attraverso PUO o Progetti Convenzionati, interventi di nuova costruzione e di ristrutturazione urbanistica, nelle aree individuate come U.I. (Unità di Intervento), alle cui schede si fa rinvio per una più puntuale definizione degli interventi, nonché nelle aree individuate come PP, interessate dai piani particolareggiati formati ai sensi del previgente PRG, confermati dal PUC.
Interventi sugli edifici esistenti:
Sono consentiti tutti gli interventi sull'esistente, compresa la sostituzione edilizia, ai sensi delle presenti norme, purché atti a riqualificare il tessuto edilizio e la qualità urbana, con interventi che migliorino ed amplino i servizi pubblici, i parcheggi pertinenziali, la viabilità locale.
Funzioni ammesse:
Sono le stesse previste per la zona omogenea TUS; sono altresì ammesse aziende agricole, attività produttive e ricettive all'aria aperta.
Norme paesistiche di livello puntuale:
Trattandosi di tessuti di nessuna qualità edilizia intrinseca e spesso disomogenei per periodo edificatorio e riferimento stilistico, gli interventi

sull'esistente dovranno tendere, per quanto possibile, ad un complessivo miglioramento del paesaggio, con particolare cura per le palazzate che si affacciano su via Pairola - via Roma, verso il torrente Cervo e quelle che fronteggeranno la futura pista ciclo pedonale.
Distanze minime da confini, strade ed edifici :
D.M. n. 1444 del 1968 e Codice Civile e quelle indicate negli strumenti urbanistici particolareggiati, ove previsti.

29.4.6 AC-AG.AU agricola coltura specializzata e serre in ambito urbano (ortofloricole prod in pien'aria, in serra, resid in pien'aria, vigneto coltivato, vivaio specializzato)

Aree agricole a carattere produttivo di tipo intensivo intercluse dallo sviluppo urbano e ancora in condizioni di utilizzo ed efficienza per le quali il PUC ne prevede la conferma.
Interventi di nuova costruzione
Sono consentiti interventi di nuova costruzione, esclusivamente connesse alla conduzione dei fondi agricoli, da parte di soggetti imprenditori agricoli a titolo principale, nel limite di una Densità territoriale non superiore a 0,01 mq/mq.
È consentita la realizzazione di nuovi impianti serricoli, che dovranno essere giustificati dalla presentazione di un piano di sviluppo agricolo dell'azienda richiedente e accompagnati da un dettagliato studio di smaltimento delle acque meteoriche. In ogni caso la superficie coperta del nuovo impianto serricolo non potrà superare il 50% della superficie dell'area coltiva.
Interventi sull'esistente
Sono consentiti tutti gli interventi sugli edifici esistenti di cui alle presenti norme.
E' consentita la ricostruzione di serre dismesse, il loro utilizzo temporaneo a deposito o magazzino o laboratorio di trasformazione dei prodotti nei periodi di non utilizzo alle funzioni agricole.

Funzioni ammesse

- residenza
- attività produttive di tipo agricolo,
- attività connesse alla commercializzazione dei prodotti agricoli locali
- ricettività di cui alla LR 2/2008 quali agriturismi, locande, agricampeggi, ecc..

E' previsto il mantenimento delle attività esistenti sino ad esaurimento.

Distanze minime da confini, strade ed edifici
e D.M. n. 1444 del 1968 e Codice Civile.

29.4.7 AR-PF parco fluviale

A monte della linea ferroviaria ed ai margini dell'argine del torrente Cervo, nella sua zona più prossima alla foce, sono presenti zone alluvionali pianeggianti, che nel tempo sono state utilizzate dal Comune per la localizzazione di attrezzature sportive e di servizio.
Il PUC promuove la conservazione, la valorizzazione e il potenziamento di tali funzioni e attività sportive, ludiche e per il tempo libero, perimetrandone le aree e sancendone l'uso pubblico.
Le previsioni e le regole di intervento sono contenute in una apposita scheda di progetto norma, che è articolata in due settori A e B, cui si rinvia.
L'intervento di trasformazione può essere attuato tramite P.U.O. di iniziativa pubblica che contempli due unità d'intervento per i settori A e B o tramite P.U.O. od altro tipo di progetto proposto da operatori privati attraverso la presentazione di un progetto soggetto a Concessione Convenzionata riguardante anche solo porzione dei settori A e B, purché esso sia compatibile con il progetto norma. Il P.U.O. proposto dai soggetti privati potrà riguardare anche aree di proprietà pubbliche con l'utilizzo della procedura del project financing.
Il progetto norma allegato al P.U.C. va quindi inteso come schema direttore e non costituisce vincolo per destinazioni d'uso e consistenze edilizie le quali potranno essere meglio definite negli strumenti attuativi sopra indicati.
Interventi sugli edifici esistenti
Sugli edifici esistenti sono consentiti tutti gli interventi di cui alle presenti norme compresa la demolizione e ricostruzione a parità di S.P.
Nel caso di mantenimento delle attività private esistenti sono consentiti i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.
Funzioni ammesse
Impianti sportivi con annessi servizi
Esercizi pubblici
Aree sistemate a verde pubblico
Pista ciclopedonale
Parcheggi pubblici e di uso pubblico
Funzioni didattiche
Centro medicina sportiva e ambulatori medici
Attività artiginali e commerciali connesse alle attività sportive (a solo titolo di esempio: riparazione, noleggio e vendita biciclette, attrezzature per il tennis, nautica sportiva e da diporto, ecc.)
Servizi pubblici in genere.
La dimensione massima delle funzioni sopra indicate che potrà essere insediata in ciascuno dei due settore A e B, è pari a 500 mq di nuova S.P.. A tale monte non concorrono le S.P. dei servizi pubblici.
Regole insediative di tipo paesistico
Le parti edificate non dovranno comportare una Sc superiore al 20% della

superficie complessiva.
I nuovi edifici non potranno comportare più di due piani compreso il piano terra ed avere altezza superiore a m. 7,50.
Le coperture dovranno essere piane o a due falde con manto di rivestimento in tegole marsigliesi o in lastre metalliche, o tensostruttura.
Dovranno essere mantenuti tutti gli esemplari arborei significativi e previste tipologie di nuovo impianto compatibili con quelle esistenti e per quanto possibile autoctone.
I percorsi pedonali dovranno essere di tipo permeabile e realizzati con finiture in cemento architettonico e/o manto asfaltico colorato drenante e/o tipologie miste a materiali lapidei e cotto.

29.4.8 AR–ID.S insediamenti diffusi saturi

Sono aree di insediamenti diffusi sorti al confine del TU per le quali il PUC riconosce una loro completezza e saturazione.
Nuove costruzioni:
Non sono consentiti interventi di nuova costruzione e di nuovo carico insediativo.
Interventi sugli edifici esistenti:
Sono consentiti tutti gli interventi sull'esistente previsti dalle presenti norme. compresa la sostituzione edilizia, al fine di riqualificare il tessuto edilizio e la qualità del tessuto urbano.
Norme paesistiche di livello puntuale:
Trattandosi di tessuti di nessuna qualità edilizia intrinseca e spesso disomogenei, per periodo edificatorio e riferimento stilistico, gli interventi sull'esistente dovranno tendere, per quanto possibile, ad un complessivo miglioramento del paesaggio e del tessuto edilizio.
Funzioni ammesse:
Residenziale, distribuzione di merci al dettaglio, commercio di vicinato, piccole attività artigianali compatibili con la funzione residenziale, studi professionali e laboratori professionali, ricettività, connettivo urbano.
Distanze minime da confini, dalle strade ed edifici :
D.M. n. 1444 del 1968 e Codice Civile.

29.4.9 AR-ID.R Insediamenti diffusi da riqualificare

Sono aree di insediamenti diffusi, sorti oltre l'asse autostradale, a nord del nucleo di San Bartolomeo, nella parte superiore del territorio comunale, lungo la valle del torrente Cervo, adiacenti i nuclei di Pairola e Chiappa, per le quali il PUC riconosce una residua capacità edificatoria, funzionale a consolidare e riqualificare il tessuto edilizio esistente ed a consolidare lo storico e naturale sviluppo della residenzialità, che, saturati i territori più prossimi al litorale , tende a risalire la vallata, dando continuità al tessuto edilizio lungo tutto l'asse viario principale di penetrazione verso

l'entroterra.
Unitamente a tale sviluppo e consolidamento degli edifici residenziali già presenti, il PUC tende anche a dotare tale parte del territorio di un minimo tessuto commerciale e di connettivo urbano di presidio .
Nuove costruzioni:
Sono consentiti interventi di nuova costruzione o determinanti comunque aumento del carico insediativo nelle aree libere di dimensioni minime pari a 2.000 mq, a condizione che le dimensioni dei suddetti interventi non superino la densità territoriale media di zona di una percentuale pari ai sottostanti valori:

- **IDR1** (61.800 mq): densità territoriale esistente 0,13 mq/mq – densità territoriale di progetto: 0,14 mq/mq, pari a un incremento massimo di S.A./S.P. 618 mq pari a carico insediativo aggiuntivo di 25 abitanti.
- **IDR2** (159.000 mq): densità territoriale esistente 0,10 mq/mq – densità territoriale di progetto: 0,11 mq/mq, pari a un incremento massimo di S.A./S.P. 1590 mq pari a carico insediativo aggiuntivo di 64 abitanti.
- **IDR3** (21.500 mq): densità territoriale esistente 0,06 mq/mq – densità territoriale di progetto: 0,07 mq/mq, pari a un incremento massimo di S.A./S.P. 215 mq pari a carico insediativo aggiuntivo di 9 abitanti.
- **IDR4** (31.500 mq): densità territoriale esistente 0,14 mq/mq – densità territoriale di progetto: 0,15 mq/mq, pari a un incremento massimo di S.A./S.P. 300 mq pari a carico insediativo aggiuntivo di 12 abitanti.

Interventi sugli edifici esistenti:
Sono consentiti tutti gli interventi sull'esistente previsti dalle presenti norme compresa la sostituzione edilizia, al fine di riqualificare il tessuto edilizio e la qualità urbana, attraverso interventi che migliorino la qualità edilizia e il paesaggio. Trattandosi di tessuti di nessuna qualità edilizia intrinseca e spesso disomogenei per periodo edificatorio e riferimento stilistico, gli interventi sull'esistente dovranno tendere, per quanto possibile, ad un complessivo miglioramento del paesaggio edificato.
Funzioni ammesse:
Residenza, distribuzione di merci al dettaglio, piccole attività artigianali compatibili con la funzione residenziale, studi professionali e laboratori, ricettività.
Norme paesistiche di livello puntuale:

- la distanza minima tra gli edifici residenziali esistenti e quelli residenziali di nuova edificazione non dovrà essere inferiore a 25 m, misurata radialmente;
- per nuovi edifici mono familiari: Superficie Coperta massima pari a 100 mq e minima pari a 60 mq.
- Superficie Agibile massima pari a 180 mq e minima pari a 45 mq.
- gli accorpamenti di edifici previsti dalle presenti norme non potranno

realizzare superfici superiori a quelle previste per gli edifici di nuova costruzione.
- numero massimo di piani 3.
- numero massimo di piani interrati o seminterrati 1.
- altezza non superiore a quella media degli edifici circostanti.

Distanze minime da confini, strade ed edifici :
D.M. n. 1444 del 1968 e Codice Civile

29.4.10 AR–IS-RA insediamenti sparsi rispetto ambientale

Consistono in aree comprese, per la maggior parte, in fascia di rispetto autostradale, attigue allo svincolo di accesso al casello autostradale, che contornano l'emergenza storica "Casa Scofferi".
Nuove costruzioni
Non sono consentiti interventi di nuova costruzione.
Interventi sugli edifici esistenti
Sono consentiti tutti gli interventi sull'esistente previsti dalle presenti norme, esclusa la sostituzione edilizia, al fine di conservare le preesistenze storiche dell'emergenza storica "Casa Scofferi".
Funzioni ammesse
Residenza.
Norme paesistiche di livello puntuale:
Trattandosi di un'area paesaggisticamente importante, perché è la prima parte del territorio comunale che si percepisce lasciando l'autostrada, particolare cura dovrà essere posta nella conservazione degli edifici esistenti, della vegetazione e delle fasce di terreno che ne configurano l'organizzazione .
Distanze minime da confini, strade ed edifici :
D.M. n. 1444 del 1968 e Codice Civile.

29.4.11 AR–IS.R Insediamenti sparsi da riqualificare

Costituiscono gli ambiti di ponente, attigui al nucleo storico della Rovere e al Tessuto Urbano Saturo, a confine con territori, egualmente saturi, del Comune di Diano Marina, immediatamente a nord dell'autostrada.
Altri ambiti sono siti tra San Bartolomeo e Pairola, a margine del principale asse viario di penetrazione verso l'entroterra ed a valle della borgata Rocca.
Per essi, il PUC prevede lo sviluppo ed il consolidamento della funzione residenziale nelle residue porosità, in considerazione del loro contorno, della loro infrastrutturazione e della storica vocazione di alcuni di questi a saldare la conurbazione costiera con il nucleo di Pairola.
Nuove costruzioni
Sono consentiti interventi di nuova costruzione, o comunque comportanti aumento del carico insediativo nelle aree libere, di dimensioni minime pari a 1.500 mq., a condizione che non superino la densità territoriale media di

zona della percentuale indicata nella sottostante tabella:

- **ISR1** (19.300 mq): densità territoriale esistente 0,020 mq/mq – densità territoriale di progetto, comprensiva di quella esistente: 0,030 mq/mq, pari a un incremento massimo di S.A./S.P. 190 mq pari a carico insediativo aggiuntivo di 8 abitanti
- **ISR2** (82.400 mq): densità territoriale esistente 0,016 mq/mq – densità territoriale di progetto, comprensiva di quella esistente: 0,020 mq/mq, pari a un incremento massimo di S.A./S.P. 330 mq pari a carico insediativo aggiuntivo di 13 abitanti
- **ISR3** (124.380 mq): densità territoriale esistente 0,015 mq/mq – densità territoriale di progetto, comprensiva di quella esistente: 0,017 mq/mq, pari a un incremento massimo di S.A./S.P. 248 mq pari a carico insediativo aggiuntivo di 10 abitanti.
- **ISR4** (30.000 mq): densità territoriale esistente 0,020 mq/mq – densità territoriale di progetto, comprensiva di quella esistente: 0,035 mq/mq, pari a un incremento massimo di S.A./S.P. 450 mq pari a carico insediativo aggiuntivo di 18 abitanti.

Interventi sugli edifici esistenti

Sono consentiti tutti gli interventi sull'esistente previsti dalle presenti norme, compresa la sostituzione edilizia, al fine di riqualificare e il tessuto edilizio e la qualità urbana , attraverso interventi che migliorino la qualità edilizia e il paesaggio.

Trattandosi di tessuti privi di qualità edilizia intrinseca e spesso disomogenei per periodo edificatorio e riferimento stilistico, gli interventi sull'esistente dovranno tendere, per quanto possibile, ad un complessivo miglioramento del paesaggio edificato.

Funzioni ammesse

Residenza, distribuzione di merci al dettaglio, commercio di vicinato, piccole attività di tipo artigianale compatibili con la funzione residenziale, studi professionali, laboratori, attività ricettive.

Norme paesistiche di livello puntuale:

- la distanza minima tra gli edifici residenziali esistenti e quelli residenziali di nuova edificazione non dovrà essere inferiore a 30 m, misurata radialmente.
- per nuovi edifici mono familiari Superficie Coperta massima pari a 90 mq e minima pari a 60 mq.
- Superficie Agibile massima pari a 130 mq e minima pari a 45 mq.
- gli accorpamenti di edifici previsti dalle NTA non potranno realizzare superfici superiori a quelle previste per gli edifici di nuova costruzione.
- numero massimo di piani 2.
- numero massimo di piani interrati o seminterrati 1.
- altezza non superiore a quella media degli edifici circostanti.

Distanze minime da confini, strade ed edifici :
D.M. n. 144 del 1968 e Codice Civile

29.4.12 AR–CAMP.E campeggi esistenti

Il PUC individua le strutture ricettive all'aria aperta esistenti sul territorio comunale che intende confermare nella loro destinazione d'uso.
Sono ammessi ampliamenti ed adeguamenti nelle strutture ricettive all'aria aperta secondo i parametri contenuti nel Regolamento Regionale 21 febbraio 2011 n. 1 "Disposizioni di attuazione della disciplina delle strutture ricettive all'aria aperta di cui alla legge regionale 7 febbraio 2008, n. 2, Testo unico in materia di strutture turistico – ricettive e balneari e modifiche ai Regolamenti Regionali n. 3/2009 e n. 3/2010" e s.m.i.

- **CAMP-E1**
- Capacità ricettiva massima: 400 posti letto
- **CAMP-E2**
- Capacità ricettiva massima: 608 posti letto
- **CAMP-E3**
- Capacità ricettiva massima: 700 posti letto

Regole insediative di tipo paesistico

- le strutture richiedono consistenti interventi di riqualificazione paesaggistica e di mitigazione rispetto alle visuali più frequenti, attraverso nuovi impianti vegetali. In particolare CAMP-A3, che è visibile sia dall'autostrada che dalla rampa di uscita del casello, che costituisce una delle porte di accesso al Comune;
- per la riqualificazione o demolizione e ricostruzione o la nuova edificazione di manufatti a servizio della struttura (blocchi igienici, sogliatoi, bar, spaccio, locali tecnici, lavanderie, ecc.), è prevista la tipologia di blocchi ad un solo piano fuori terra con copertura o a due falde in cotto o piana inerbita, coordinata con le quote delle fasce;
- per i tamponamenti verticali è prescritto l'utilizzo di materiali quali pietra, legno naturale tinteggiato, vetro;
- i riferimenti architettonici dovranno essere quelli di una corretta architettura contemporanea senza prevedere stili e riferimenti non propri dell'ambito costiero ligure;
- la vegetazione di nuovo impianto dovrà anch'essa essere riferita a quella tipica esistente nei luoghi con preferenza per l'ulivo, alberi da frutto (fico, amareno, albicocco,ecc.) e o altre essenze tipiche caratteristiche da giustificarsi atraverso specifica relazione agronomica di tecnico abilitato.

29.4.13 AR-CAMP1 (vedi U.I.8a)

Il PUC prevede la riconversione di parte di un'area agricola interclusa dall'edificato in area urbana, in struttura turistica all'aria aperta (villaggio turistico).
Per tale zona omogenea valgono i riferimenti all'ordinamento regionale per i villaggi turistici di cui alla l.r. 2/2008 e regolamenti applicativi.
Nuovo carico insediativo
Capacità ricettiva massima: 75 posti letto

29.4.14 AR – PROD.E attività produttive esistenti

Si tratta di aree generalmente site sulle sponde del torrente Steria, quasi tutte di impianto esistente, che costituiscono le sole aree produttive artigianali e commerciali dell'intero territorio comunale.
Il PUC le conferma, integrandole con alcune di nuova previsione, sempre site in continuità a quelle esistenti.
Dovrà essere prevista la pavimentazione delle aree carrabili, la captazione e regimentazione delle acque meteoriche con il trattamento delle acque di prima pioggia.
Interventi sull'esistente
Sugli edifici esistenti sono consentititi tutti gli interventi di cui alle presenti norme, comprese la demolizione e ricostruzione, la mitigazione degli impatti visivi rispetto ai principali assi stradali, tramite impianti di siepi vegetali, la possibilità di realizzare soppalchi interni con un'altezza netta minima di piano inferiore di metri 3,00, la possibilità di realizzare tettoie carrabili per la protezione delle operazioni di carico e scarico di superficie massima non superiore a 1/3 di quella esistente, la possibilità di realizzare depositi di materiale all'aperto.
Le zone catalogate Sature sono la D2, D3, D4.

29.4.15 AR-PROD .E D7:

Attualmente adibito parte a funzione residenziale e parte ad attività artigianali.
Sono consentiti tutti gli interventi sull'esistente previsti dalle presenti nta.
Per la parte produttiva è altresì consentita la realizzazione di tettoie carrabili di superficie massima non superiore al 50% di quella esistente produttiva.
Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto di intervento
Distanze da confini ed edifici: codice civile
Modalità di attuazione: Permesso di Costruire Convenzionato con cessione di aree da adibirsi a verde pubblico lungo via Cà de Calvi.

29.4.16 AR-PROD .E D8:

Lotto saturo per il quale è consentita la sola realizzazione di tettoie carrabili di superficie non superiore a un terzo di quella coperta esistente.

Distanza dai confini 5 metri
Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto di intervento
Destinazioni d'uso: attività produttive di tipo artigianali e/o commerciali.

29.4.17 AR-PROD .E D9:
Lotto saturo per il quale è consentita la sola realizzazione di tettoie carrabili di superficie non superiore a un terzo di quella coperta esistente.
Distanza dai confini 5 metri
Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto di intervento
Destinazioni d'uso: attività produttive di tipo artigianali e/o commerciali.

29.4.18 AR-PROD .E D11:
Lotto saturo per il quale è consentita la sola realizzazione di tettoie carrabili di superficie non superiore a un terzo di quella coperta esistente.
Distanza dai confini 5 metri
Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto di intervento
Destinazioni d'uso: attività produttive di tipo artigianali e/o commerciali.

29.4.19 AR-PROD attività produttive nuova previsione
Il PUC prevede completamenti e/o interventi di nuova edificazione nelle seguenti zone e con i seguenti parametri:

29.4.20 AR-PROD D1:
Trattasi di una piccola attività artigianale esistente non censita dal PRG per la quale è consentito un incremento della S.P. esistente sino a un massimo del 100% con altezza massima pari a quella dell'edificio esistente.
È altresì consentita la realizzazione di tettoie carrabili
Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto di intervento
Distanze da confini ed edifici: codice civile
Modalità di attuazione: Permesso di Costruire Convenzionato con cessione di aree da adibirsi a nuova strada di collegamento tra via Richieri e via Cà de Calvi, allargamento via Cà de Calvi e marciapiedi, oltre al reperimento di una superficie minima pari al 10% della superficie della zona omogenea da destinarsi a verde pubblico e/o parcheggi. Potrà essere valutata dall'Amministrazione la trasformazione e la cessione del 10% in monetizzazione qualora venga dimostrata la necessità ai fini produttivi dell'area da cedersi.
Destinazioni d'uso: attività produttive di tipo artigianali e/o commerciali

29.4.21 AR-PROD D5:
E' consentita la realizzazione di nuovi edifici con i seguenti parametri urbanistici:
Indice territoriale massimo 1,75 mc/mq

Indice fondiario massimo 2,50 mc/mq
Rapporto di copertura massimo 40%
Altezza massima 7,50 metri
Distanza tra edifici 10 metri
Distanza dai confini 5 metri
È altresì consentita la realizzazione di tettoie carrabili
Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto di intervento
Modalità di attuazione: Permesso di Costruire Convenzionato con reperimento di una superficie minima pari al 10% della superficie della zona omogenea da destinarsi a verde pubblico (schermo vegetale lungo via Cà de Calvi) e/o parcheggi.
Destinazioni d'uso: attività produttive di tipo artigianali e/o commerciali.

29.4.22 AR-PROD D6 a-b-e-g-h-i-l:
Possibilità di realizzare depositi di materiali e/o mezzi all'aperto e/o ancora materiali oggetto di attività commerciale di compravendita.
In ciascuno di essi è consentita la realizzazione di un edificio prefabbricato non stabilmente ancorato al suolo dell'altezza massimo di un piano e della S.P. massima pari a 50 mq. da adibirsi a uffici, zone vendita, servizi igienci, alloggio custode, depositi.
Per particolari prodotti è consentita la realizzazione di tettoie protettive di altezza massima netta pari a 5 metri.

29.4.23 AR-PROD D10:
E' consentita la realizzazione di nuovi edifici con i seguenti parametri urbanistici:
Indice territoriale massimo 1,75 mc/mq
Indice fondiario massimo 2,50 mc/mq
Rapporto di copertura massimo 40%
Altezza massima 11 metri
Distanza tra edifici 10 metri
Distanza dai confini 5 metri
È altresì consentita la realizzazione di tettoie carrabili
Parcheggi pertinenziali all'interno del lotto di intervento
Modalità di attuazione: PUO di iniziativa privata con cessione di aree da adibirsi all'allargamento di via Richieri ed alla realizzazione della rotatoria all'incrocio con via Cà de Calvi, oltre al reperimento di una superficie minima pari al 10% della superficie della zona omogenea da destinarsi a verde pubblico e/o parcheggi (parcheggi su via Richieri e verde pubblico su via Cà de Calvi).
Destinazioni d'uso: attività produttive di tipo artigianali e/o commerciali e/o attività sportive al coperto.

Art. 30. Norme comuni agli Ambiti di Conservazione AC e di Riqualificazione AR

30.1 N.S. Nuclei storici ed aggregati minori

Si tratta delle parti storiche, che hanno costituito i nuclei dei primi insediamenti, che erano posti nei tratti collinari dominanti le sottostanti piane alluvionali.
Per tali nuclei, che sono di diversa dimensione e di diversa importanza territoriale, il PTCP stabilisce regimi di tutela limitatamente ad alcuni.
Essi sono i seguenti:

1. Pairola
2. Chiappa
3. Poiolo
4. La Rovere
5. San Bartolomeo
6. Borgata Steri
7. Borgata Freschi
8. Casa Scofferi
9. Villa Mariani
10. Rocca
11. Borgata Tre Molini

Nuove costruzioni:
Non è consentita alcuna nuova costruzione, fatte salve eventuali diverse previsioni di Piani di Recupero adottati successivamente all'entrata in vigore del presente PUC e salvo il recupero di edifici diruti, nel rispetto delle disposizioni dettate in materia dalle presenti norme.
Interventi sugli edifici esistenti:
Sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di cui alle presenti norme, con specifico riferimento al successivo paragrafo E.S. (Edifici storici di valore testimoniale)
Norme paesistiche di livello puntuale:
gli interventi di recupero e di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente dovranno fare riferimento ai caratteri architettonici ed alle tecniche costruttive storiche e tradizionali del territorio comunale. Analoga attenzione dovrà essere posta all'utilizzo delle colorazioni, che dovranno essere della gamma delle terre, rispettando le eventuali decorazioni esistenti. Le coperture dovranno essere a falde e rivestire di tegole in cotto o ardesia e mantenere le inclinazioni originarie, gronde e pluviali in rame o altro materiale rivestito in tale metallo.

Sulle aree libere dovranno essere attuati tutti gli opportuni interventi di recupero e riqualificazione nel rispetto della caratteristica e delle funzioni proprie del sito. Vanno pertanto conservate tutte le aree piantumate e sistemate a verde e per le aree libere non caratterizzate da particolari usi o sistemazioni sono consentite le piantumazioni di nuove essenze verdi sia di tipo arboreo che arbustivo purché autoctone, le pavimentazioni purchè mantengano la permeabilità del suolo.
E' consentita la realizzazione di parcheggi pertinenziali a raso o tramite utilizzo di volumi esistenti, nella misura massima prevista di un posto auto ogni unità immobiliare.
Le suddivisioni delle proprietà potranno essere attuate tramite siepi vegetali di opportuna altezza, o tramite cancellate metalliche in profilato metallico pieno a disegno semplice con montanti ancorati su cordolo in muratura o in calcestruzzo rivestito in pietra di altezza massima 30 cm.
Sono anche consentiti sistemi misti di cancellate e siepi. In ogni caso non potranno superare l'altezza massima di 2,50 metri.
I tramiti viari pedonali dovranno essere pavimentati con pietra naturale o composta anche alternata a elementi in cotto o con cemento architettonico alternato a elementi lapidei e in cotto.
I tramiti viari veicolari potranno essere anche asfaltati, purché finiti con tappetino d'usura colorato con appropriati inerti.
Tutti i tramiti viari dovranno prevedere opportune raccolte delle acque piovane e loro convogliamento alla pubblica rete acque bianche ove presente oppure a pubblici corsi d'acqua.
Funzioni consentite:
residenza, commercio di vicinato sino a 75 mq di SNV, terziario, turistico-ricettivo, piccolo artigianato di servizio (orafi, parrucchieri, marmisti, panifici, estetiste, restauratori, riparatori di apparecchiature elettriche, falegnami, vetrai, artigiani del ferro, piccoli laboratori di metallo e similari) di complessiva Superficie Produttiva non superiore a mq. 50, esercizi pubblici, studi professionali, parcheggi pertinenziali.
Distanze minime da confini, tra edifici e dalle strade:
DM n. 1444 del 1968 e Codice Civile.

30.2 ES Edifici storici di valore testimoniale

Il PUC individua e censisce, anche all'esterno dei perimetri dei N.S., edifici aventi valore storico ed architettonico e paesaggistico.
Sono distinti con diverso segno grafico in:
a) edifici di interesse monumentale;
b) edifici di interesse tipologico;
c) edifici di interesse paesaggistico.

Sugli edifici di cui alla lettera a) sono ammessi tutti gli interventi di cui agli articoli 6,7,8 e 9 come definiti dalla legge regionale n. 16/2008 e sm.

Sugli edifici di cui alle lettere b) e c) sono ammessi interventi come al precedente comma e quelli di cui all'art. 10 della legge regionale n. 16/2008 e sm. Per tali immobili non si applicano gli interventi di incremento volumetrico previste dalle presenti norme.
E' permessa la demolizione e fedele ricostruzione, nel rispetto della sagoma, in circoscritti e documentati casi di impossibilità di eseguire il recupero, anche parziale, di strutture esistenti, con lavorazioni di difficoltà e costo ragionevoli e non sproporzionate, da attestarsi tramite perizia asseverata del progettista, solo nel caso di edifici di cui al comma c) di interesse paesaggistico.

30.3 PP. (numerazione) PP in attuazione (parametri dimensionali, destinazioni d'uso, schemi urbanizzazioni)

Al fine di dare continuità all'attuazione del previgente PRG, per gli interventi in corso di attuazione, il PUC individua tutti gli strumenti urbanistici attuativi già approvati ed in corso di realizzazione, o per i quali il Comune ha deliberato di conservare le previsioni del suddetto P.R.G. (deliberazione di Giunta Comunale n. 111 del 31/10/2013).
Si fa riferimento agli elaborati di ciascun strumento urbanistico attuativo che sanciscono il periodo di efficacia, i dimensionamenti urbanistici ed edilizi, le normative di attuazione, i principali contenuti degli atti convenzionali, le urbanizzazioni da attuarsi e in genere tutti gli elementi che definiscono i precisi limiti degli interventi.
Per la regolamentazione degli interventi residui vengono redatte delle schede per ciascun PP riportanti i parametri edilizi ed urbanistici dei progetti approvati o adottati.

PP vigenti	data di adozione	zona PRG	zona PUC	Scheda norma
PP residenziale	28/06/2005	CO8	CO8	AR-ID.S-CO8
PP residenziale	15/11/2005	CO11	CO11	AR-ID.S-CO11
PP residenziale (variante)	09/08/2011	C7	C7	AC-PP-C7
PP residenziale	20/12/2007	C4	C4	AR-ID.S-C4
PP residenziale (variante)	06/04/2009	RA	RA	AC-PP-RA
PP artigianale/industriale (variante)	21/01/2010	D1A – lotti 1 e 2	D1A – lotti 1 e 2	AR-PP-D1A-1 AR-PP-D1A-2
PP residenziale	29/02/2012	CO2-	CO4	

(variante)		CO4		AR-TU.C-CO4
PP di iniziativa pubblica (spiagge)	agosto 2011	TBN1A	TBN1A	NO

PP adottati e non ancora approvati	data di adozione	zona PRG	zona PUC	Scheda norma
PP artigianale/industriale e commerciale	06/04/2009	D3bis	D3bis	AR-PP-D3bis

PP presentati in avanzata fase istruttoria	data di preventivo assenso	zona PRG	zona PUC	Scheda norma
PP residenziale	02/04/2014	C9	C9	AR-PP-C9

Permessi di Costruire Convenzionati in corso di realizzazione	zona PRG	zona PUC	Scheda norma
residenziale	R4	R4	AR-TU.S-R4
residenziale	R17	R17	AR-TU.S-R17
residenziale (social housing)	CO6UMIBbis	CO6UMIBbis	AR-TU.C-CO6UMIBbis
residenziale (social housing)	RA'	RA'	AC-PP-RA’
residenziale (social housing)	CO14	CO14	AR-PP-CO14
residenziale (social housing)	CO13	CO13	AR-ID.S-CO13
residenziale (social housing)	C10	C10	AR-PP-C10

Art. 31. Schede norma

31.1 AC-PP-RA

Piano particolareggiato di iniziativa privata in frazione Pairola in corso di attuazione, a destinazione residenziale, per il quale valgono i seguenti parametri:

superficie area di SUA (lotti edificabili AeB) mq 1478
volume aggiuntivo massimo mc 1500
indice di fabbricabilità territoriale massimo mc/mq 1,01
indice di fabbricabilità fondiario massimo mc/mq 1,12

superficie coperta massima	mq 494,1
rapporto di copertura territoriale massimo	mq/mq 0,33
rapporto di copertura fondiario massimo	mq/mq 0,37
superficie totale SUA	mq 1948
superficie per urbanizzazioni	mq 495
di cui per standard	mq 342

destinazione d'uso ammesse:

- aree destinate alla viabilità e all'ampliamento di quella esistente
- aree scoperte destinate a parcheggio
- aree residenziali da mantenere allo stato di fatto
- aree di sedime delle opere edilizie residenziali
- aree scoperte destinate a pertinenza delle opere edilizie

Per quanto non sopra specificato si fa riferimento alle Norme tecniche di attuazione e agli elaborati dello SUA approvato con DCC n. 5 del 21/01/2010.

31.2 AC-PP-RA'

Permesso di Costruire Convenzionato con n° 6 alloggi a canone sostenibile in corso di realizzazione, a destinazione residenziale, per il quale valgono i seguenti parametri:

superficie territoriale zona	mq 1748
superficie fondiaria zona	mq 1261
volume aggiuntivo massimo	mc 1862,17

ERS=45% del volume aggiuntivo e 50% del numero degli alloggi

indice di fabbricabilità territoriale massima	mc/mq 1,07
rapporto di copertura territoriale massima	mq/mq 0,25
altezza massima edifici	metri 8,75
distanza minima tra edifici	metri 10,00
superfici per urbanizzazioni	mq 487
di cui a parcheggi	mq 216
e verde	mq 271

destinazione d'uso ammesse:

- residenza e relativi spazi accessori,
- viabilità
- verde privato
- parcheggi privati
- verde attrezzato pubblico e/o di uso pubblico
- parcheggi pubblici e/o di uso pubblico

Per quanto non sopra specificato si fa riferimento agli elaborati progettuali allegati al Permesso di Costruire Convenzionato.

31.3 AC-PP-C7

Piano particolareggiato di iniziativa privata in frazione Chiappa in corso di attuazione, a destinazione residenziale, per il quale valgono i seguenti parametri:

superficie minima zona oggetto di SUA	mq 60.022
indice di fabbricabilità territoriale massima	mc/mq 0,10
indice di fabbricabilità fondiaria massima	mc/mq 0,10
volume a progetto	mc 5.185,33
rapporto di copertura territoriale massima	mq/mq 0,03
rapporto di copertura fondiaria massima	mq/mq 0,03
altezza massima edifici	metri 7,00
distanza minima tra edifici	metri 10,00
distanza minima edifici nucleo	metri 2,00
distanza minima dai confini	metri 5,00
distanza minima dalle strade	metri 3,50
superfici per urbanizzazioni	mq 4.720
di cui all'interno del perimetro dello SUA	mq 162
a parcheggio e a verde	mq 2279

destinazione d'uso ammesse:

- residenza e relativi spazi accessori,
- viabilità
- verde privato
- parcheggi privati
- verde pubblico e/o di uso pubblico
- parcheggi pubblici e/o di uso pubblico

Per quanto non sopra specificato si fa riferimento alle Norme tecniche di attuazione e agli elaborati dello SUA approvato con Determinazione n. 925 del 19/07/2012.

31.4 AR-PP-CO14

Permesso di Costruire Convenzionato con n° 8 alloggi a canone sostenibile in corso di realizzazione, a destinazione residenziale, per il quale valgono i seguenti parametri:

superficie territoriale zona	mq 5128
volume esistente	mc 1.121,45
volume aggiuntivo massimo	mc 4502,49
ERS=26% del volume aggiuntivo	
rapporto di copertura	mq/mq 0,24
indice di fabbricabilità territoriale massima	mc/mq 1,11
altezza massima edifici	metri 9,50
distanza minima tra edifici	metri 10,00
distanza minima dai confini	metri 5,00
superfici per urbanizzazioni	mq 1417,32

di cui a parcheggi mq 1057,52 e mq 359,8 monetizzati
destinazione d'uso ammesse:

- residenza e relativi spazi accessori,
- viabilità
- verde privato
- parcheggi privati
- parcheggi pubblici e/o di uso pubblico

Per quanto non sopra specificato si fa riferimento agli elaborati progettuali allegati al Permesso di Costruire Convenzionato.

31.5 AR-PP-C10

Permesso di Costruire Convenzionato con n° 1 alloggio a canone sostenibile in corso di realizzazione, a destinazione residenziale, per il quale valgono i seguenti parametri:

superficie territoriale zona	mq 4730
superficie fondiaria zona	mq 4730
volume aggiuntivo massimo	mc 799,90
ERS=24,61% del volume aggiuntivo	
indice di fabbricabilità territoriale massimo	mc/mq 0,169
rapporto di copertura territoriale massimo	mq/mq 0,04
altezza massima edifici	metri 6,15
distanza minima tra edifici	metri 10,00
superfici per urbanizzazioni	mq 249,50

di cui a parcheggio mq 229,50 (monetizzata)
e altro mq 20
destinazione d'uso ammesse:

- residenza e relativi spazi accessori,
- viabilità
- verde privato
- parcheggi privati
- urbanizzazioni

Per quanto non sopra specificato si fa riferimento agli elaborati allegati al Permesso di Costruire Convenzionato rilasciato.

31.6 AR-PP-C9

Piano particolareggiato di iniziativa privata, a destinazione residenziale, per il quale la CA ha espresso preventivo assenso con DCC n. 9 del 02/04/2014 e per il quale valgono i seguenti parametri:

superficie territoriale zona	mq 16.208
superficie fondiaria zona	mq 16.208
indice di fabbricabilità territoriale massima	mc/mq 0,10
edificabilità territoriale massima	mc 1.602,80
rapporto di copertura massima	mq/mq 0,05

altezza massima edifici metri 7,00
distanza minima dai confini metri 5,00
distanza minima dalle strade pubbliche metri 5,00
distanza minima dalle strade interne allo SUA metri 3,00
distanza minima tra edifici metri 10,00 e in aderenza al confine su fronte già edificato
superfici per urbanizzazioni mq 770
destinazione d'uso ammesse:

- residenza e relativi spazi accessori,
- magazzini
- viabilità
- verde privato
- parcheggi pubblici
- parcheggi privati

numero edifici massimo 6
numero ambiti organici di intervento massimo 4

31.7 AR-PP-D3bis

Piano particolareggiato di iniziativa privata, a destinazione produttiva, per il quale la CA ha espresso preventivo assenso con DCC n. 21 del 06/04/2009 e per il quale valgono i seguenti parametri:
superficie territoriale zona mq 4480
superficie non asservita Fs mq 3670
indice di fabbricabilità territoriale massima mc/mq 1,75
edificabilità territoriale massima mc 6.422,50
altezza massima edifici metri 7,50
distanza minima dai confini metri 5,00
distanza minima dalle strade pubbliche > metri 7,50
distanza minima dai fabbricati metri 10,00
aree per parcheggi pubblici e viabilità mq 1.364,50
destinazione d'uso ammesse:

- edifici ed attrezzature per attività industriali, artigianali commerciali ed artigiane del ramo manifatturiero;
- magazzini e depositi al servizio di attività industriali e artigianali, commerciali all'ingrosso ed al minuto;
- residenza per la custodia non superiore a 300 mc ogni 5000 mq di superficie territoriale
- esercizi di vicinato e Medie Strutture di Vendita alimentari con Sv massima di 1500 mq
- parcheggi pubblici e/o di uso pubblico
- viabilità veicolare pubblica
- verde di cornice

- parcheggi pertinenziali e viabilità
- verde privato

31.8 AR-PP-D1A-1 e AR-PP-D1A-2

Piano particolareggiato di iniziativa privata, a destinazione artigianale/commerciale, in corso di attuazione per il quale valgono i seguenti parametri:

superficie territoriale zona	mq 7667
superficie fondiaria zona	mq 7232
indice di fabbricabilità territoriale massima	mc/mq 1,707
edificabilità territoriale massima	mc 13084
rapporto di copertura massima	mq/mq 0,20
superficie coperta massima	mq 1533
distanza minima dai confini	metri 5,00
distanza minima dai confini Demanio	metri 3,00
distanza minima dalle strade pubbliche	metri 5,00
altezza massima edifici	metri 7,50

zona AR-PP-D1A-1

superficie minima zona	mq 4155
edificabilità massima	mc 11257
superficie coperta massima	mq 1418

destinazione d'uso ammesse:

- commerciale
- artigianale
- parcheggi privati
- viabilità
- parcheggi pubblici

zona AR-PP-D1A-2

superficie minima	mq 1189
edificabilità massima	mc 828
superficie coperta massima	mq 115

destinazione d'uso ammesse:

- artigianale
- residenziale (alloggio custode)
- parcheggi privati
- area verde ambientale

aree a servizi in cessione al Comune:

parcheggio pubblico	mq 1650
viabilità	mq 448
viabilità esterne allo SUA	mq 115

Per quanto non sopra specificato si fa riferimento alle Norme tecniche di attuazione e agli elaborati dello SUA approvato con Determinazione n.

1463 del 03/11/2010.

31.9 AR-TU.S-R4

Permesso di Costruire Convenzionato già realizzato, a destinazione prevalentemente residenziale, per il quale è stata comunicata la fine lavori.
Una volta conclusa la procedura di agibilità e sia stato rilasciato il collaudo delle opere di urbanizzazioni da parte dell'Amministrazione Pubblica, assumerà il regime di tessuto saturo AR-TU.S conformemente al regime delle aree limitrofe.

31.10 AR-TU.S-R17

Permesso di Costruire Convenzionato in corso di realizzazione, a destinazione prevalentemente residenziale, per il quale è stata comunicata la fine lavori parziale ed è stato rilasciato il collaudo delle opere di urbanizzazioni da parte dell'Amministrazione Pubblica.
Una volta conclusa la procedura di agibilità, assumerà il regime di tessuto saturo AR-TU.S conformemente al regime delle aree limitrofe.

31.11 AR-ID.S-C4

Piano Particolareggiato di iniziativa privata già attuato, a destinazione residenziale, per il quale è stata avanzata una richiesta di incrementare la potenzialità edificatoria sino ad un massimo di 500 mq di SA.
Tale incremento è subordinato alla realizzazione a scomputo oneri dell'intero nuovo tramite viario indicato nella cartografia di PUC con solo onere a carico della CA dell'attivazione delle procedure necessarie per gli eventuali espropri delle aree necessarie a realizzare l'opera infrastrutturale.

Il nuovo tramite viario dovrà essere attuato prima del completamento dell'intervento e contemplare una efficiente e adeguata regimazione delle acque meteoriche superficiali anche provenienti da monte. Una quota pari a ¼ dell'indice necessario dovrà essere reperita con acquisizione di indice diffuso.
La definizione delle caratteristiche edilizie e paesistiche delle nuove edificazioni dovrà essere determinata tramite una variante al PP in corso e comunque rispettando il parametro dell'altezza massima del PP vigente.
Una volta conclusa la procedura di agibilità dei singoli Permessi di Costruire e sia stato rilasciato il collaudo delle opere di urbanizzazioni da parte dell'Amministrazione Pubblica, assumerà il regime di tessuto saturo AR-ID.S conformemente al regime delle aree limitrofe.

31.12 AR-ID.S-CO11

Piano Particolareggiato di iniziativa privata già attuato, a destinazione residenziale.

Una volta conclusa la procedura di agibilità dei singoli Permessi di Costruire e sia stato rilasciato il collaudo delle opere di urbanizzazioni da parte dell'Amministrazione Pubblica, assumerà il regime di tessuto saturo AR-ID.S conformemente al regime delle aree limitrofe.

31.13 AR-TU.C-CO6UMIBbis

Permesso di Costruire Convenzionato con n° 4 alloggi a canone sostenibile già realizzato, a destinazione residenziale.
Una volta conclusa la procedura di agibilità e sia stato rilasciato il collaudo delle opere di urbanizzazioni da parte dell'Amministrazione Pubblica, assumerà il regime di tessuto saturo AR-TU.C conformemente al regime delle aree limitrofe.

31.14 AR-TU.C-CO4

Permesso di Costruire Convenzionato in corso di realizzazione, a destinazione residenziale, per il quale valgono i seguenti parametri:

volumetria massima edificabile	mc. 1.414,60
superficie coperta massima	mq 164,80
area da cedere al Comune per urbanizzazioni	mq 972

destinazione d'uso ammesse:

- residenza e relativi spazi accessori
- parcheggi privati
- verde privato
- viabilità
- verde pubblico.

Una volta conclusa la procedura di agibilità e sia stato rilasciato il collaudo delle opere di urbanizzazioni da parte dell'Amministrazione Pubblica, assumerà il regime di tessuto saturo AR-TU.C conformemente al regime delle aree limitrofe.

31.15 AR-ID.S-CO13

Permesso di Costruire Convenzionato con n° 4 alloggi a canone sostenibile in corso di realizzazione, a destinazione residenziale, per il quale valgono i seguenti parametri:

superficie territoriale zona	mq 2586
superficie fondiaria zona	mq 1680
volume aggiuntivo massimo	mc 2118,69
ERS=28% del volume aggiuntivo	
rapporto di copertura territoriale massimo	mq/mq 0,17
indice di fabbricabilità territoriale massimo	mc/mq 0,81
altezza massima edifici	metri 6,15
distanza minima tra edifici	metri 10,00
superfici per urbanizzazioni	mq 990

di cui a parcheggio	mq 829,90
e altro	mq 160,10

destinazione d'uso ammesse:

- residenza e relativi spazi accessori,
- viabilità
- verde privato
- parcheggi privati
- urbanizzazioni

Una volta conclusa la procedura di agibilità e sia stato rilasciato il collaudo delle opere di urbanizzazioni da parte dell'Amministrazione Pubblica, assumerà il regime di tessuto saturo AR-ID.S conformemente al regime delle aree limitrofe.

31.16 AR-ID.S-CO8

Piano Particolareggiato di iniziativa privata in corso di realizzazione, a destinazione residenziale, per il quale valgono i seguenti parametri:

superficie territoriale	mq 9.591
indice di fabbricabilità territoriale massima	mc/mq 1,00
volumetria ammessa	mc 6.667,32
rapporto di copertura massima	mq/mq 0,15
superficie coperta massima	mq 1438,65
distanza minima dai confini	metri 5,00
distanza minima dalle strade pubbliche	metri 5,00
altezza massima edifici	metri 10,00
distanza minima tra edifici	metri 10,00
superfici per standard	mq 2645,09
di cui a parcheggio e verde	mq 1638,09
e a parcheggio fuori dallo SUA	mq 1007

destinazione d'uso ammesse:

- residenza e relativi spazi accessori
- verde privato
- viabilità
- parcheggi privati
- parcheggi pubblici
- verde pubblico e di uso pubblico.

Una volta conclusa la procedura di agibilità dei singoli Permessi di Costruire e sia stato rilasciato il collaudo delle opere di urbanizzazioni da parte dell'Amministrazione Pubblica, assumerà il regime di tessuto saturo AR-ID.S conformemente al regime delle aree limitrofe.

Art. 32. U.I. Unità di intervento

Il PUC individua ambiti definiti U.I. (Unità di Intervento), per le quali sono previsti interventi di sostituzione e/o ristrutturazione edilizia e/o nuova costruzione, per la riqualificazione puntuale dell'ambito.
Per le modalità di intervento di alcune di esse, si rinvia alle apposite schede norma, che definiscono tutti i parametri urbanistici, edilizi, il livello puntuale, gli strumenti attuativi, le funzioni ammesse.
Le U.I. più complesse possono essere articolate in sub-unità ed essere attuate per fasi, previa presentazione di un progetto unitario di inquadramento.
Le unità di intervento (UI) in cui prevalgono quantitativamente interventi sul patrimonio edilizio esistente (ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, anche con incremento dei pesi insediativi) sono assimilabili a zone territoriali omogenee di tipo "B"; le unità di intervento dove prevale la nuova edificazione sono, invece, assimilabili alle zone territoriali omogenee di tipo "C" o "D" di cui al DM 2/4/1968, n. 1444, a seconda della funzione prevalente prevista.
Per le specifiche indicazioni delle quantificazioni, delle norme paesistiche, dei carichi insediativi indotti, delle destinazioni d'uso e delle modalità attuative, si fa esplicito rinvio all'elaborato "SCHEDE NORMA E U.I.", che costituisce parte integrante delle presenti norme.
Le indicazioni relative alla U.I. sono vincolanti per le destinazioni d'uso e i loro dimensionamenti in termini di superfici, ma non per altri parametri. La localizzazione di dotazione di servizio di suo pubblico e di tramiti viari può essere meglio precisata e definita nell'ambito del progetto d'intervento che verrà sottoposto alla Civica Amministrazione.

32.1 U.I. in ambiti di conservazione

U.I.20
U.I.21

32.2 U.I. in ambiti di riqualificazione

U.I.1
U.I.2
U.I.4
U.I.5
U.I.6
U.I.7
U.I.8a
U.I.10

U.I.11
U.I.13
U.I.14
U.I.15
U.I.16
U.I.17
U.I.18
U.I.22
U.I.23
U.I.24

Art. 33. S.C. (Servizi Comunali)

Consistono in aree ed edifici destinati a servizi di livello comunale di cui al DM n. 1444 del 1968 o ad attività ad essi funzionali. In tali immobili sono consentiti tutti gli interventi sull'esistente, compresa la demolizione e ricostruzione e la nuova edificazione, i cambi di destinazione d'uso, con e senza opere, purché gli interventi determinino il potenziamento dei servizi di standard esistenti o la realizzazione di nuovi servizi.
E' inoltre consentito il mutamento di destinazione d'uso e la cessione dei suddetti immobili, nel caso non siano più funzionali o strumentali al loro uso, a condizione che il bilancio complessivo del territorio comunale non venga compromesso rispetto alle misure minime di legge. Devono essere rispettate le distanze dagli altri edifici stabilite dal D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, e dal Codice Civile.

Art. 34. S.T. (Servizi Territoriali)

Sono i servizi di carattere territoriale, quali cimiteri, acquedotti, aree di conferimento rifiuti e similari, che non concorrono al soddisfacimento della quota di servizi di standard di cui al DM n. 1444 del 1968.
Anche per tali servizi valgono le norme di cui all'articolo precedente.

Art. 35. F.S.

35.1 Linea ferroviaria esistente

Si tratta della linea ferroviaria esistente, della quale è prevista la dismissione e la trasformazione in pista ciclo pedonale. Tutti gli interventi sull'esistente e di nuova previsione, che si attueranno in prossimità del tracciato, dovranno tenere conto del suo futuro uso, sia in termini di qualità edilizia dei fronti che su di essa si affacceranno, sia per i tramiti di

collegamento tra la viabilità pubblica esistente ed il tracciato stesso, che dovranno essere potenziati e migliorati.

35.2 Nuova linea ferroviaria

Si tratta del nuovo tracciato a monte in fase di realizzazione che sostituirà quello di cui al comma precedente.

Il PUC individua il sedime funzionale all'esercizio del servizio di trasporto come servizio territoriale S.T. (categoria F del D.M. 1444/68).

All'interno di tale zona sono ammessi tutte le opere connesse alla realizzazione della nuova infrastruttura ferroviaria in corso di completamento.

35.3 Nuova linea ferroviaria - asservimenti

Le aree identificate con al quadrettatura ocra costituiscono aree libere o edificate nelle quali sussistono vincoli di trasformazione del sottosuolo a tutela della sottostante linea ferroviaria.

In esse sono consentiti i soli interventi di modellazione superficiale, modifica della piantumazione esistente con esclusione delle piante di alto fusto e sono vietati interventi che si estendano nel sottosuolo oltre i 50 cm. dall'attuale sistemazione superficiale.

Eventuali deroghe dovranno essere concordate con il soggetto gestore della linea ferroviaria.

35.4 Aree di rinaturalizzazione connesse alla nuova linea ferroviaria

Si tratta delle aree contermini al tracciato funzionale al servizio investite dalle opere di cantiere e di risistemazione dei terreni per le quali è previsto un progetto di ricomposizione paesaggistica e rinaturalizzazione dei suoli.

In esse è vietata ogni edificazione e l'inserimento di ogni attività con la sola esclusione di quella agricola.

Art. 36. T.A. (Strutture Alberghiere)

Gli interventi sugli alberghi sono disciplinati dall'ordinamento regionale, che ne garantisce la salvaguardia e la valorizzazione, per soddisfare le esigenze qualitative e quantitative dell'offerta turistica.

Tali strutture sono individuate nella tavola della zonizzazione del PUC. Le norme attuative, che regolano gli interventi edilizi su tali strutture, sono quelle contenute nella normativa di riferimento di cui alla variante sopra citata (variante al P.R.G. previgente, approvata con DGR 6/12/2011, n. 1479).

Art. 37. CSF (Strutture Alberghiere miste)

La variante sopra citata individua inoltre strutture ricettive inserite in immobili che contemplano altre e diverse destinazioni d'uso, che il PUC recepisce definendole zone CSF.

Per esse valgono, per la sola quota ricettiva, le norme di riferimento di cui alla variante al PRG approvata con DGR n. 1479 del 06/12/2011 denominata “Strutture turistico ricettive ai sensi della legge regionale n. 1/2008”, mentre per le altre e diverse destinazioni d’uso valgono le norme della zona omogenea complessiva in cui esse sono inserite.

Art. 38. Viabilità

38.1 Viabilità veicolare pubblica

Il PUC individua i tramiti viari pubblici esistenti, da migliorare e quelli di nuova previsione. Questi ultimi potranno subire traslazioni del tracciato rispetto a quello indicato nella cartografia di PUC, a seguito della definizione dei progetti definitivi ed esecutivi, entro una fascia di oscillazione di 10 m. per parte.
Tutte le nuove costruzioni dovranno mantenere dal ciglio dei tracciati la distanza minima determinata dalle presenti norme e dal Regolamento di esecuzione del Codice della Strada, sia in ambiti urbani che extra urbani.
Per gli edifici previsti in ambito urbano, sia in caso di demolizione e ricostruzione che in caso di nuova costruzione, costituiscono limite minimo di distanza dal confine stradale gli allineamenti precostituiti dalle precedenti edificazioni, tali da rendere inutile o architettonicamente incongruo l’arretramento.
In ambito extraurbano valgono le norme di cui all’art. 26 del Regolamento di esecuzione del Codice della Strada, fatta salva la possibilità di richiesta ai soggetti proprietari e/o gestori dei tramiti stradali di eventuali deroghe previste dalla legge.
In ogni caso non sono consentite distanze inferiori agli allineamenti precostituiti da precedenti edificazioni.
La presente disposizione vale anche per le strade di tipo F.
Nel caso di interventi da attuarsi tramite Piani Urbanistici Operativi, possono essere inseriti ulteriori e/o diverse indicazioni regolamentari, ai sensi dell’art. 9 del D.M. n. 1444 del 1968.

38.2 Percorsi pedonali pubblici e di uso pubblico

Tutti i percorsi pedonali pubblici e ad uso pubblico dovranno essere mantenuti in buone condizioni dai proprietari tramite periodici interventi di regimazione delle acque, pulizia, sistemazione del piano di calpestio esistente onde consentire un’agevole percorribilità.
I nuovi percorsi pedonali dovranno essere realizzati conformemente alle norme di livello puntuale degli ambiti in cui ricadono.

38.3 Percorsi storici pubblici e di uso pubblico

Sono censiti i percorsi storici pubblici e di uso pubblico, di cui il PUC

sancisce la conservazione e valorizzazione, assimilabili a strade di tipo F.

38.4 Misure di mitigazione paesaggistica lungo gli assi stradali

Nel caso di impianto di nuove alberature, siepi vive o recinzioni lateralmente alla sede stradale fuori dai centri abitati, valgono le norme del Regolamento attuativo del codice della strada, con la sola eccezione delle strade di tipo F.
Nel caso di attività di tipo produttivo o depositi siti fuori dal centro abitato o di analoghe funzioni site all'interno dei centri abitati, è prescritta la realizzazione lungo gli assi stradali, di cortine visive, tramite l'impianto di siepi vive di altezza utile ad occultare situazioni di degrado paesaggistico, quali elementi architettonici di cattiva qualità edilizia, depositi di materiali e di macchinari ed analoghe situazioni, che disturbino le prospettive paesaggistiche.

38.5 Nuova pista ciclopedonale

Il PUC individua il tracciato di una nuova pista ciclopedonale, che si diparte dal futuro tracciato della pista del parco costiero regionale e sale verso l'entroterra, lungo il torrente Steria.
Il progetto del tracciato dovrà prevedere una sede destinata ai pedoni di larghezza minima 150 cm. e due corsie di marcia per i ciclisti, anch'esse di dimensioni minime 150 cm..
La larghezza complessiva minima dovrà pertanto essere di 4,50 metri, con possibilità di deroghe in larghezza, sia nei tratti più difficoltosi, ove potranno essere previsti percorsi misti o sensi di marcia alternati, che per i tratti più pianeggianti o panoramici, ove potranno essere previste aree di sosta e di relax di verde attrezzato di uso pubblico.
Il tracciato indicato è orientativo e vale ai fini delle necessarie salvaguardie per la sua realizzazione.

38.6 Canale d'acqua di interesse storico (bialera)

Il PUC individua nella cartografia il tracciato di un antico canale artificiale, realizzato per alimentare i vecchi frantoi siti lungo la valle Steria.
Per esso sono previste la conservazione e la valorizzazione come emergenza di valore storico e, pertanto, sono vietati tutti gli interventi atti a manomettere, modificare e/o occultare tale via d'acqua di origine antropica.
Parallelamente alla via d'acqua, può essere realizzato un sentiero pedonale attrezzato, con piazzale di sosta e cartellonistica che ne illustri l'uso originario.

Art. 39. Ambiti di Completamento ACo

Il PUC non individua Ambiti di Completamento in quanto le puntuali e

limitate previsioni di nuova edificazione prevista per gli Ambiti Riqualificazione, sono strumentali all'ottenimento dell'obiettivo della complessiva riqualificazione e miglioramento paesistico di queste porzioni di territorio comunale e non hanno una rilevanza né in termini di estensione né in termini di nuovo peso insediativo indotto tali da poterli individuare come Ambiti di Completamento.

Art. 40. Distretti di Trasformazione

40.1 DT1

40.1 DT1-CAMP2 (vedi U.I. 19a)

Il PUC individua, nel sito dell'ex discarica e delle aree dell'ex cantiere Ferrovial, un sito deputato ad ospitare una nuova struttura ricettiva all'aria aperta.
Per tale zona omogenea valgono i riferimenti all'ordinamento regionale per i campeggi esistenti; inoltre, gli interventi dovranno essere attuati nel rispetto delle seguenti regole insediative:

Regole insediative di tipo paesistico

- messa a dimora di 1 albero di altezza non inferiore a 3 metri e di un arbusto ogni 100 mq
- i muri esterni di sostegno atti alla sistemazione del terreno non devono superare l'altezza di 3 metri e devono essere costruiti in pietra a secco o in calcestruzzo armato contro terra rivestito in pietra; in alternativa si possono prevedere scarpate armate opportunamente inverdite
- le pavimentazioni delle aree esterne di pertinenza alle piazzole possono essere realizzate con semplice stesura di ghiaia o possono essere realizzate in pietra arenaria, o artificiale composta, o in autobloccanti di cemento colorato o inerbibili. Sono ammesse soluzioni con materiali misti tra quelli sopra elencati;
- le aree esterne devono essere sistemate a verde, tutte le alberature esistenti devono essere mantenute o, se rimosse, sostituite o spostate; le nuove essenze ammesse sono quelle autoctone con preferenza per gli ulivi
- le perimetrazioni delle aree di pertinenza, se realizzate con muretti, non possono superare l'altezza di 1 metro e devono essere completate con reti ed essenze arbustive a siepe tipiche della macchia mediterranea sino ad una altezza minima di 2,5 metri
- gli edifici di servizio alla struttura potranno essere ad un solo piano con copertura piana inerbita o sistemata a terrazzo solarium. Sono consentite coperture lignee a capanna o a padiglione ricoperte con

manto in cotto o ardesia
- la eventuale piscina dovrà avere i rivestimenti interni in colori non uniformi e il più possibile mimetici (grigi, beige, verde salvia e misti)

Nuovo carico insediativo
Capacità ricettiva massima: 600 posti letto
- il numero massimo complessivo di piazzole è pari a 150 unità da suddividersi tra piazzole camper e case vacanze; le piazzole per camper non dovranno essere mai inferiori a un terzo del totale
- sono consentiti servizi generali quali bar, ristorante-tavola calda, spaccio alimentare, piscina, sportello bancario automatico, ecc. i quali dovranno poter essere fruibili anche da parte di visitatori esterni
- il numero minimo di parcheggi pertinenziali, da reperirsi all'interno del perimetro dell'area della struttura, dovrà prevedere un posto auto per piazzola oltre ad una quota aggiuntiva di parcheggi a rotazione per mezzi di servizio e visitatori, non inferiore al 10% del totale dei posti auto pertinenziali.

40.1.2 DT1-CAMP3 (vedi U.I.19b)
Nell'ambito dell'ex discarica e dell'ex cantiere Ferrovial viene individuata una seconda zona da destinarsi a campeggi che fa capo a proprietà diversa rispetto a quella della DT1-CAMP2. Detta struttura dovrà rispettare tutte le regole insediative di tipo paesistico indicate per la DT1-CAMP2.
Nuovo carico insediativo
Capacità ricettiva massima: 80 posti letto
- il numero massimo complessivo di piazzole è pari a 20 unità da suddividersi tra piazzole camper e case vacanze; le piazzole per camper non dovranno essere mai inferiori a un terzo del totale
- sono consentiti servizi generali quali bar, ristorante-tavola calda, spaccio alimentare, piscina, sportello bancario automatico, ecc. i quali dovranno poter essere fruibili anche da parte di visitatori esterni
- il numero minimo di parcheggi pertinenziali, da reperirsi all'interno del perimetro dell'area della struttura, dovrà prevedere un posto auto per piazzola.

40.1.3 DT2 – DISC discarica Ecododici
Consiste in una discarica di materiali inerti esistente, approvata con Provvedimento Dirigenziale della Provincia di Imperia – Settore Tutela dell'Ambiente n. 59 del 26/02/2001 e compresa nel Piano Provinciale delle

discariche di inerti, modificata nel 2015 con Provvedimento Dirigenziale della Provincia di Imperia – Direzione Operativa Ambiente Territorio Urbanistica n. H2/569 del 18/06/2015.
A proposito di eventuali incrementi della capacità ricettiva di materiale e/o di prolungamento dei termini della autorizzazione si fa esplicito rinvio agli atti degli enti sovra ordinati.

CAPITOLO OTTAVO – Infrastrutture e servizi

Art. 41 - Infrastrutture

La differenzazione tra strutture di livello territoriale, che non partecipano al soddisfacimento dei bisogni comunali, e strutture di livello locale è la seguente:

41.a Infrastrutture primarie di livello territoriale

- Punto Nautico Attrezzato
- Strade provinciali, regionali, nazionali
- Reti impianti e stazioni ferroviarie
- Elettrodotti
- Gasdotti
- Acquedotti
- Pozzi
- Depuratori consortili
- Discariche di inerti
- Centri per la raccolta differenziata dei rifiuti

41.b Infrastrutture di livello locale di natura comprensoriale e non

- Strade, percorsi ciclabili e sentieri comunali
- Reti fognarie
- Cimiteri
- Sistemi di trattamento degli scarichi fognari locali
- Rete di distribuzione e accumulo acqua per usi diversi a livello locale

Per tutte le infrastrutture di cui sopra, dovranno essere rispettate le distanze e le fasce di rispetto minime, indicate dalle vigenti normative e/o quelle eventualmente concordate con i competenti uffici tecnici degli organismi ed aziende di gestione.
In particolare, la viabilità di livello provinciale è tutelata , come indicato nel PTC provinciale, da una fascia di rispetto di 15 m. per lato, misurata dal confine stradale, per esigenze di sicurezza ed a salvaguardia di eventuali futuri ampliamenti, entro la quale non sono consentiti interventi di nuova edificazione, mentre sugli edifici esistenti regolarmente assentiti sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro e risanamento conservativo.

Art. 42 - Servizi

Art. 42 - Servizi

Il bilancio dei servizi di standard è calibrato sia sulla popolazione residente, sia su quella fluttuante. Tale bilancio redatto sulla base del complesso dei

servizi esistenti e di previsione, ammonta a mq. 398.109 di cui mq. 118.301 di nuova previsione, a fronte di una popolazione residente esistente pari a 3.119 (al 31/01/2016) che, sommati al nuovo carico urbanistico di previsione pari a 788 unità, ai comparti del terziario/servizi, alberghiero e addetti al produttivo per 5.506 unità portano ad un totale di 9.413 unità di popolazione teorica residente.
A tale numero vanno aggiunti i residenti indotti dalle seconde case la cui superficie totale desunta dai dati della fiscalità comunale divisa per 25 mq ad abitante porta ad un complesso di popolazione fluttuante di 22.781 unità. Considerando una percentuale di presenza contemporanea di questa popolazione fluttuante pari al 50% del totale, si arriva ad una stima di presenza contemporanea di 11.391 + 9.413 per un totale di 20.804 unità.
A fronte di tali dati si ha una disponibilità di servizi secondari pari a 398.109 mq diviso 20.804 abitanti e quindi una disponibilità di 19,14 mq positiva rispetto al minimo di 18 mq/abitante previsto dal DM 1444/68 .
Nel PUC sono indicate le localizzazioni di tutti i servizi pubblici. L'esatta definizione e quantificazione di alcuni servizi è demandata a piani di settore, quali ad esempio il Piano della Mobilità e dei Parcheggi. Per le aree private eventualmente destinate dal PUC a nuovi servizi o al miglioramento o alla realizzazione di infrastrutture stradali, in caso di cessione bonaria e gratuita al Comune delle aree stesse, al cedente potrà essere assegnata a titolo di indennizzo una quota di indice edificatorio proporzionale al valore della proprietà ceduta come indicato nella LUR . Lo stesso indennizzo sarà concesso nel caso in cui un proprietario ceda gratuitamente al Comune un terreno ricadente entro i perimetri urbani, anche se non destinato dal PUC a servizi, confinante direttamente con la viabilità pubblica, per la realizzazione di parcheggi pubblici.

42.a Servizi secondari di livello territoriale

- Punto Nautico Attrezzato.
- Sedi anche distaccate di enti locali territoriali
- Sedi di istituti scolastici e di altri servizi di livello superiore quali ad esempio quelli sanitari

42.b Servizi secondari di livello locale

- Scuole dell'obbligo

- Parcheggi di uso pubblico
- Depositi di piccoli natanti e similari (assimilati ai parcheggi)
- Edifici e sedi per il culto delle religioni
- Centri sociali
- Giardini pubblici
- Ambulatori
- Pubbliche assistenze
- Mercati rionali
- Impianti sportivi locali
- Residenze protette e specializzate in genere (per anziani, studenti, comunità di recupero, ecc.)
- Sedi comunali

Art. 43 - Alienabilità dei servizi pubblici

Gli edifici di proprietà pubblica ospitanti servizi pubblici, censiti dal PUC e computati ai fini del bilancio degli standard, possono essere alienati dal Comune, qualora non ritenuti più adeguati o rispondenti alle esigenze per cui erano stati realizzati e destinati. In tal caso, potrà essere variata la destinazione d'uso del manufatto da alienare ed introdotte funzioni private, compatibilmente con le destinazioni ammesse per l'ambito in cui ricade o per quello circostante, fermo restando la corresponsione del contributo di costruzione di legge, con variante approvata dal Consiglio Comunale. Inoltre, per la nuova destinazione dovrà essere prevista la necessaria dotazione di parcheggi pertinenziali ai sensi del vigente ordinamento, ovvero, nel caso di impossibilità, la relativa monetizzazione.

Art. 44 - Gestione dei servizi e delle infrastrutture

I servizi pubblici, come definiti e censiti dal PUC, possono essere indifferentemente gestiti da Enti Pubblici o da soggetti privati, titolari o meno di diritti speciali o convenzionati od accreditati secondo le vigenti disposizioni in materia . In caso di gestione da parte di privati, ai fini della loro appartenenza a tale categoria urbanistica e del conseguente regime normativo, la destinazione all'uso pubblico dovrà risultare da apposita convenzione stipulata con il Comune.

Art. 45 - Realizzazione di nuovi servizi secondari

La progettazione dei nuovi servizi potrà essere preceduta da uno SOU, che stabilisca regole insediative, forme e caratteristiche architettoniche e dimensionamenti, facendo riferimento per quanto possibile alle indicazioni delle norme delle zone omogenee limitrofe, salvo il rispetto delle disposizioni del Codice Civile e del D.M. n. 1444 del 1968 in tema di distanze. Nel caso di interventi in ambiti in cui sia dimostrata l'impossibilità di reperimento di tutte o parte delle aree necessarie per

l’attuazione dei servizi di standard all’interno della zona di intervento, il Comune può concedere al soggetto attuatore la monetizzazione della parte non attuabile, o la sua attuazione in altra zona del territorio comunale. Qualora il servizio pubblico non sia ceduto al Comune, ma venga realizzato e gestito dal soggetto attuatore, non si procederà a scomputo alcuno.

Art. 46 - Realizzazione di infrastrutture e servizi primari in aree senza specifica destinazione

In tutto il territorio comunale è ammessa la realizzazione di infrastrutture e di servizi pubblici o di uso pubblico, anche a prescindere dalla loro previsione nella zonizzazione del PUC, senza che ciò costituisca variante allo stesso e senza necessità di utilizzo di indice perequato, a condizione che il relativo progetto sia approvato dai competenti organi comunali.

CAPO VI

DISPOSIZIONI TRANSITORIE

CAPITOLO NONO – Periodo transitorio

Art. 47 - Validità di progetti e strumenti urbanistici

Sono recepiti dal PUC:

- i progetti di opere ed infrastrutture pubbliche
- i progetti di tutela ambientale, quali opere di difesa costiera e ripascimento spiagge, sistemazione e potenziamento di alvei, consolidamento di aree in stato geologicamente critico, regimentazioni idriche, piani di forestazione e interventi similari;
- opere di bonifica di siti inquinati e, in genere, tutti gli interventi atti a tutelare l'ambiente, non previsti o prevedibili dal PUC;
- tutte le opere di somma urgenza atte ad eliminare pericoli per la pubblica incolumità con particolare riferimento a quelli dovuti a calamità naturali;
- i Piani Organici di Insieme e i Piani Particolareggiati, vigenti e non ancora completati, di cui al suddetto elenco;
- nei casi suddetti, restano valide ed applicabili le disposizioni del P.R.G. sulla cui base i suddetti piani e progetti sono stati ed approvati.

Art. 48 - Validità dei titoli edilizi assentiti alla data di adozione del PUC.

Mantengono validità ed efficacia i titoli edilizi già assentiti ai sensi di legge prima dell'adozione del presente Piano per l'attuazione di progetti, i cui lavori siano iniziati alla suddetta data e che siano completati nei termini stabiliti dai titoli e comunque nei termini di legge.

CAPO VII

VERIFICHE

CAPITOLO DECIMO – Verifiche di efficienza del PUC

Art. 49 – Verifiche biennali

Con cadenza biennale, il Responsabile della Gestione del PUC o il Dirigente del Settore Urbanistica riferisce con apposita relazione al Sindaco sulle trasformazioni urbanistiche, ambientali e socioeconomiche, determinate dalle indicazioni di Piano, e sulla eventuale loro inadeguatezza, nonché sui fattori a cui è dovuta. Sulla base delle risultanze di dette relazioni e verifiche , il Comune potrà promuovere varianti al Piano secondo le procedure di legge.

Schede Norma stralciate e inserite nell'elaborato "Schede Norma e U.I."