Provincia di Imperia

COMUNE DI VALLECROSIA



Piano Urbanistico Comunale

Progetto definitivo

NORME DI CONFORMITÀ E CONGRUENZA

elaborato D

progetto definitivo:
Laboratorio Architettura Urbanistica e Design s.r.l.
Direttore tecnico arch. Sergio Giovannini

progetto preliminare:
arch. Mauro Ricchetti, arch. Simonetta Barozzi
arch. Francesco Chiuri, arch. Sergio Giovannini
arch. Isabella Gismondi, geol. Gian Stefano Oddera

data: *Luglio 2014*

revisione:
Ottobre 2014

Il Sindaco
Ferdinando Giordano

Il Segretario Comunale
Francesco Citino

CAPITOLO I
PRESCRIZIONI GENERALI

Articolo 1 – CAMPO DI APPLICAZIONE

1. Il presente Piano Urbanistico Comunale (PUC) elaborato ai sensi della Legge Urbanistica Regionale n. 36/97, della Legge Regionale n. 16/2008 coordinata con la L.R. n. 9/2012, del D.P.R. n°380 del 6 giugno 2001 aggiornato al D.Lgs n°301 del 2002 e sue successive modifiche e integrazioni, è sostitutivo a tutti gli effetti del vigente Strumento Urbanistico Generale approvato con DPGR n° 591 del 19.05.1980 e definisce l'assetto territoriale del Comune di Vallecrosia con lo scopo di contribuire alla salvaguardia del paesaggio e al potenziamento della qualità della vita della collettività attraverso una migliore qualità dell'architettura, delle opere pubbliche e delle infrastrutture.
2. Il PUC si propone nello specifico di:
    a) tutelare l'integrità fisica e l'identità culturale del territorio;
    b) valorizzare le risorse ambientali e le economie locali;
    c) disciplinare le trasformazioni territoriali conseguenti ad interventi di tipo edilizio, infrastrutturale, vegetazionale e geomorfologico ed azioni aventi comunque incidenza sull'uso e sulla organizzazione del territorio.
    d) incentivare la sostenibilità energetico-ambientale nella progettazione e realizzazione di opere edilizie pubbliche e private, individuando e promuovendo l'adozione e la diffusione di principi, modalità e tecniche proprie dell'architettura sostenibile e della bioedilizia, ivi compresi quelli tesi al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici in conformità a quanto stabilito dal decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192 (Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia) così come integrato dal D.lgs. 311/2006 e s.m.e.i. nonché dalla L.R. n. 22/2007 come modificata dalla L.R. n. 23/2012 e dal relativo regolamento di attuazione.
3. Le presenti norme di conformità e congruenza si applicano agli ambiti di conservazione e riqualificazione e ai distretti di trasformazione individuati sul territorio comunale e definiscono le condizioni, i requisiti e le regole generali di ogni singolo ambito/distretto, con un livello di dettaglio senz'altro sufficiente alla gestione del PUC; le stesse integrano le prescrizioni urbanistiche contenute nelle tavole, in relazione ai contenuti grafico-descrittivi e in particolare disciplinano:
    1. le destinazioni d'uso ed i regimi generali d'intervento ammessi nei singoli ambiti/distretti;
    2. gli indici ed i parametri edilizi da osservare nell'attuazione degli interventi;
    3. le modalità di attuazione degli interventi, con la specificazione delle quote di servizi da reperire, in termini localizzativi e dimensionali;
    4. i tipi d'intervento sul patrimonio edilizio esistente e le relative modalità di attuazione;
    5. la salvaguardia, la tutela ed il corretto uso del territorio.
4. Le parti normative inerenti la "disciplina paesistica di livello puntuale", redatte ai sensi dell'articolo 8 della Legge Regionale 2/05/1991 n. 6, sono inserite all'interno delle norme di conformità e congruenza relative a ciascun ambito/distretto; ulteriori approfondimenti sono contenuti all'interno dell' Elaborato F – Norme paesistiche di livello puntuale, che ne costituiscono parte integrante; ogni intervento sul territorio deve quindi sottostare alla lettura incrociata di dette norme, evidentemente rispettando sempre le prescrizioni maggiormente vincolistiche.
5. Ove, in aggiunta a prescrizioni (sia urbanistiche che paesistiche) di carattere generale, siano presenti anche prescrizioni particolari, queste si intendono integrative di quelle di carattere generale.
6. Per quanto non riportato nelle presenti norme si rinvia alle disposizioni legislative nazionali e regionali.

Articolo 2 – CONTENUTO DEL PIANO

Il PUC è costituito dai seguenti elaborati:

DESCRIZIONE FONDATIVA
Elaborato A - RELAZIONE
Tav. A1 – Inquadramento territoriale
Tav. A2 – Inquadramento territoriale – infrastrutture, morfologia e uso del suolo
Tav. A3 – Inquadramento storico – Piani di Vallecrosia – sec. XVIII
Tav. A4 a-b – Inquadramento storico – Piani di Vallecrosia – sec. XIX ai giorni nostri
Tav. A5 – Inquadramento storico – lo sviluppo di Vallecrosia Alta
Tav. A6 – Inquadramento storico - lo sviluppo di Vallecrosia Alta
Tav. A7 – Reticolo idrografico
Tav. A8 – Carta delle Fasce Altimetriche
Tav. A9 – Carta dell'acclività del territorio
Tav. A10 – Carta dell'esposizione dei Versanti
Tav. A11 – Carta Geolitologica
Tav. A12 – Carta Geomorfologica
Tav. A13 – Carta dei regimi normativi Piano di Bacino vigente
Tav. A14 a – Carta delle Criticità Geologiche, Geomorfologiche ed Idrogeologiche Piano di Bacino vigente
Tav. A14 b – Carta delle Criticità Geologiche, Geomorfologiche ed Idrogeologiche Piano di Bacino adottato
Tav. A15 – Carta della Vegetazione esistente
Tav. A16 a-b – Uso del Suolo
Tav. A17 a-b – Uso reale del suolo su base catastale
Tav. A18 – Presenza di impianti a serra
Tav. A19 – Carta dell'utilizzo degli arenili
Tav. A20 – P.T.C.P. Assetto Geomorfologico
Tav. A21 – P.T.C.P. Assetto Vegetazionale
Tav. A22 – P.T.C.P. Assetto Insediativo
Tav. A23 – Ambiti Omogenei di Paesaggio
Tav. A24 – Infrastrutture di comunicazione
Tav. A25 – Servizi Pubblici
Tav. A26 a-b – Reti Infrastrutturali di Urbanizzazione
Tav. A27 – Sistema dei vincoli: Ambientali, Idrogeologici, aree percorse dal fuoco
Tav. A28 – Sistema dei vincoli: Vincoli Ambientali ed Idrogeologici, aree percorse dal fuoco, su base Catastale
Tav. A29 – Sistema dei vincoli: Patrimonio architettonico vincolato ai sensi del D.Lgs n. 42/2004
Tav. A30 – Sistema dei vincoli: Infrastrutture
Tav. A31 – Zonizzazione del P.R.G. vigente su base catastale
Tav. A32 – Attuazione del P.R.G. vigente su base catastale

DOCUMENTO DEGLI OBIETTIVI
Elaborato B – RELAZIONE

STRUTTURA DEL PIANO
Elaborato C - RELAZIONE
Tav. C1 – Individuazione Ambiti e Distretti su base CTR
Tav. C2 – Individuazione Ambiti e Distretti su ortofoto
Tav. C3 – Viabilità di progetto
Tav. C4 a - b – Zonizzazione su base CTR
Tav. C5 a - b – Zonizzazione su base catastale
Tav. C6 a – b – c – d – Ambito di riqualificazione del tessuto edilizio urbano prospiciente Via Colonnello Aprosio con indagine fotografica
Tav. C7 – Proposte di modifica al PTCP assetto insediativo

Tav. C8 – Tavola di confronto tra il PTCP vigente e proposte di modifica – assetto insediativo
Tav. C9 – Tavola dei servizi pubblici
Tav. C10 – Zonizzazione riferita al D.M. n. 1444/68
Tav. C11 – Suscettività d'uso del territorio
Tav. C12 – Sistema dei vincoli sovrapposto a ambiti e distretti

Elaborato D – Schema delle norme di conformità e di congruenza
Elaborato E – Normativa geologica
Elaborato F – Norme paesistiche di livello puntuale
Elaborato G – Architettura sostenibile
Elaborato H – Opere per la messa in sicurezza del Torrente Verbone
Elaborato I – Verifica di assoggettabilità alla VAS
Elaborato L – Schede normative
Elaborato M – Relazione geologica generale

CAPITOLO II
TIPOLOGIE DI INTERVENTI URBANISTICO-EDILIZI

Articolo 3 – INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono quelli definiti dall'articolo 6 della L.R. n° 16/2008 e s. m. e i. e in particolare:

1. Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino alterazioni all'aspetto esterno del fabbricato e delle sue pertinenze.
2. Sono considerati di manutenzione ordinaria i seguenti interventi:

Interventi di manutenzione ordinaria all'interno degli edifici :

a. riparazioni e rifacimenti di pavimentazioni;
b. rifacimenti e riparazioni di intonaci, tinteggiature, rivestimenti interni;
c. riparazione e sostituzione di serramenti interni;
d. riparazione o sostituzione di impianti idraulici, elettrici, di riscaldamento, di ventilazione, per la fornitura del gas;
e. riparazione e/o sostituzione di canne fumarie;
f. riparazione, rinnovamento o sostituzione di servizi igienico-tecnologici (senza alterazione delle caratteristiche distributive, volumetriche e di destinazione) dell'edificio o delle singole unità immobiliari;
g. inserimento e sostituzione di elementi di coibentazione termica, di impermeabilizzazione, di isolamento;
h. risanamento e/o costruzione di vespai;
i. rifacimento o riparazione della condotta condominiale o della braga all'interno dell'unità immobiliare.

Interventi di manutenzione ordinaria all'esterno degli edifici:

a. riparazione e ripristino delle facciate in pietra con le stesse caratteristiche e materiali;
b. tinteggiatura e ripulitura delle facciate con gli stessi colori di quelli originari e con eventuale ripresa degli intonaci deteriorati o mancanti, senza alterazione dei materiali o delle colorazioni esistenti;
c. manutenzione e riparazione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi o loro sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti;
d. riparazione, sostituzione, rinnovamento delle decorazioni e finiture esterne (quali ad esempio lesene, frontalini, cornicioni, piattabande, spalline, mostrine), con soluzioni formali

e materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti;

e. riparazione, sostituzione con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti:
   - dei manti di copertura;
   - delle pavimentazioni delle coperture piane;
   - delle pavimentazioni di cortili o di cavedi;
   - delle pavimentazioni di atri condominiali, scale e ballatoi;
   - delle pavimentazioni esterne;
   - degli elementi di arredo esterno.

f. riparazione o sostituzione, con materiale dello stesso tipo di quelli preesistenti, di singoli elementi della piccola orditura del tetto;
g. riparazione o sostituzione di infissi, grondaie, pluviali, camini, canne fumarie e simili con gli stessi colori e tipologie preesistenti e con materiali che non comportino alterazione degli aspetti estetici;
h. riparazione o sostituzione, con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti, di recinzioni, parapetti, ringhiere e simili;
i. installazione di tende da sole, insegne, targhe, impianti tecnologici o elementi di arredo urbano non comportanti opere edilizie;
j. installazione di recinzioni nel terreno non comportanti l'esecuzione di opere murarie;
k. interventi di impermeabilizzazione dei cornicioni;
l. nuova installazione o sostituzione di antenne televisive centralizzate o singole;
m. inserimento di impianti tecnologici, purché collocati entro la sagoma dell'edificio;
n. installazione di impianti di allarme, di rinforzi agli infissi, comprese grate o blindature, ed, in genere, le strutture relative alla sicurezza passiva dell'edificio ricadenti nella sagoma dello stesso.

Gli interventi relativi ai punti a., b., j., m., e n. di cui sopra, realizzati all'esterno degli edifici, dovranno essere preventivamente concordati con gli uffici comunali competenti sotto il profilo estetico e cromatico.

Nel caso di interventi su edifici sottoposti a tutela di cui all'articolo 10 del D.Lgs. n° 42/2004 (vincolo ex lege 1° giugno 1939 n. 1089), le relative soluzioni andranno concordate con la competente Soprintendenza.

3. Per gli edifici ed impianti adibiti ad attività industriali e artigianali o al servizio delle stesse sono compresi nella manutenzione ordinaria gli interventi di seguito indicati volti ad assicurare la funzionalità e l'adeguamento tecnologico degli impianti produttivi esistenti, sempre che tali interventi non ne mutino le caratteristiche dimensionali, siano interni al loro perimetro e non incidano sulle loro strutture e sulla loro tipologia edilizia:
   a. riparazione, sostituzione ed adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici, televisivi e telematici, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;
   b. riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche esterne dei locali né aumento delle superfici agibili;
   c. realizzazione di passerelle o strutture in metallo per l'attraversamento aereo delle strade interne con tubazioni.

3bis Per le infrastrutture viarie sono comprese nella manutenzione ordinaria le opere di mantenimento, riparazione, ripristino, parziale rinnovamento ed adeguamento necessarie a conservare in efficienza il sistema stradale e le sue pertinenze, impianti, attrezzature e servizi e che non ne comportino modificazioni delle caratteristiche dimensionali e strutturali.

L'esecuzione delle opere avviene sotto la personale responsabilità del committente, sia per quanto riguarda la classificazione delle opere, sia per garantire il rispetto delle norme di edilizia e di igiene vigenti.

Articolo 4 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli definiti dall'articolo 7 della L.R. n° 16/2008 e s. m. e i. e in particolare:

1. Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreché dette modifiche non alterino i volumi, le superfici e non mutino le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari.
2. Sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:
   a. le opere necessarie per conservare la stabilità della costruzione mediante il rinnovamento o la sostituzione di alcuni degli elementi strutturali dell'edificio;
   b. le sistemazioni di spazi aperti anche mediante modifiche alle quote del terreno preesistente e la realizzazione di muri di contenimento di natura pertinenziale o la demolizione di manufatti e strutture;
   c. il rifacimento totale dei manti di copertura, con modifica del tipo di materiale esistente, compresa la struttura del tetto;
   d. la riparazione e il ripristino delle facciate con diverse caratteristiche e materiali, il rinnovo dell'intonaco esterno con demolizione dell'esistente fino al vivo della muratura e rifacimento esteso almeno ad un intero prospetto, nonché la tinteggiatura e ripulitura delle facciate con colori diversi da quelli originari;
   e. l'adeguamento, il rinnovo e la sostituzione dei servizi igienico-sanitari e degli impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, ventilazione, aspirazione, impianto di ascensori e di sollevamento in genere, con le opere ad essi funzionalmente complementari ed indispensabili) quando comportino alterazione delle caratteristiche distributive;
   f. gli interventi volti al superamento delle barriere architettoniche e al risparmio energetico quando richiedano la creazione di locali tecnici esterni di cui all'articolo 81 della L.R. n. 16/2008 e s. m. e i. o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio o la realizzazione delle opere di cui all'articolo 67, comma 5 della L.R. n. 16/2008 e s. m. e i.;
   g. l'installazione di recinzioni con opere murarie fino a 50 cm.;
   h. la riparazione o sostituzione degli infissi con diverso colore e tipologia.
3. Per gli edifici adibiti ad attività industriali e artigianali sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi, sempreché ricorrano le circostanze di cui alla circolare ministeriale n. 1918 del 16 novembre 1977:
   a. l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici agibili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi locali tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie agibile destinata all'attività produttiva;
   b. tutte le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessarie per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento;
   c. la realizzazione di basamenti, incasellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti.

3bis Per le infrastrutture viarie sono compresi nella manutenzione straordinaria gli interventi eccedenti quelli di manutenzione ordinaria volti a garantire la protezione e la funzionalità delle infrastrutture e delle relative pertinenze, impianti, attrezzature e servizi e che richiedono un insieme sistematico di opere anche di natura strutturale purché non comportanti modifiche delle caratteristiche funzionali.

Articolo 5 – INTERVENTI DI RESTAURO

Gli interventi di restauro sono quelli definiti dall'articolo 8 della L.R. n° 16/2008 e s. m. e i. e in particolare:

1. Si definiscono interventi di restauro quelli consistenti in un insieme sistematico di opere che,

nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, quali definite all'articolo 83 della L.R. n. 16/2008 e s. m. e i., ne consentono la conservazione e il recupero valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche; detti interventi riguardano edifici vincolati ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) e s.m. e i., o dichiarati di valore storico, culturale o architettonico dallo strumento urbanistico generale e dal P.T.C.P..

2. Gli interventi di restauro possono interessare l'intero organismo edilizio, parti dell'edificio o singole unità immobiliari.
3. Detti interventi possono comportare le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche, nonché quelle per realizzare locali tecnici che si rendono indispensabili per l'installazione degli impianti tecnologici necessari agli usi previsti per gli immobili.
4. Sono considerati di restauro i seguenti interventi:
    a. il recupero degli elementi storici, architettonici o artistici o il ripristino delle parti alterate dei fronti esterni ed interni e degli ambienti interni;
    b. la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
    c. la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originale;
    d. la conservazione, il ripristino o il miglioramento degli spazi liberi di pertinenza dell'edificio quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri, i porticati;
    e. il consolidamento, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, dei seguenti elementi strutturali:
        - murature portanti sia interne che esterne;
        - solai e volte;
        - scale;
        - tetto con eventuale ripristino della copertura originale;
    f. la eliminazione delle superfetazioni costituenti parti incongrue dell'impianto originario;
    g. l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari nonché interventi per l'efficienza energetica dell'edificio nel rispetto dei caratteri storici, culturali o architettonici.
5. Nel caso di immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro può comprendere interventi di miglioramento strutturale ai sensi della normativa di settore.

Articolo 6 – INTERVENTI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di risanamento conservativo sono quelli definiti dall'articolo 9 della L.R. n° 16/2008 e s. m. e i. e in particolare:

1. Si definiscono interventi di risanamento conservativo quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, quali definite all'articolo 83 della L.R. n. 16/2008 e s. m. e i., ne consentano destinazioni d'uso con esse compatibili.
2. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, sempreché vengano rispettati l'impianto strutturale, tipologico ed architettonico; sono altresì da ricomprendere nel risanamento conservativo gli interventi volti a realizzare nuovi servizi igienico - sanitari nonché locali per impianti tecnologici e per l'efficienza energetica dell'edificio, anche mediante modeste modifiche della conformazione delle coperture. Tali impianti devono essere realizzati all'interno dell'edificio ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità, è consentito realizzarli all'esterno, a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.
3. Nel caso di immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico, in base alla disciplina vigente, il risanamento conservativo può comprendere interventi di miglioramento strutturale ai sensi della normativa di settore.

3bis Per le infrastrutture viarie sono compresi nel risanamento conservativo gli interventi eccedenti quelli di manutenzione straordinaria volti al consolidamento statico ed all'adeguamento funzionale delle infrastrutture e delle relative pertinenze, impianti, attrezzature e servizi, attraverso opere di natura strutturale che ne prevedono modificazioni delle caratteristiche e delle dimensioni purché non concretanti realizzazione di nuovi tratti viari

Articolo 7 – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli definiti dall'articolo 10 della L.R. n° 16/2008 e s. m. e i. e in particolare:

1. Si definiscono interventi di ristrutturazione edilizia quelli volti, anche alternativamente, a:
    a. trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente sotto il profilo delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio preesistente, nei termini indicati all'articolo 83 della L.R. n. 16/2008 e s. m. e i.;
    b. aumentare il carico urbanistico nei termini indicati all'articolo 38 della L.R. n. 16/2008 e s. m. e i.
2. Sono considerati di ristrutturazione edilizia gli interventi che comportino:
    a. un aumento della superficie esistente o la realizzazione di nuovi vani abitabili non derivanti dalla semplice divisione di quelli esistenti;
    b. la suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità immobiliari;
    c. i mutamenti di destinazione d'uso connessi all'esecuzione di opere edilizie:
        - senza aumento del carico urbanistico nei termini indicati dall'articolo 38 della L.R. n. 16/2008 e s. m. e i., ma accompagnati da un complesso di opere tali da alterare le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui all'articolo 83 della L.R. n. 16/2008 e s. m. e i.;
        - con aumento del carico urbanistico nei termini indicati dall'articolo 38 della L.R. n. 16/2008 e s. m. e i., anche non comportanti alterazioni delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente di cui all'articolo 83 della L.R. n. 16/2008 e s. m. e i.
    d. la trasformazione dei locali costituenti superficie accessoria nell'originario titolo abilitativo in locali costituenti superficie agibile a norma dell'articolo 67 della L.R. n. 16/2008 e s. m. e i.;
    e. la demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato esistente, intendendosi per tale la ricostruzione sullo stesso sedime, con possibilità di scostamento entro un massimo di un metro, che rispetti la sagoma e i volumi originari fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e quelle previste come obbligatorie dalle normative tecniche di settore; tra la demolizione e la successiva ricostruzione non si deve verificare alcuna soluzione di continuità temporale;
    f. gli ampliamenti diversi da quelli di nuova costruzione di cui all'articolo 15 della L.R. n. 16/2008 e s.m.e i. e, quindi, entro soglie percentuali predeterminate dalla disciplina urbanistica in deroga ai parametri urbanistico-edilizi, la cui entità, espressa in superficie agibile (S.A.) o volume come definito dallo strumento urbanistico, non può eccedere il 20 per cento del volume geometrico di cui all'articolo 70 della L.R. n. 16/2008 e s.m.e i.

Articolo 8 – REQUISITI IGIENICO – SANITARI NEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE RELATIVI A SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

I requisiti igienico-sanitari negli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari sono quelli definiti dall'articolo 11 della L.R. n° 16/2008 e s. m. e i. e in particolare:

1. Nel caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari che incidano sugli aspetti igienico – sanitari, si può prescindere dal rispetto dei relativi requisiti laddove l'immobile presenti caratteristiche tipologiche strutturali o architettoniche da

salvaguardare oppure nel caso in cui la conformazione strutturale dell'unità immobiliare non consenta l'osservanza dei requisiti medesimi. A tal fine la dichiarazione del progettista deve documentare l'esistenza delle condizioni di cui sopra e comunque attestare il complessivo miglioramento delle condizioni igienico – sanitarie preesistenti.

Articolo 9 – MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE

Il mutamento di destinazione d'uso senza opere è definito dall'articolo 13 della L.R. n° 16/2008 e s. m. e i. e in particolare:

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

Articolo 10 – INTERVENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA

Gli interventi di sostituzione edilizia sono quelli definiti dall'articolo 14 della L.R. n° 16/2008 e s. m. e i. e in particolare:

1. Si definiscono interventi di sostituzione edilizia quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di edifici esistenti che necessitano di riqualificazione sotto il profilo urbanistico, paesistico, architettonico ed ambientale, non riconducibili nei limiti di cui all'articolo 10, comma 2, lettera e), e comportanti eventuale incremento della volumetria originaria.
2. Tali interventi:
    a. sono disciplinati dallo strumento urbanistico generale alla stregua degli interventi di nuova costruzione, fatta eccezione per l'indice di fabbricabilità o di utilizzazione insediativa, previa definizione dei parametri urbanistico-edilizi e dell'entità dell'eventuale incremento della volumetria esistente ammissibile entro soglie percentuali predeterminate dallo strumento urbanistico generale nei limiti di cui all'articolo 10, comma 2, lettera f), delle modalità di attuazione e delle prestazioni di opere di urbanizzazione da osservare nella ricostruzione. La ricostruzione può essere prevista nello stesso lotto di proprietà, ovvero nella zona o ambito omogeneo in cui è localizzato l'immobile originario, o in altra specifica zona o ambito individuati come idonei dallo strumento urbanistico e comunque in conformità alle indicazioni del vigente PTCP;
    b. devono rispettare le normative in materia igienico-sanitaria, di risparmio energetico, di stabilità e di sicurezza degli edifici e ogni altra normativa di settore prescritta per gli interventi di nuova costruzione.

Articolo 11– INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE ED INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE

Gli interventi di nuova costruzione ed interventi di trasformazione territoriale sono quelli definiti dall'articolo 15 della L.R. n° 16/2008 e s. m. e i. in particolare:

1. Si definiscono interventi di nuova costruzione e di trasformazione territoriale ad essa assimilabili:
    a. la realizzazione di edifici e di manufatti edilizi fuori terra ed interrati con esclusione delle pertinenze se disciplinate dallo strumento urbanistico comunale a norma dell'articolo

17, comma 4 della L.R. n. 16/2008 e s. m. e i.;
b. gli ampliamenti di edifici esistenti eccedenti quelli ammessi dallo strumento urbanistico generale in deroga ai parametri urbanistico-edilizi;
c. l'esecuzione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
d. la realizzazione di impianti che non siano al servizio di edifici o di attrezzature esistenti;
e. l'installazione di manufatti leggeri, di strutture di qualsiasi genere, anche prefabbricati e anche non infissi stabilmente al suolo (quali: roulottes, campers, case mobili, cabine e attrezzature balneari, chioschi, bungalows, tensostrutture, strutture pressostatiche), che siano utilizzati come abitazione o altre funzioni che prevedano la permanenza di persone oppure che siano utilizzati come depositi, magazzini e simili, e che siano diretti a soddisfare esigenze non meramente temporanee, con esclusione dei manufatti di cui all'articolo 21 della L.R. n. 16/2008 e s.m.e i.; non rientrano nelle esigenze meramente temporanee quelle a cadenza stagionale o periodica;
f. le occupazioni di suolo mediante deposito di merci o di materiali e la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto.

Articolo 12 – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli definiti dall'articolo 16 della L.R. n° 16/2008 e s. m. e i. e in particolare:

1. Si definiscono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. La ristrutturazione urbanistica è dunque un insieme coordinato di operazioni edilizie e urbanistiche effettuate su di una porzione di tessuto urbano nei limiti utilizzabili esistenti o previsti dal PUC i cui scopi sono:
    a. la razionalizzazione del parcellario;
    b. il riordino morfologico e funzionale dell'edificato;
    c. la riorganizzazione e l'integrazione infrastrutturale (attrezzature e servizi urbani).

Tali interventi possono essere realizzati solo in conformità alle previsioni di Piano e autorizzati mediante Progetto Urbanistico Operativo (PUO).

Articolo 13 – INTERVENTI DI DEMOLIZIONE

1. Sono gli interventi rivolti a rimuovere in tutto o in parte manufatti preesistenti, qualunque sia la successiva utilizzazione dell'area risultante.
2. L'esecuzione delle demolizioni è comunque subordinata al verificarsi delle seguenti circostanze:
    a. libertà da persone o cose del fabbricato da demolire; nel caso di demolizione parziale deve essere salvaguardata la stabilità e l'uso della residua parte della costruzione;
    b. impegno a procedere alla disinfestazione del fabbricato stesso prima di dare corso alla demolizione;
    c. impegno a procedere a sistemare e recingere il terreno che non abbia utilizzazione immediata;
    d. impegno a proteggere e conservare le essenze arboree;
    e. impegno a scollegare attacchi fognari, elettrici e utenze in genere.
3. La demolizione degli immobili, o di parte di essi, soggetti a tutela è comunque subordinata alla preventiva approvazione delle competenti autorità.
4. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, nel caso di demolizioni per esproprio di area a pubblici servizi riconoscere una potenzialità edificatoria recuperabile, previa stipula di apposita convenzione da approvarsi dal Consiglio Comunale che disciplini la cessione dell'immobile interessato.

Articolo 14 - PERTINENZE DI UN FABBRICATO

Le pertinenze di un fabbricato sono quelle definite dall'articolo 17 della L.R. n° 16/2008 e s. m. e i. e in particolare:

1. Le pertinenze sono i manufatti adibiti al servizio esclusivo di un fabbricato aventi sedime distinto da esso e non destinabili alla permanenza continuativa di persone, che, come tali, non rilevano ai fini del calcolo della superficie agibile di cui all'articolo 67 della L.R. n. 16/2008 e s. m. e i.
2. Detti manufatti sono caratterizzati da:
    a. mancata incidenza sul carico urbanistico;
    b. oggettivo rapporto di strumentalità rispetto alle esigenze dell'immobile principale;
    c. ridotta dimensione sia in senso assoluto, sia in relazione a quella dell'immobile principale, sia in relazione alla superficie su cui insistono;
    d. individuabilità fisica e strutturale propria;
    e. non utilizzabilità giuridica ed economica in modo autonomo.
3. Le pertinenze, sia di tipo condominiale che singolo, comprendono i locali adibiti a cantina, a ripostiglio, gli impianti tecnologici, le cabine idriche, le centrali termiche, i locali adibiti a lavatoi o stenditoi, nonché i ricoveri per i veicoli e le opere di sistemazione e di arredo.
4. Il presente 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 nelle zone di intervento edilizio, le cui dimensioni ove si tratti di volumi chiusi non possono in ogni caso eccedere il 20 per cento del volume geometrico dell'edificio principale, come definito dall'articolo 70 della L.R. n. 16/2008 e s. m. e i., né, comunque, risultare superiori a 45 metri cubi.
5. In assenza della specifica disciplina di cui al comma 4 tali manufatti possono essere realizzati esclusivamente nel rispetto dei parametri urbanistico - edilizi stabiliti dalle norme per le nuove costruzioni 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 s.m. e i.

Articolo 15 - DISTANZE TRA EDIFICI DA OSSERVARE NEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E DI NUOVA COSTRUZIONE (SI VEDANO ANCHE ARTT. 26 e 86)

Le distanze tra edifici da osservare negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e di nuova costruzione sono quelle definite dall'articolo 18 della L.R. n° 16/2008 e s. m. e i. e in particolare:

1. Ai fini della determinazione della distanza non si computano gli elementi di cui al successivo articolo 17 comma 4, nei limiti dallo stesso indicati.
2. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, ivi compresi gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti, possono essere realizzati nel rispetto dell'allineamento dell'edificio preesistente purché non comportanti sopraelevazioni che determinino la creazione di un nuovo piano della costruzione.
3. Negli interventi di nuova costruzione deve essere mantenuta una distanza minima di metri 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, salvo quanto diversamente specificato nella normativa d'ambito e nelle schede allegate, in relazione agli specifici caratteri dei luoghi e degli immobili esistenti, idonei a garantire un equilibrato assetto urbanistico e paesaggistico.

Articolo 16 - PARCHEGGI PRIVATI

I parcheggi privati sono disciplinati dall'articolo 19 della L.R. n° 16/2008 e s. m. e i. e in particolare:

1. Negli edifici di nuova realizzazione, aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile e ad uffici, è prescritta ai sensi dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150 (Legge

urbanistica) e successive modifiche e integrazioni la realizzazione di parcheggi privati, nella misura minima di 35 mq ogni 100 mq di superficie agibile (SA) come definita all'articolo 67 della L.R. n. 16/2008 e s. m. e i. e comunque con obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare

2. La realizzazione dei parcheggi di cui al comma 1, 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 di pagamento del contributo di costruzione dovuto è garantita dal richiedente mediante rilascio a favore dell'Amministrazione comunale di una garanzia fideiussoria di importo pari al contributo stesso. All'ultimazione dei lavori, perfezionata la trascrizione nei registri immobiliari dell'atto di asservimento a pertinenza dei parcheggi, il richiedente provvede al pagamento della somma eventualmente dovuta, con conseguente estinzione da parte dell'Amministrazione comunale della garanzia fideiussoria.
   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, nelle zone e nei casi espressamente previsti dallo strumento urbanistico generale, assoggettati a vincolo di pertinenzialità con le modalità di cui al comma 2, 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.
3. La realizzazione dei parcheggi di cui al comma 1 in eccedenza alle dimensioni e alle quantità minime ivi prescritte ovvero la realizzazione di quelli di cui al comma 1 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 s.m. e i. Il Comune con apposito atto deliberativo può fissare valori maggiorati, rispetto a quelli stabiliti in base alla L.R. 25/1995 e s.m. e i.
4. Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente che richiedano, in base alla normativa di zona, l'obbligo di dotazione di parcheggi al servizio delle unità immobiliari, la relativa dotazione, nelle quantità di cui ai commi precedenti, deve essere garantita mediante l'atto di asservimento di cui al comma 2; laddove non sia oggettivamente possibile reperire la quantità di tali parcheggi nell'area oggetto di intervento ovvero in altre aree limitrofe è ammessa la corresponsione al Comune di una somma equivalente al valore di mercato relativo alla quota di parcheggio dovuta, da destinare alla realizzazione di opere di urbanizzazione.
5. La realizzazione di nuove strutture commerciali comporta il reperimento di dotazione di parcheggi per la clientela nei casi e nelle quantità previste dalla vigente normativa regionale in materia e dal PUC**.**
6. 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.
7. La dotazione di parcheggi privati al servizio delle attività produttive è determinata nella norma di zona individuata dal PUC (articolo 124).
8. La realizzazione di parcheggi a raso privi del carattere di pertinenzialità comporta il pagamento del contributo di costruzione.

CAPITOLO III
DEFINIZIONI DEI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI

*Articolo 17 - **SUPERFICIE AGIBILE** (SA) e **SUPERFICIE ACCESSORIA** (SAcc)*

La superficie agibile e la superficie accessoria sono definite dall'articolo 67 della L.R. n° 16/2008 coordinata con la L.R. n° 9/2012 e s. m. e i. e in particolare:

1. Si definisce superficie agibile (SA) 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 SA:
   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 metri 2,10;
   e. le autorimesse private interrate e seminterrate con un solo lato fuori terra di cui all'articolo 19 della L.R. n. 16/2008 e s.m. e i., 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 della L.R. n. 16/2008 e s.m. e i., quelle interrate o al piano terreno, di cui all'articolo 9, comma 1, della L. 122/1989 e successive modifiche ed integrazioni, nei limiti dimensionali di cui all'articolo 19, comma 3 della L.R. n. 16/2008 e s.m. e i., 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 SA sempreché contenuta entro il limite massimo del 30 per cento della SA per edifici aventi SA non superiore a 160 metri quadrati ed entro il limite massimo del 20 per cento per la parte di SA 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 metri 2,10, ma privi dei requisiti richiesti per l'agibilità;
   c. i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità non riconducibili nella 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 della L.R. n. 16/2008 e s.m. e i.
4. Con riferimento allo strumento urbanistico generale 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 centimetri 30 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.
5. 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 30 per cento per motivate esigenze di qualità architettonica e di

efficienza energetica degli edifici.

Articolo 18 - LOCALI INTERRATI

I locali interrati sono definiti dall'articolo 68 della L.R. n° 16/2008 e s. m. e i. e in particolare:

1. Si definiscono locali interrati quelli posti in sottosuolo, totalmente al di sotto del livello del terreno sistemato, come definito all'articolo 77 della L.R. n. 16/2008 e s. m. e i.
2. Il presente PUC disciplina la realizzazione dei locali interrati, individuando i casi, le zone, le destinazioni d'uso e i relativi parametri.
3. La distanza dai confini di proprietà di locali, o porzioni di locali, di nuova costruzione, sviluppantesi completamente in interrato, non deve essere inferiore a metri 1,50.
4. Nei terreni con pendenza superiore al 20% non è ammessa la realizzazione di interrati e l'eventuale fronte di scavo non deve essere superiore a 2,50 metri.

Articolo 19 - SUPERFICIE NETTA DI VENDITA DI UN ESERCIZIO COMMERCIALE (SNV)

La superficie netta di vendita è definita dall'articolo 69 della L.R. n° 16/2008 e s. m. e i. e in particolare:

1. Si definisce Superficie netta di vendita (SNV) di un esercizio commerciale l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, aree di esposizione se aperte al pubblico. Non costituisce Superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi e spazi collocati oltre le casse. La Superficie di vendita di una aggregazione di esercizi singoli di un Centro Commerciale o di un Distretto Commerciale Tematico è pari alla somma delle Superfici di vendita dei singoli esercizi commerciali al dettaglio in sede fissa che lo compongono.

Articolo 20 - VOLUME GEOMETRICO

Il volume geometrico è definito dall'articolo 70 della L.R. n° 16/2008 e s. m. e i. e in particolare:

1. Per volume geometrico si intende il volume del fabbricato fuori terra, misurato vuoto per pieno.

Articolo 21 - LOTTO ASSERVIBILE (La)

Il lotto asservibile è definito dall'articolo 71 della L.R. n° 16/2008 e s. m. e i. e in particolare:

1. Si definisce Lotto asservibile la porzione di terreno nella disponibilità del proponente destinata all'edificazione.
2. Non è consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni, salvo i casi in cui il PUC attribuisca all'area un'edificabilità maggiore.
3. Le fattispecie in cui è consentito l'asservimento di lotti non contigui o la traslazione dell'asservimento preesistente su altra area sono espressamente previste e disciplinate dalla normativa d'ambito del PUC.

Articolo 22 - INDICE DI UTILIZZAZIONE INSEDIATIVA (IUI)

L'Indice di Utilizzazione Insediativa è definito dall'articolo 72 della L.R. n° 16/2008 e s. m. e i. e in particolare:

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

3. Nelle schede relative ai distretti/ambiti l'IUI viene indicato come valore massimo.

Articolo 23 - SUPERFICIE ASSERVITA (Sas)

La superficie asservita è definita dall'articolo 73 della L.R. n° 16/2008 e s. m. e i. e in particolare:

1. Si definisce Superficie asservita alle nuove costruzioni quella alla quale viene applicato l'IUI (Indice di Utilizzazione Insediativa).
2. Per area di pertinenza fondiaria degli edifici esistenti si intende quella calcolata in base agli indici volumetrici o agli altri parametri edilizi vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo. Nel caso di edifici realizzati in precedenza per i quali non esista agli atti dell'ufficio tecnico comunale il progetto approvato, si intende asservita una fascia minima di metri 5,00 attorno al perimetro dell'edificio e, comunque, non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale.
3. L'asservimento dei terreni alle nuove costruzioni, come individuati nell'estratto di mappa del nuovo catasto terreni, consegue quale effetto naturale del rilascio del relativo titolo abilitativo o al decorso dei termini per l'inizio dei lavori di cui all'articolo 26 della L.R. n. 16/2008 nel caso di DIA. Gli asservimenti relativi a nuovi interventi devono risultare da atto pubblico trascritto nei registri immobiliari, nonché in apposito repertorio ripartito in planimetria e registro, da conservarsi presso il Servizio Edilizia privata del Comune.

Articolo 24 - SUPERFICIE COPERTA (SC)

La superficie coperta è definita dall'articolo 74 della L.R. n° 16/2008 e s. m. e i. e in particolare:

1. Si definisce Superficie (SC) coperta la proiezione orizzontale delle sole parti fuori terra dell'edificio, compresa la proiezione di tettoie e porticati.
2. Non sono considerati ai fini del computo della Superficie coperta gli elementi di cui all'articolo 67 comma 5 della L.R. 16/2008 e s.m. e i., nei limiti dallo stesso indicati.

Articolo 25 - RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)

Il rapporto di copertura è definito dall'articolo 75 della L.R. n° 16/2008 e s. m. e i. e in particolare:

1. Si definisce rapporto di copertura il rapporto tra Superficie coperta e lotto asservibile.

Articolo 26 - DISTANZE (SI VEDANO ANCHE ARTT. 15 e 86)

Le distanze sono definite dall'articolo 76 della L.R. n° 16/2008 e s. m. e i. e in particolare:

1. Le distanze di cui al presente articolo sono misurate in metri e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.
2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 metri; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow windows", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, loggiati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.
3. La distanza è quella intercorrente fra:
   a. filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D);
   b. filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc);
   c. filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds). Il ciglio della strada è quello definito 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 s.m. e i.

4. Ai fini della determinazione della distanza non si computano gli elementi di cui all'articolo 67 comma 5 della L.R. 16/2008 e s.m. e i., nei limiti dallo stesso indicati.
5. Le tettoie isolate e quelle addossate ad altre strutture, con profondità superiore a 1,50 metri, saranno computate ai fini della determinazione della distanza.
6. I pergolati non sono computati ai fini della determinazione delle distanze.

Articolo 27 - ALTEZZA DELL'EDIFICIO (He)

L'altezza è definita dall'articolo 77 della L.R. n° 16/2008 e s. m. e i. e in particolare:

1. L'Altezza dei fabbricati si calcola a partire dal punto più basso del perimetro dell'edificio sul terreno sistemato, intendendosi per tale il profilo preesistente con uno scostamento massimo di un metro, con esclusione delle aperture di accesso ai piani interrati, fino alla linea di gronda, ovvero, per gli edifici a copertura piana, fino all'estradosso dell'ultimo solaio, posto a copertura di vani abitabili o agibili.
2. Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non vengono computati nell'altezza massima:
   a. i tamponamenti orizzontali di copertura e i solai intermedi che comportino spessori complessivi superiori a 30 centimetri, fino ad un massimo di 25 centimetri per i tamponamenti orizzontali di copertura e di 15 centimetri per i solai intermedi;
   b. i tamponamenti orizzontali di copertura funzionali alla realizzazione di manti di copertura vegetale con essenze di medio e alto fusto.
3. Nel caso di edifici a gradoni non è consentita la misurazione per singoli corpi di fabbrica.
4. Possono superare l'altezza massima consentita, entro limiti congrui, solo i volumi tecnici per extracorsa e locale macchine ascensori, extra vano scale, camini e serbatoi d'acqua; questi dovranno comunque essere opportunamente schermati e organicamente studiati nell'estetica dell'edificio cui fanno parte.

Articolo 28 - ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI DA DESTINARE A RESIDENZA O A FUNZIONI AD ESSA ASSIMILABILI, UFFICI E ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVE

L'altezza interna utile è definita dall'articolo 78 della L.R. n° 16/2008 e s. m. e i. e in particolare:

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

cui requisiti igienico-sanitari siano fissati da specifiche disposizioni di settore.

Articolo 29 - LINEA DI GRONDA (Lg)

La linea di gronda è definita dall'articolo 79 della L.R. n° 16/2008 e s. m. e i. e in particolare:

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

Articolo 30 - NUMERO DEI PIANI (Np)

Il numero dei piani è definito dall'articolo 80 della L.R. n° 16/2008 e s. m. e i. e in particolare:

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

Articolo 31 - LOCALI TECNICI (Lt)

I locali tecnici sono definiti dall'articolo 81 della L.R. n° 16/2008 e s. m. e i. e in particolare:

1. Si definiscono locali tecnici tutti i locali funzionali a ospitare esclusivamente impianti di servizio del fabbricato o di reti tecnologiche, quali riscaldamento, illuminazione, acqua potabile, condizionamento, raccolta differenziata di rifiuti solidi urbani, ecc.
2. Nel caso di impianti tecnologici in copertura questi dovranno essere opportunamente schermati e organicamente studiati nell'estetica dell'edificio cui fanno parte. Tali volumi possono superare l'altezza massima consentita dalla norma per la parte strettamente necessaria.
3. Non sono, comunque, locali tecnici quelli adibiti ad attività produttive.

Articolo 32 - SAGOMA DELLA COSTRUZIONE

La sagoma è definita dall'articolo 82 della L.R. n° 16/2008 e s. m. e i. e in particolare:

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

Articolo 33 - CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, FORMALI E STRUTTURALI DELL'EDIFICIO

Le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio sono definite dall'articolo 83 della L.R. n° 16/2008 e s. m. e i. e in particolare:

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

DEFINIZIONI DEI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI DEL PUC

Articolo 34 - SUPERFICIE TERRITORIALE (St)

1. Si definisce Superficie territoriale l'area, misurata sul piano di proiezione orizzontale, compresa nel perimetro di un comparto, al lordo delle aree per l'urbanizzazione primaria e delle aree per l'urbanizzazione secondaria. La St è misurata al netto delle zone destinate alla viabilità dal PUC e al lordo delle strade che saranno previste internamente all'area dal piano attuativo.

Articolo 35 - SUPERFICIE FONDIARIA (Sf)

1. Si definisce Superficie fondiaria l'area, misurata sul piano di proiezione orizzontale, compresa nel perimetro di un lotto sul quale il PUC si attua a mezzo di intervento diretto. La Sf è misurata al netto delle aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria, delle aree destinate alla viabilità dal PUC e delle strade eventualmente esistenti internamente all'area, destinate al pubblico transito.
2. Possono essere computate nella Sf le aree di allargamento di strade già esistenti a condizione che le stesse aree siano cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale. Al fine del calcolo della Sf non possono considerarsi i terreni che non siano contigui. L'attraversamento di terreni da parte di una strada pubblica non interrompe detta contiguità.

Articolo 36 - SUPERFICIE LORDA (Sl)

1. Si definisce Superficie lorda la superficie dei solai di tutti i locali comprensiva dei muri perimetrali e delle partizioni interne per ciascun piano.
2. Per convenzione, ai fini dell'attuazione delle previsioni edificatorie di Piano per le varie zone la SA o Sp è pari all'80% della Sl;

Articolo 37 – VOLUME VUOTO PER PIENO (V)

1. Si intende Volume vuoto per pieno (V), il volume geometrico così come definito dall'articolo 70 della L.R. n. 16/2008 e s.m. e i.
2. Al fine di convertire il volume risultante dall'applicazione degli indici edificatori espressi in metri cubi (mc) su metro quadrato (mq) in superficie agibile espressa in metri quadrati (mq) su metro quadrato (mq) si divide tale volume per l'altezza lorda di riferimento pari a 3,50 metri.

Articolo 38 - DENSITA' TERRITORIALE (Dt)

1. Si definisce Densità territoriale il rapporto tra la Superficie lorda e la Superficie territoriale comprensiva delle infrastrutture viarie ed i servizi pubblici esistenti;
2. Nel conteggio della Dt va tenuto conto della Superficie lorda degli edifici esistenti.

Articolo 39 - DENSITA' FONDIARIA (Df)

1. Si definisce Densità fondiaria il rapporto tra la Superficie lorda e la Superficie fondiaria del lotto, escluse le infrastrutture viarie ed i servizi pubblici esistenti;
2. Nel conteggio della Df va tenuto conto della Superficie lorda degli edifici esistenti.

Articolo 40 - ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI A DESTINAZIONE COMMERCIALE

1. I locali aventi destinazione a esercizi di vicinato e pubblici esercizi devono avere altezza interna media utile non inferiore a 2,70 metri. I locali a destinazione commerciale per medie strutture di vendita devono avere una altezza interna media utile non inferiore a 3,00 metri.

Articolo 41 - SUPERFICIE PRODUTTIVA (Sp)

1. Per Superficie produttiva (Sp) si intende la Superficie dei locali in cui vengono svolte le attività

artigianali e quelle produttive ad esse assimilabili, misurata al netto dei muri perimetrali e dei locali tecnici, comprensiva dei locali adibiti a deposito e degli spazi riservati al personale.

Articolo 42 - SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO (Smi)

1. Si definisce Superficie minima di intervento la Superficie minima necessaria per realizzare un intervento edilizio diretto (nel qual caso la Smi indica l'area minima del lotto asservibile) o per l'Intervento Urbanistico Attuativo PUO (nel qual caso la Smi indica l'area della minima unità urbanistica organica realizzabile, graficamente predeterminata negli elaborati grafici di Piano).
2. Ogni Smi dovrà comprendere porzioni di territorio e/o di edifici sufficientemente significativi e utili a determinare un riordino delle parti immobiliari, delle infrastrutture e dei servizi di competenza della Smi in rapporto al quadro generale.
3. La quota di servizi da realizzare, proporzionale ad ogni Smi, è regolata in modo univoco nell'atto unilaterale d'obbligo se il PUO è di iniziativa privata, o con convenzione, se il PUO è di iniziativa pubblica, senza possibilità di ulteriori accordi tra privati.

Articolo 43 - SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE (Slc)

1. La Superficie lorda commerciale rappresenta quella comprensiva della Snv (articolo 19 delle presenti norme) e di tutti gli spazi e strutture esclusi dal conteggio della predetta Snv;
2. Sono comprese nella Slc le murature perimetrali.

Articolo 44 - POSTO AUTO

1. Si definisce posto auto uno spazio accessibile carrabilmente entro cui può essere inserito un rettangolo libero di dimensioni minime di metri 2,15 x metri 4,80.
2. Il posto auto a stallo per "mezzi pesanti" è costituito da uno spazio entro cui può essere inserito un rettangolo libero di dimensioni minime di metri 2,80 x metri 10,00;
3. La dimensione minima di un posto auto, pubblico o privato, di nuova realizzazione deve essere non inferiore a:
    - Metri 2,50 di larghezza per 5,00 di lunghezza, con la larghezza riducibile a metri 2,00 solo per i posti auto lungo il senso di marcia
    - Metri 3,20 di larghezza per 6,00 di lunghezza (nel caso di parcheggio posto lungo il senso di marcia) per i posti auto riservati ai disabili (articolo 10 del DPR 24 luglio 1996, n. 503)

Articolo 45 - LOGGIA

1. Si definisce loggia la porzione di spazio coperto prospettante direttamente all'esterno, definito da pareti, pilastri o altri elementi della costruzione, ricavato all'interno del sedime del fabbricato (comprensivo di eventuali porticati), avente almeno un lato integralmente aperto verso l'esterno.

Articolo 46 - PORTICATO

1. Si definisce porticato la porzione di piano terreno di fabbricato con copertura a sbalzo o sorretta da pilastri, aperta almeno su due lati adiacenti e comunque su almeno il 50% del perimetro.

Articolo 47 - TETTOIA

1. Si definisce tettoia una modesta struttura di copertura non calpestabile, realizzata a sbalzo o con modesti elementi verticali di sostegno, priva di tamponamenti laterali di qualsiasi tipo, ubicata in posizione isolata o addossata ad un muro, destinata al riparo delle persone, delle merci, dei prodotti agricoli e dei mezzi di lavoro.

Articolo 48 – PERGOLATO

1. Si definisce pergolato una struttura leggera, pertinenziale dell'unità abitativa, costituita da semplici elementi verticali e orizzontali realizzata con profilati in legno o in ferro senza copertura. Non rientra nella definizione di pergolato una struttura di evidente solidità e robustezza, costituita da pilastri e travi in legno di importanti dimensioni che ne fanno desumere una permanenza prolungata nel tempo.

Articolo 49 - CHIOSCO

1. Si definisce chiosco un manufatto isolato, ubicato su area demaniale, destinato a ospitare pubblici esercizi, esercizi di vicinato (rivendita di giornali o fiori) o servizi di pubblico interesse.

Articolo 50 - VERANDA DI PUBBLICO ESERCIZIO

1. Si definisce veranda di pubblico esercizio un manufatto posto su suolo privato o in concessione su pubblico demanio, prevalentemente realizzato con elementi rimovibili, esclusivamente destinato a ospitare attività connesse ad un pubblico esercizio, isolato o addossato ad un edificio entro cui è localizzata l'attività principale del pubblico esercizio, la cui realizzazione non richiede utilizzo di disponibilità di Indice Utilizzo Insediativo (IUI).

Articolo 51 – SERRA AGRICOLA

1. Si definisce serra agricola una struttura volta alla creazione di un ambiente artificiale per l'esercizio intensivo di attività agricole, stabilmente ancorata al suolo od a altra costruzione esistente.
2. Le serre possono essere installate negli ambiti previsti dal PUC su aree pianeggianti o terrazzate la cui pendenza media non sia superiore a 40°. Deve essere presentato apposito progetto contenente le previsioni di tutte le opere di sostegno e di contenimento, nonché di quelle necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque meteoriche e di quelle eventuali derivanti dall'esercizio dell'impianto.
3. La serra non può avere altra destinazione se non quella agricola.

Articolo 51bis – SERRA SOLARE O BIOCLIMATICA

1. Si definisce serra solare o bioclimatica un sistema di risparmio energetico, consistente nella realizzazione di un volume addossato alle pareti dell'edificio esposte a sud e delimitato da superfici trasparenti alla radiazione solare, ottenibile anche, nel caso di recupero edilizio, attraverso la chiusura di balconi, terrazze, logge, altane e simili. Il suo funzionamento è dato da ampie superfici vetrate, che consentono ai raggi solari di penetrare all'interno del volume e di ottenere così un aumento del calore e dell'illuminazione naturale, là dove, per le condizioni di irraggiamento solare, le superfici opache perimetrali dell'edificio risultino illuminate per un apprezzabile lasso di tempo. Ciò significa che, nell'arco di una giornata tipo, la serra solare deve ricevere sufficientemente irraggiamento solare da riscaldare gli ambienti interni durante il periodo invernale, mentre deve essere opportunamente schermata durante il periodo estivo.
2. La serra solare deve consentire una riduzione, documentata in una relazione tecnica, pari ad almeno il 20% del fabbisogno di energia primaria per la climatizzazione invernale o il riscaldamento, non deve essere dotata di impianto di riscaldamento né di raffrescamento, e deve essere provvista di opportune schermature e/o dispositivi mobili e rimovibili ed apposite aperture per evitarne il surriscaldamento estivo.
   La superficie disperdente della serra deve essere costituita per almeno il 70% da elementi trasparenti.
3. La realizzazione di una serra solare, nel caso di edifici esistenti, è ammessa esclusivamente quale elemento organico ad uno studio di riqualificazione energetica complessiva dell'edificio stesso, finalizzata alla realizzazione di un "edifico a energia quasi zero" come definito dalla Direttiva 2010/31/UE del Parlamento Europeo del 19 maggio 2010 sulla prestazione energetica

nell'edilizia e successive leggi applicative nazionali e/o regionali.

4. Nel caso di interventi su edifici a carattere multipiano o comunque condominiale la realizzazione di serre solari costituite dalla chiusura di balconi o logge, nelle sole facciate idonee, dovrà avvenire esclusivamente mediante uno studio organico dei prospetti e delle coperture che riqualifichi l'intero fabbricato dal punto di vista energetico ed architettonico.

Articolo 52 - ATTREZZATURE BALNEARI

1. Si definiscono attrezzature balneari l'insieme di manufatti funzionali alla fruizione delle spiagge ed all'esercizio della balneazione, al ricovero delle relative attrezzature, ivi comprese le imbarcazioni.
2. In relazione alla loro funzione nei confronti del servizio balneare tali manufatti possono essere stabili o da porre in opera limitatamente alla stagione estiva; tale carattere dovrà essere evidenziato in tutti i titoli abilitativi o autorizzativi alla loro formazione.

Articolo 53 – PISCINE PRIVATE SCOPERTE

1. E' ammessa la realizzazione di piscine private scoperte su tutte le zone omogenee con esclusione degli ambiti di conservazione non insediabili e del Nucleo Storico compresa l'area di salvaguardia, quale pertinenza di una o più unità abitative nello stesso lotto contiguo di proprietà. La loro dimensione dovrà risultare da apposito specifico progetto che preveda la superficie dello specchio acqueo non eccedente:
    - nel caso di pertinenza ad una singola unità abitativa, il 30% della SA dell'abitazione cui è pertinente e comunque entro un massimo di mq. 50,00
    - nel caso di pertinenza di più unità abitative (piscina condominiale) e attività turistico-ricettive mq. 100
2. L'ingombro della piscina preferibilmente dovrà essere ricompreso entro il filo del terreno naturale preesistente a distanza di almeno metri 3,00 dal confine di proprietà. Ove indispensabile per una migliore sistemazione della costruzione è ammessa la possibilità di fuoriuscire dalla morfologia del terreno preesistente per non oltre metri 0,50.
3. Il rifornimento dell'acqua e la sua depurazione dovranno essere improntati al massimo del risparmio; in particolare si dovrà privilegiare l'utilizzo dell'acqua piovana opportunamente convogliata in vasche di accumulo. Per la depurazione è ammesso l'utilizzo di sistemi non chimici (fitodepurazione) che consentano il riutilizzo dell'acqua anche per usi irrigui e il suo smaltimento non necessariamente in fognatura. La superficie dello specchio acqueo utilizzato per la fitodepurazione non è da considerarsi entro il limite massimo sopra indicato.
4. Per i Distretti di Trasformazione i limiti dimensionali di cui al punto 1 potranno essere superati e saranno oggetto delle norme del PUO.

Articolo 54 - VOLUMI INCONGRUI

1. Si definiscono volumi incongrui i manufatti legittimi, di limitata dimensione, realizzati con materiali eterogenei in tutto od in parte precari, costruttivamente anomali rispetto alle consuete tipologie costruttive proprie della buona tradizione locale per la funzione d'uso prevista, che per intrinseci caratteri presentano evidenti distonie con il contesto d'ambito.
2. Tali manufatti possono essere isolati o aderenti a edificio principale.
3. Sono ascritte alla categoria le superfetazioni sia murarie che vetrate (esempio: piccoli manufatti condonati all'interno del perimetro del Centro Storico o in zone agricole, verande condonate in edifici di tessuto urbano della seconda metà del '900) che compositivamente risultano non solo stilisticamente anomale rispetto all'edificio originario, ma che confliggono dal punto di vista compositivo con la stereometria dell'edificio stesso, nonché con l'ambiente costruito circostante.
4. 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 recuperati e ricomposti mediante un progetto di riqualificazione ambientale.

Articolo 55 - RAPPORTO DI OCCUPAZIONE DEL SOTTOSUOLO (Ross)

1. Si definisce rapporto di occupazione del sottosuolo la quantità di sottosuolo occupabile con costruzioni oltre alla proiezione del sedime del fabbricato f.t., escludendo il sedime relativo a tettoie e porticati.
2. Tale quantità non può superare, al netto delle intercapedini, il 10% della superficie del sedime del fabbricato f.t., fatta eccezione per i Distretti di Trasformazione dove il rapporto di occupazione del sottosuolo sarà disciplinato dalle norme del PUO;
3. Nelle costruzioni in sottosuolo possono essere ricavate cantine, autorimesse, centrali termiche, serbatoi, cabine elettriche.

Articolo 56 - PESO INSEDIATIVO (Pi)

1. Il peso insediativo è costituito dall'insieme della popolazione esistente e di quella prevista, definite in termini di abitanti, di persone presenti per turismo od affari, nonché di addetti e di utenti delle attività economiche e dei servizi. Le norme che regolano le diverse zone omogenee del PUC ne indicano l'incremento massimo previsto.
2. Il peso insediativo è diverso fra fisso e fluttuante: nel primo caso è riferito alla residenzialità, nel secondo caso ad attività.
3. In riferimento alla verifica del bilanciamento di alcuni servizi secondari, viene fatto esclusivo riferimento al peso insediativo fisso.

CAPITOLO IV
ATTUAZIONE DEL PUC

Articolo 57 – MODALITA' DI ATTUAZIONE

1. Le previsioni del Piano si attuano ordinariamente, oltre che mediante gli interventi edilizi non soggetti ad abilitazione o per i quali è prescritta la semplice comunicazione, attraverso gli specifici titoli abilitativi disposti dalla legge, preceduti ove sia prescritto dalle Norme, dalla preventiva approvazione dei Piani Urbanistici Operativi (PUO) o dalla sottoscrizione di convenzione con il Comune.

Articolo 58 – RAPPORTI CON LE DISPOSIZIONI IN MATERIA DI RISCHIO IDROGEOLOGICO E SISMICO

1. Ferma restando l'osservanza, con carattere di prevalenza per tutti gli interventi, delle disposizioni in materia di rischio idrogeologico contenute nel vigente Piano di Bacino, si richiama l'obbligo del rispetto di tutte le disposizioni contenute negli elaborati delle Norme Geologiche (elaborato E) che costituiscono parte integrante della struttura del PUC.
2. Le Norme Geologiche dispongono, a seconda delle condizioni del sito di intervento, relativamente alla eventuale limitazione degli interventi ammissibili o, ove occorra, agli approfondimenti di indagine indispensabili da produrre in sede di progetto.

Articolo 59 - ATTIVITA' EDILIZIA DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE E DEI SOGGETTI PRIVATI

1. Non sono soggetti a titolo abilitativo:
    a. le opere e interventi pubblici degli Enti territoriali i cui progetti siano approvati a norma delle vigente legislazione statale e regionale in materia;
    b. le opere pubbliche statali o di interesse statale, da eseguirsi sia da Amministrazioni statali sia dagli enti istituzionalmente competenti o dai concessionari di servizi pubblici, previo accertamento di conformità con le prescrizioni urbanistiche ed edilizie ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 18 aprile 1994, n. 383 (Regolamento recante disciplina dei procedimenti di localizzazione delle opere di interesse statale) e s.m. e i.
2. L'attività edilizia dei soggetti privati anche su aree demaniali è subordinata a Comunicazione (articolo 21 della L.R. n. 16/2008 e successive modifiche e integrazioni), a Denuncia di Inizio di Attività (DIA – articoli 23 – 24 e 26 della L.R. n. 16/2008 e successive modifiche e integrazioni) o a Permesso di Costruire (articolo 24 e 31 della L.R. n. 16/2008 e successive modifiche e integrazioni).
3. La realizzazione delle infrastrutture per impianti di teleradiocomunicazione e per la produzione e distribuzione di energia è disciplinata rispettivamente negli articoli 27, 28 e 29 della L.R. n. 16/2008 e s.m. e i.

Articolo 60 - STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PUC

1. Gli interventi edilizi sul territorio si distinguono in:
    - interventi sul patrimonio edilizio esistente;
    - interventi di nuova edificazione.
2. Di norma gli interventi sugli organismi edilizi esistenti non possono essere disarticolati ed oggetto di separata richiesta di titolo abilitativo quando tra loro esiste un rapporto di funzionalità ovvero di coerenza tipologica (ad esempio essere interessati da uno medesimo vano scala, da una comune facciata o copertura ecc.).
3. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente su tutto il territorio comunale sono quelli definiti agli articoli 3 - 4 – 5 – 6 – 7 – 10 – 12 e 13 delle presenti norme;
4. Gli Interventi di recupero dei sottotetti e/o altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti sono disciplinati come segue:

a. Il PUC definisce sottotetto ai fini degli interventi di recupero abitativo, il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza e/o con destinazione turistico-ricettiva che presenta in concreto dimensioni tali da consentirne l'impiego come spazio di natura accessoria, quali, ad esempio, stenditoio, deposito, ripostiglio;
b. gli interventi di recupero dei sottotetti e/o altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti sono consentiti negli edifici preesistenti alla data del 6.09.2001 (entrata in vigore della legge regionale n° 24/2001) oppure in corso di realizzazione a tale data, in virtù di titoli edilizi rilasciati in epoca precedente alla ridetta data, ed aventi destinazione residenziale ovvero turistico-ricettiva, fatte salve le eventuali limitazioni e divieti contenute nella normativa di zona;
c. gli interventi eseguiti in altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti sono consentiti purché:
   - non sia modificata la sagoma dell'edificio né le caratteristiche architettoniche essenziali;
   - siano rispettati i requisiti igienico-edilizi previsti dal presente PUC;
   - i nuovi volumi o superfici non siano ottenuti mediante scavo o sbancamento del terreno;
   - siano rispettate eventuali ulteriori prescrizioni nell'ambito della zona di intervento;
d. i suddetti interventi di recupero dei sottotetti e/o altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti sono classificati come ristrutturazione edilizia (articolo 7 delle presenti norme) e sono subordinati all'obbligo di reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di 35 mq. ogni 100 mq di superficie agibile (SA) ovvero l'obbligo di versamento al Comune di una somma equivalente al valore di mercato di detti parcheggi pertinenziali, quando sia dimostrata l'impossibilità per mancata disponibilità di spazi idonei ad assolvere a tale obbligo. Le disposizioni relative all'obbligo di reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali ovvero all'obbligo di versamento al Comune di una somma equivalente al valore di mercato di detti parcheggi pertinenziali si applicano anche nel caso in cui il recupero del sottotetto costituisca ampliamento di una unità residenziale già esistente;
e. il rilascio del diretto titolo edilizio degli interventi di recupero dei sottotetti e/o altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti comporta la corresponsione per intero del contributo di costruzione di cui all'articolo 38 della L.R. n. 16/2008 e successive modifiche e integrazioni, anche quando l'intervento non determini la creazione di una nuova unità abitativa;
f. Negli interventi di recupero dei sottotetti l'altezza media interna netta, nel caso in cui il solaio sovrastante o una sua porzione non sia orizzontale, si intende come la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale, mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso del solaio sovrastante stesso, ed è fissata in 2,30 metri per gli spazi ad uso abitazione. Per gli spazi accessori o di servizio, l'altezza è riducibile a 2,10 metri.
   In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, il PUC prevede l'altezza della parete minima non inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione ed a 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi, come sopra definiti, devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi, consentendone l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio.
   Per i locali con soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo misurata con una tolleranza fino al 5 per cento.
   Gli interventi di recupero di altri volumi o superfici, collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti, devono rispettare i requisiti dell'articolo 28 delle presenti norme;
g. Negli interventi di recupero dei sottotetti il rapporto aereoilluminante deve essere pari o superiore a un sedicesimo (1/16); negli interventi di recupero di altri volumi o superfici, collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti, il rapporto aereoilluminante deve essere pari o superiore a un ottavo (1/8). Sono consentite all'interno della superficie di copertura e comunque entro l'ingombro dell'edificio, anche al fine di reperire la superficie minima di aereoilluminazione, le aperture di finestre, la realizzazione di abbaini e l'installazione di lucernari;
h. Gli interventi di recupero dei sottotetti possono essere realizzati, al fine di ottenere il rispetto dell'altezza media interna di 2,30 metri prescritta come parametro "minimo-massimo", anche con circoscritti aumenti della volumetria originaria, mediante modificazione delle al-

tezze di colmo e di gronda entro il limite massimo di 1 metro rispetto all'esistente, salve le eventuali limitazioni e divieti contenute nel parametro di altezza massima esterna prevista dal PUC nella zona di intervento, nonché delle linee di pendenza delle falde fino ad un massimo di 25°. Gli interventi debbono comunque garantire il rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio (articolo 33 delle presenti norme) tenuto conto della zona in cui lo stesso ricade e del regime di tutela indicato dal P.T.C.P. e dal presente PUC.

5. Le costruzioni esistenti alla data di adozione del PUC preliminare, che hanno una destinazione d'uso in contrasto con le previsioni di zona, potranno essere sottoposte soltanto ad interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo; ulteriori e diverse trasformazioni di tipo funzionale potranno essere attuate soltanto per adeguare gli edifici alle destinazioni d'uso ammesse all'interno dell'ambito o distretto.
6. Il PUC si attua a mezzo di:
    a. Progetti Urbanistici Operativi (PUO), ai sensi degli articoli 50, 51, 52, 53 e 54 della L.R. 36/97 e successive modifiche e integrazioni;
    b. Permesso di Costruire Convenzionato, ai sensi dell'articolo 49 della L.R. 36/97 e successive modifiche e integrazioni;
    c. Permesso di Costruire diretto, ai sensi degli articoli 24 e 31 della L.R. 16/2008;
    d. Accordi di Pianificazione, ai sensi dell'articolo 57 della L.R. 36/97 e successive modifiche e integrazioni;
    e. Accordi di Programma, ai sensi dell'articolo 58 della L.R. 36/97 e successive modifiche e integrazioni;
    f. Conferenze di Servizi di cui all'articolo 59 della L.R. 36/97 e successive modifiche e integrazioni;
    g. Progetti di Opere Pubbliche.
7. Lo sviluppo operativo del PUC può essere gestito dal Comune tramite Programma Attuativo (PA), ai sensi dell'articolo 55 della L.R. 36/97 e s.m. e i.
8. I casi in cui è necessario procedere con ciascuno dei suddetti strumenti sono indicati nelle singole norme di ambito/distretto, in relazione alla zonizzazione riportata sulle tavole della struttura del piano.
9. Il complesso normativo della struttura del PUC, dal momento della definitiva approvazione, si intende integralmente sostitutivo delle norme urbanistiche attualmente vigenti.
10. Alla data di adozione del PUC restano salve a tutti gli effetti le varianti urbanistiche al previgente PRG o ai Piani Attuativi e le convenzioni urbanistiche adottate, nonché le previsioni dei progetti su cui il Consiglio Comunale abbia già espresso il proprio preliminare assenso.
11. Le norme del PUC sono integrate, per quanto compatibile e per quanto di competenza, dal Regolamento Edilizio Comunale; in caso di contrasto o difformità di norme o definizioni, prevalgono sempre quelle del PUC.
12. Il nuovo Regolamento Edilizio sarà adottato entro due mesi dall'entrata in vigore del PUC.

Articolo 61 - PROGETTI URBANISTICI OPERATIVI

1. I Progetti urbanistici operativi (PUO) sono quelli indicati dagli articoli 50, 51, 52, 53 e 54 della L.R. 36/97, con i contenuti, gli elaborati, le procedure di formazione, approvazione e variante stabilite dalla stessa legge. In particolare sono PUO:
    - il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica o privata;
    - il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare;
    - il Piano per gli Insediamenti Produttivi;
    - Il Piano di Recupero.
2. Sono altresì assimilati a PUO i Programmi di Edilizia Residenziale Pubblica di cui alla L. 179/1992 e alla L.R. 25/1993.
3. I PUO devono, in particolare, indicare i soggetti attuatori degli interventi, le modalità finanziarie e gestionali delle diverse operazioni previste, i tempi previsti per le trasformazioni.
4. Essi devono contenere: una relazione che illustri i contenuti di cui al comma precedente, la documentazione grafica e/o descrittiva dello stato di fatto, il progetto in scala adeguata degli interventi previsti, le norme di attuazione, i protocolli di intesa con Amministrazioni Pubbliche

e/o Enti di Gestione interessati dal progetto, uno schema di convenzione urbanistica, l'elenco delle particelle catastali comprese nel PUO.

5. Il PUO dovrà contenere lo Studio di Sostenibilità Ambientale come definito all'articolo 11 comma 4 della LR 36/97 e s.m. e i.
6. Le singole norme di ambito/distretto contenute nella presente normativa, indicano espressamente in quali aree sono da porre in esecuzione obbligatoriamente i Progetti Urbanistici Operativi.
7. L'Amministrazione Comunale può richiedere la predisposizione di un PUO nei seguenti casi:
   - qualora, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero di proprietari, sia prevista la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici tale da rendere necessaria la predisposizione su scala comunale delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per l'insediamento, diverse dai semplici allacciamenti alle reti principali esistenti;
   - qualora la strada esistente di accesso alle aree, su cui si intende edificare, non possegga i requisiti richiesti per dare conveniente accesso alle aree di pertinenza dei singoli edifici; in tal caso il PUO deve estendersi alle aree relative alla strada di accesso o ad altra la cui sistemazione consenta la formazione di un conveniente accesso;

   Nei casi suddetti, in assenza di specifiche indicazioni di PUC, l'estensione territoriale del PUO è determinata di volta in volta sulla base delle richieste dell'Amministrazione Comunale che debbono essere collegate a quelle oggetto di richiesta:
   - per motivi di interdipendenza urbanistico-funzionale, di organico inserimento ambientale o di semplice regolarità planimetrica;
   - ai fini di un'indispensabile attuazione delle infrastrutture e dei servizi di urbanizzazione primaria e/o secondaria.
8. L'attuazione dei subdistretti avviene ai sensi dell'articolo 51 della L.R. 36/97 e s.m. e i.
9. Nel caso di inerzia dei privati l'attuazione potrà avere luogo mediante la redazione di apposito PUO di iniziativa pubblica.
10. L'Amministrazione comunale ha la facoltà, in ogni momento, di acquisire la disponibilità di terreni per procedere all'esecuzione diretta delle opere viarie e infrastrutturali, previo compimento delle procedure di legge.

Articolo 62 - PROVVEDIMENTI ABILITATIVI

Le procedure di intervento per l'attuazione del Piano sono:

Permesso di Costruire Convenzionato (PCC)

1. Il PCC è disciplinato dalle normative di zona che definiscono le prestazioni a carico del richiedente; oltre ai casi previsti, qualora un intervento edilizio richieda opere infrastrutturali eccedenti i semplici allacciamenti alle reti di urbanizzazione primaria, ovvero opere di riqualificazione urbanistica e ambientale, o ricada in territori di presidio ambientale (di cui all'articolo n. 36 della LR 36/97 e s.m. e i.), il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale rilascerà Permessi di Costruire Convenzionati previa stipula, da parte dei soggetti attuatori, di apposito atto unilaterale d'obbligo che dovrà prevedere:
   a. l'esecuzione diretta, ove consentito a norma di legge, delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza all'intervento che si rendano necessarie, nonché di alcune opere di urbanizzazione secondaria di fruizione collettiva a disposizione del bacino di utenza interessato dall'intervento secondo l'entità ed i criteri di cui alla LR 25/95 e relativa circolare n. 59132/95 e successive modifiche e integrazioni, da reperirsi eventualmente anche al di fuori di tale bacino;
   b. la cessione delle aree con le opere di cui sopra, o il loro vincolo ad uso pubblico, a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti a norma della vigente legislazione in materia;
   c. le garanzie finanziarie ed i termini per l'adempimento dei relativi impegni;
   d. in caso di interventi ricadenti in territori di presidio ambientale, il contenuto dell'atto unilaterale d'obbligo resta disciplinato dall'articolo n. 36 della LR 36/97 e s.m. e i.

2. Nella convenzione dovranno essere individuati spazi per le aree a parcheggio ed eventuali possibilità di allargamento della strada; nel caso si tratti di interventi dove le proprietà confinano con tracciati di viabilità pubblica, la convenzione potrà prevedere la possibilità di chiedere un arretramento per migliorare l'accessibilità e la fruibilità della strada pubblica.
3. La convenzione dovrà inoltre prevedere il coordinamento delle urbanizzazioni in base ai programmi e alle infrastrutture di carattere pubblico previste dall'Amministrazione.

Permesso di Costruire (PC)

1. L'intervento diretto può essere attuato sia da operatori pubblici, sia da operatori privati, secondo le modalità indicate dalle presenti norme.
2. L'intervento diretto è subordinato al rilascio del Permesso di Costruire ai sensi degli articoli 24, 31 e 34 della L.R. 16/2008 e s. m. e i., fatti salvi gli interventi che, ai sensi della vigente normativa, possono essere soggetti a diverso procedimento abilitativo.
3. Il PUC individua i casi in cui il rilascio del Permesso di Costruire può essere assoggettato a P.U.O. o ad obbligo di convenzione tra i soggetti richiedenti e l'Ente Comunale (Permesso di Costruire Convenzionato).
4. Il PUC definisce, per ogni ambito o sub-ambito insediabile, la superficie agibile (SA) massima realizzabile e le relative modalità di attuazione nel periodo di validità del Piano.

Titoli Abilitativi edilizi già rilasciati

I Titoli Abilitativi edilizi rilasciati, notificati ed i cui lavori siano stati iniziati, in data antecedente l'adozione del Progetto Definitivo del PUC, rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla loro validità ed efficacia. Decorso il periodo di validità non possono essere rinnovati, qualora risultassero non congruenti alle indicazioni contenute dal PUC.

Articolo 63 - STUDI E VERIFICHE DI SOSTENIBILITA' E RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE PROPEDEUTICI AGLI STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PUC

1. Il PUC prevede studi, programmi e progetti propedeutici all'approvazione dei PUO e al rilascio del titolo abilitativo:

    a. Lo Schema di Organizzazione Urbanistica (SOU) preordinato a specificare sia la struttura insediativa dell'Area di Intervento e le sue connessioni con il contesto prefigurate dalla disciplina urbanistico-edilizia e sia le prestazioni individuate per le singole sub-Aree d'Intervento al fine di garantire un corretto inserimento delle trasformazioni territoriali nelle zone omogenee più complesse o delicate.
    b. Il Piano Aziendale Agricolo (PAA) per la realizzazione di nuove costruzioni funzionalmente connesse all'attività agricolo-produttiva.
    c. Lo Studio Organico d'Insieme (SOI) come definito dal P.T.C.P., laddove quest'ultimo ne renda obbligatoria la redazione (articolo 32 bis delle Norme di Attuazione del P.T.C.P.) o per le aree individuate dal PUC di particolare criticità ambientale e paesaggistica.
    d. Lo Studio di Sostenibilità Ambientale di Dettaglio (SSA), come definito dall'articolo 11 comma 4 della LR 36/97 e successive modifiche e integrazioni, per le aree individuate dal PUC sottoposte alla previsione di trasformazione territoriale da attuare tramite PUO.

Schema di Organizzazione Urbanistica (SOU)

1. Lo SOU, esteso al territorio urbanisticamente connesso all'intervento, ha l'obiettivo di definire il disegno infrastrutturale dell'intera area, individuando le aree di concentrazione volumetrica, l'eventuale suddivisione in comparti funzionali, le condizioni di intervento, l'inviluppo volumetrico delle costruzioni, il coordinamento funzionale con il territorio cui l'area è inserita.
2. Lo SOU costituisce documentazione obbligatoria propedeutica alla redazione del PUO da approvarsi in Consiglio Comunale: esso è costituito da planimetrie quotate in scala non inferiore a 1:500 e da relazione tecnica, che illustrino adeguatamente l'assetto proposto, con

l'organizzazione delle principali reti infrastrutturali e degli spazi pubblici in funzione del ruolo e delle prestazioni che il PUC assegna alla zona.

3. I contenuti dello SOU sono:
   - schema organizzativo generale delle principali reti infrastrutturali e tecnologiche e degli spazi pubblici, con indicazione, descrizione e quantificazione, in dettaglio, delle opere da realizzare;
   - definizione dei rapporti con le preesistenze ed individuazione degli aspetti meritevoli di particolare tutela;
   - individuazione di eventuali settori di intervento e delle relative densità edificatorie, anche in rapporto alle aree interessate e alle destinazioni d'uso specifiche;
   - criteri per la definizione progettuale della dislocazione e dei caratteri tipologici e dimensionali degli edifici e dei flussi di traffico generato.

Piano Aziendale Agricolo (PAA)

1. Il Piano Aziendale agricolo non costituisce strumento di attuazione del PUC, bensì uno studio propedeutico al rilascio del titolo abilitativo in zone agricole ed è presentato esclusivamente dai soggetti che esercitano l'attività agricola professionale o l'attività di agriturista, così come definita dalle relative leggi regionali.
2. All'interno del Piano Aziendale agricolo dovranno essere elencati gli estremi catastali dei terreni facenti parte del Fondo Rustico, indicando per ciascuno di essi: foglio catastale, mappale, superficie, destinazione d'uso in atto.
3. A tale elencazione dovrà seguire una breve relazione tecnico-economica, redatta da tecnico abilitato, nella quale dovranno essere dettagliatamente descritti, con documenti di analisi e elaborati grafici, i seguenti elementi:
   a. Lo stato di fatto dell'azienda agricola (se già esistente), ossia: stato di coltivazione dei terreni secondo la suddivisione particellare e definizione dello stato fitosanitario delle coltivazioni (con riferimento alle loro produttività accertate, dichiarate o stimate); il capitale fondiario; il capitale di esercizio, eventuali servitù presenti. Per le aziende di nuovo impianto tali elementi dovranno essere definiti in termini di previsione;
   b. La descrizione delle diverse attività produttive che si intendono avviare, potenziare o confermare (es.: vari tipi di coltura, attività legate alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, allevamenti ed attività zootecniche in genere);
   c. La descrizione dei lavori necessari per il ripristino o la riconversione dell'area ad uso agricolo;
   d. La dimensione economica dell'Azienda, che corrisponde all'ammontare del reddito lordo complessivo aziendale (ossia alla somma dei valori dei singoli redditi ottenuti moltiplicando il reddito unitario di ciascuna coltivazione o categoria di bestiame, rispettivamente per la relativa superficie ed il relativo numero di capi presenti nell'azienda). La dimensione economica aziendale, come qui indicata, va intesa come valore di massima, al fine di poter qualificare l'azienda agricola nei suoi elementi costitutivi principali;
   e. Il tipo di conduzione agricola che si intende praticare (familiare o con apporto di manodopera);
   f. I miglioramenti fondiari che si intendono introdurre, in relazione ai sistemi di irrigazione e approvvigionamento di acqua, ai sistemi di coltivazione, al miglioramento delle infrastrutture connesse alla produzione agricola (strade interpoderali, reti elettriche o di altro tipo, fabbricati di servizio, fasce terrazzate), alle sistemazioni delle aree esterne in generale;
   g. Giustificazione tecnico-estimativa di massima degli interventi;
   h. I fabbricati di servizio alla produzione agricola che si intendono eventualmente costruire, con indicazione dei calcoli tecnici dimostranti che i nuovi volumi previsti rispondono ai parametri quantitativi indicati dal PUC.;
   i. Descrizione dei nuovi fabbricati con riferimento alla tecnica costruttiva ed ai materiali impiegati, elaborati grafici di progetto (piante e sezioni), in scala non inferiore a 1:100;
   j. Caratteristiche ambientali e paesaggistiche, ossia: giacitura e morfologia dei terreni, esposizione e soleggiamento, caratteristiche geopedologiche dei terreni, presenza di acqua e situazione della falda, vegetazione spontanea ed eventuale presenza di bosco, prato o

pascolo e manufatti o strutture di valore storico- architettonico;

k. Atto di fideiussione bancaria a garanzia finanziaria di una gestione aziendale di almeno 10 anni (con riferimento alla sola conduzione aziendale, senza comprendere fabbricati e/o manufatti).

4. L'azienda agricola non va comunque intesa, ai fini dell'applicazione della presente norma, unicamente in senso economico - imprenditoriale, ma soprattutto come strumento per il mantenimento di una fruizione agricola del territorio, indipendentemente dalla quantità di reddito prodotto.
5. Per attività zootecniche dovrà prevedere ad integrazione di quanto sopra:
   - esauriente relazione tecnica circa le modalità di smaltimento dei rifiuti organici;
   - relazione tecnica circa la dotazione di impianti di depurazione.

Studio Organico d'Insieme come definito dal P.T.C.P. (SOI)

1. È uno studio preordinato a garantire un corretto inserimento paesaggistico degli interventi di urbanizzazione e di nuova edificaione, o comunque incidenti in misura rilevante sull'assetto della zona interessata.
   Il P.T.C.P. individua le aree per le quali gli interventi di cui sopra sono soggetti alla redazione del SOI come definito all'articolo 32bis delle norme di attuazione del P.T.C.P.

Studio di Sostenibilità Ambientale di Dettaglio (SSA)

1. Le principali trasformazioni previste dall'attuazione del Piano porteranno il cambiamento d'uso del suolo da serricoltura con strutture in disuso da tempo a residenza e attività turistico ricettiva in aree che nella realtà sono già incluse nell'ambito urbano più denso (vedi assetto insediativo del P.T.C.P.). Per l'attuazione di tali aree, assoggettate a PUO e individuate nelle schede normative, occorre redarre uno studio di sostenibilità ambientale di dettaglio.
2. Elaborati grafico-descrittivi:
   a. Lo stato di fatto dei terreni oggetto dell'intervento: tipo di copertura verde attualmente esistente, presenza o meno di coltivazioni agricole in atto;
   b. La schedatura, il censimento e la consistenza di eventuali manufatti di servizio, tipo di sistemazioni esterne attualmente esistenti (con indicazioni delle tipologie e dei materiali ricorrenti), quali ad esempio: muretti a secco, recinzioni in pietra, sistemazioni dei suoli, opere irrigue, ecc.;
   c. Caratteristiche ambientali e paesaggistiche, ossia: giacitura e morfologia dei terreni, esposizione e soleggiamento, caratteristiche geopedologiche dei terreni, presenza di acqua e situazione della falda, vegetazione, manufatti o strutture di valore storico - architettonico;
   d. Una tavola comprendente la proposta di riqualificazione e sistemazione del terreno in relazione a quanto evidenziato dagli studi sullo stato di fatto, individuando il tipo di sistemazione dei terreni che si intende operare: recupero e restauro ambientale del verde, integrazione dei manufatti esistenti, tipi di coltivazione che si intende eventualmente mantenere o attivare, aree da rinaturalizzare, collegamenti con le opere viarie esistenti, rapporti tra edificato e terreno. Giustificazione tecnico - estimativa di massima di detti interventi;
   e. Elaborati grafici (disegni e relazioni descrittive) sufficienti alla specificazione dei fabbricati che si intendono costruire, con riferimento alle tipologie edilizie, ai materiali da impiegarsi, alle tecniche costruttive;
   f. Lo Studio di Sostenibilità Ambientale di Dettaglio, in quanto strumento propedeutico, viene approvato contestualmente al PUO richiesto per l'intervento.
   g. I DT interessati dal vigente Piano di Bacino dovranno essere corredati con uno studio idraulico di dettaglio al fine di verificare l'efficacia e l'affidabilità degli accorgimenti di salvaguardia progettati per la protezione passiva dagli allagamenti e di garantire che non vengano aumentate le condizioni di pericolosità e di rischio nelle aree limitrofe.
   h. L'Amministrazione Comunale può richiedere la redazione dello Studio di Sostenibilità Ambientale di Dettaglio anche per titoli abilitativi singoli, nei casi ove ne ravveda

l'esigenza.

CAPITOLO V
REGOLE DI GERARCHIA E DI COORDINAMENTO

Articolo 64 – STRUMENTI SOVRAORDINATI

1. Per quanto non espressamente indicato nelle presenti norme, valgono leggi, norme e regolamenti emanati o che verranno emanati, dopo l'approvazione del PUC, dallo Stato e dalla Regione e, in caso di contrasto, questi ultimi prevalgono sulle presenti norme attuative.
2. Il PUC risulta coerente con gli strumenti di programmazione territoriale, emessi da Enti Sovraordinati al Comune come di seguito:

Livello regionale

- Piano della Costa
- P.T.C.P. che viene integrato dal livello puntuale comunale
- Piano Territoriale Regionale (PTR) in corso di elaborazione

Livello provinciale

- Piano Territoriale Provinciale (PTC)
- Piano provinciale dei rifiuti
- Piano di bacino stralcio per la difesa idraulica ed idrogeologica Torrente Vallecrosia, Torrente Borghetto e rii minori (Ambito di Bacino n° 2 – Nervia)
- Piano degli inerti

Il PUC sarà modificato automaticamente da eventuali altri piani di settore e sovraordinati, che verranno introdotti da nuove normative successivamente all'approvazione.

Articolo 65 – PIANI DI SETTORE DI LIVELLO LOCALE

1. Le previsioni dei seguenti strumenti di programmazione, di livello comunale, esistenti o da redigere, dovranno essere coerenti con quelle del presente PUC:

Attività e Sviluppo

- Piano del Commercio
- Piano di Ripartizione delle Strutture Ricettive
- Piano Cimiteriale
- Piano triennale delle Opere Pubbliche

Ambiente

- Piano di Zonizzazione acustica
- Piano di Utilizzo degli Arenili

Sicurezza

- Piano comunale della protezione civile

Conservazione dei Beni Culturali e del Paesaggio

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

Articolo 66 – VERIFICA DI COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE NEI TERRITORI LIMITROFI, INTERPRETAZIONE DEGLI ELABORATI

1. I l PUC del Comune di Vallecrosia dovrà coordinarsi, nelle proprie previsioni, con gli altri Strumenti Urbanistici generali dei comuni limitrofi.
2. A tal fine, il PUC ha tenuto conto delle osservazioni dei comuni confinanti (Comune di Bordighera, Comune di Camporosso, Comune di San Biagio della Cima, Comune di Vallebona).
3. Nel caso di contrasti, potranno essere attuati Accordi di Pianificazione, per omogeneizzare le previsioni di trasformazione nei rispettivi territori confinanti.
4. Nei casi di discordanza delle superfici e dei confini catastali dovranno previamente essere effettuate presso gli uffici competenti dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali le necessarie rettifiche.
5. Nei casi di cui al punto precedente il certificato di deposito della relativa rettifica dovrà essere consegnato al Comune contestualmente alla presentazione della richiesta del Permesso di Costruire ovvero della Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.).
6. In caso di discordanza tra la cartografia catastale e quella aerofotogrammetrica, prevale la prima.
7. In caso di mancata corrispondenza tra la prescrizione normativa ed elaborati grafici, prevalgono le prescrizioni normative.
8. In caso di mancata corrispondenza tra la prescrizione normativa generale e quella della zona di intervento, prevale la prescrizione normative della zona di intervento.
9. In caso di non corrispondenza tra gli elaborati grafici in scale diverse, prevalgono quelli a scala con maggior dettaglio.
10. La suddivisione delle aree che delimitano ambiti e sub-ambiti, nonché le aree per standard e servizi è rappresentata da una linea continua; nel caso di due diverse zone delimitate da tale linea, il limite di ciascuna delle due zone deve intendersi situato sulla metà della linea stessa.
11. Per tutti gli edifici che eventualmente risultssero intersecati da una linea di divisione tra ambiti, la normativa d'ambito da applicare ad essi è quella relativa alle zone ove insiste la porzione maggiore di edificio.

Articolo 67 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

1. Le aree già asservite alle costruzioni esistenti, corrispondenti all'utilizzazione degli indici edificatori dei diversi ambiti, non possono più essere computate ai fini edificatori dei diversi ambiti, indipendentemente da qualsiasi passaggio di proprietà o frazionamento, salvo il caso di demolizione e ricostruzione e i casi in cui il PUC attribuisca all'area un'edificabilità maggiore (vedi articolo 21, c. 2).
2. Gli indici di fabbricabilità per la realizzazione degli edifici e servizi pubblici, nonché per le attrezzature e gli impianti di interesse pubblico saranno definiti di volta in volta in sede di progetto in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica delle funzioni da insediare e nel rispetto, comunque, dei vincoli e delle specifiche prescrizioni del P.T.C.P. esistenti nella zona di intervento.
3. In tutto il territorio agricolo comunale classificato come A.CE agr., A.CE ser. e A.CE olv. è ammesso l'asservimento di lotti non contigui all'interno dello stesso ambito, nei limiti previsti dalle presenti Norme.
4. Il PUC, al fine di salvaguardare l'ambiente, il territorio e la salute degli abitanti, promuove ed incentiva su tutto il territorio comunale la sostenibilità energetico-ambientale nella progettazione e realizzazione di opere edilizie pubbliche e private, individuando e promuovendo l'adozione e la diffusione di principi normativi, modalità e tecniche proprie dell'architettura sostenibile e della bioedilizia, ivi compresi quelli tesi al miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici in conformità a quanto stabilito dalla normativa vigente.
5. Ai fini di determinare le superfici delle aree da asservire a nuovi interventi edilizi, si assumono le superfici catastali come risultano agli atti dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali alla data di adozione del presente PUC, fatte salve le successioni.
6. L'asservimento parziale di mappali è ammesso solo ed esclusivamente previo frazionamento

degli stessi.

Articolo 68 – ARCHIVIO URBANISTICO

1. L'archivio urbanistico del PUC è costituito presso l'Ufficio Tecnico Comunale.
2. Le mappe dell'archivio urbanistico sono redatte dall'Ufficio stesso sulla "base" di una o più copie del catasto ordinario, con l'annotazione delle aree già asservite, registrandovi gli interventi concessi e le aree asservite per il calcolo della superficie fondiaria, come definita nel PUC, quando trattasi di costruzioni rurali, quelle di pertinenza delle relative unità aziendali ed infine tutti gli incrementi di volume ammessi dalle presenti norme, nonché gli allacciamenti non inquadrati in strumenti esecutivi ed ogni altra convenzione espressamente contemplata dalle presenti norme.
3. All'atto della presentazione dell'istanza di titolo edilizio il richiedente è tenuto ad indicare, su copia di estratto di mappa catastale, con il solo contorno tracciato di opportuno spessore l'opera progettata o le parti dell'edificio sulle quali il progetto intende intervenire; nonché, con campitura in colore trasparente e indelebile, l'area di asservimento o di pertinenza.
4. All'atto del rilascio del titolo edilizio, l'Ufficio provvederà altresì a campire, con colore prestabilito, l'opera progettata o le parti dell'edificio sulle quali il progetto intende intervenire.
5. Al momento del rilascio del Certificato di Agibilità, il titolare del titolo edilizio dovrà fornire all'Ufficio tutti gli elementi necessari per la definitiva individuazione dell'intervento effettivamente eseguito.
6. Ai fini della gestione e del mantenimento dell'archivio urbanistico, contestualmente alla presentazione delle pratiche edilizie dovrà essere acclusa copia su supporto informatico, firmata in digitale, con caratteristiche tecniche tali da garantirne l'archiviazione, la leggibilità nel tempo, secondo le previsioni normative relative alla dematerializzazione dei documenti.

Articolo 69 - URBANIZZAZIONI

1. Sono definite urbanizzazione primaria l'insieme delle opere e delle infrastrutture che rendono accessibile e fruibile un lotto di terreno. Ai sensi della L.R. n.25/1995, tali opere risultano essere le seguenti:
    a. la viabilità pubblica e di uso pubblico, gli spazi complementari e la relativa illuminazione;
    b. le reti idriche e fognarie se ed in quanto i relativi costi comprensivi degli allacci siano a carico del Comune;
    c. gli spazi di sosta e di parcheggio non pertinenziali, ma direttamente funzionali all'intervento edilizio;
    d. gli spazi di verde attrezzato a complemento delle opere di urbanizzazione primaria; le opere di riqualificazione urbana (comprese le opere di arredo urbano) ed ambientale (tutela e valorizzazione degli elementi ambientali).

2. Sono definite urbanizzazione secondaria l'insieme delle opere che costituiscono spazi ed attrezzature di fruizione collettiva a disposizione di un determinato bacino di utenza. Ai sensi della L.R. n.25/1995 tali opere a scala urbana sono:
    a. gli asili nido;
    b. le scuole materne, dell'obbligo e superiori;
    c. le sedi comunali;
    d. i centri sociali, nonché le attrezzature culturali, sportive e sanitarie di uso pubblico regolato da apposita convenzione con il Comune;
    e. i mercati comunali;
    f. gli immobili destinati al culto e all'esercizio del ministero pastorale;
    g. gli spazi verdi con funzione ricreativa o ambientale destinati ad uso pubblico regolato da apposita convenzione con il Comune;
    h. l'arredo urbano;
    i. gli spazi di sosta e di parcheggio pubblici ad accesso libero o quelli realizzati o gestiti in base ad apposita convenzione con il Comune.

Articolo 70 – DESTINAZIONE D'USO

1. Ogni uso è ricondotto a una sottoclasse di destinazione a sua volta inquadrabile in una classe di destinazione fondamentale; il PUC indica negli Ambiti e Distretti le classi e, ove necessarie, le sottoclassi di destinazione d'uso ammesse o compatibili ed eventualmente quelle espressamente vietate.
2. La classe di destinazione fondamentale viene utilizzata per la verifica della conformità delle istanze, comprese quelle di mutamento delle destinazioni d'uso.
3. I mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie sono ammessi quando la destinazione è consentita dalla normativa d'Ambito o Distretto.
4. Non sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso, ancorché senza opere edilizie che comportino la sostituzione di una destinazione ammessa con altra vietata dalla normativa d'Ambito o Distretto.
5. Il Piano stabilisce le seguenti classi di destinazione d'uso fondamentali:
    a. ***residenziale***
    b. ***turistico-ricettiva***
    c. ***commerciale-direzionale***
    d. ***produttiva***
    e. ***agricola***
6. Per ogni classe il PUC definisce le seguenti sottoclassi:
    a. ***residenziale*** - comprende le seguenti sottoclassi:
        1. - alloggi familiari
        2. - residenze collettive: organismi abitativi a gestione unitaria dotati di servizi comuni
        3. - residenze sociali

        Nelle sottoclassi sopra indicate rientrano: pubblici esercizi; esercizi commerciali di vicinato; piccole attività artigianali compatibili con la residenza; agenzie di istituti di credito aperte al pubblico; uffici e studi professionali; sedi di associazioni e circoli culturali; scuole private; autorimesse e parcheggi pertinenziali.
    b. ***turistico-ricettiva*** *(definita ai sensi della LR 2/2008)* - comprende le seguenti sottoclassi:
        1. - alberghi
        2. - residenze turistico-alberghiere
        3. - residenze d'epoca
        4. - locande
        5. - alberghi diffusi
        6. - villaggi turistici
        7. - campeggi
        8. - case per ferie
        9. - ostelli per la gioventù
        10. - affittacamere
        11. - bed&breakfast
        12. - case e appartamenti per vacanze
        13. - appartamenti ammobiliati ad uso turistico
        14. - rifugi alpini ed escursionistici
        15. - aree di sosta
        16. - agriturismo
        17. - stabilimenti balneari
        18. - spiagge libere attrezzate
        19. - spiagge libere
        20. - spiagge asservite
        21. - centri di immersione e di addestramento subacqueo
    c. ***commerciale-direzionale*** - comprende le seguenti sottoclassi:
        1. - esercizi commerciali di vicinato, centri di telefonia in sede fissa
        2. - medie strutture di vendita

3. - distretti commerciali tematici, centri commerciali e parchi commerciali, grandi strutture di vendita
4. - mercati, fiere e manifestazioni commerciali
5. - commercio all'ingrosso
6. - uffici e servizi privati e pubblici

Nella sottoclasse del precedente punto 6 rientrano: uffici (bancari, assicurativi, agenzie, studi professionali), sedi di partiti, sedi sindacali, associazioni varie, palestre, scuole private e simili, discoteche, sale da gioco e simili.

7. - edicole e chioschi
8. - pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande.

d. ***produttiva*** - comprende le seguenti sottoclassi:
   1. - piccola industria e artigianato
   2. - laboratori di ricerca
   3. - terziario avanzato: attività inerenti al ciclo produttivo delle imprese che operano nei settori ad elevato contenuto di innovazione tecnologica e di impiantistica.
   4. - industria di medie e grandi dimensioni e attività di assemblaggio di elementi industriali
   5. - depositi petroliferi
   6. - corrieri, spedizionieri e autotrasportatori, logistica retroportuale
   7. - attività di rottamazione
   8. - depositi rinfuse
   9. - attività di cava
   10. - attività portuali

   Nelle sottoclassi indicate rientrano: uffici e servizi legati alle attività produttive; abitazione del custode e del proprietario; attrezzature sociali a servizio delle attività produttive (mense, pubblici esercizi, locali ricreativi), parco rimessaggio autoveicoli da trasporto, e destinazione a queste assimilabili.

   Rientra anche l'attività che, per le caratteristiche, richiede adeguate localizzazioni in siti adatti e riguarda lo stoccaggio e la demolizione di autovetture, elettrodomestici e similari, la commercializzazione ed il trattamento dei singoli componenti ricavati, raccolta differenziata e trattamento di vetro, carta, plastica, metallo ed altri rifiuti non definiti speciali o pericolosi ai sensi delle vigenti normative. Non è compatibile con gli ambiti di conservazione e di riqualificazione. Sono fatti salvi gli impianti esistenti alla data di entrata in vigore del presente PUC.

e. ***agricola*** - comprende le seguenti sottoclassi:
   1. - produttiva agricola
   2. - serricola
   3. - agricola non a titolo principale
   4. - attività legate alla silvicoltura e alla zootecnia
   5. - trasformazione del prodotto agricolo e commercializzazione diretta
   6. - presidio ambientale

   Nelle sottoclassi indicate rientrano inoltre: la residenza del proprietario/conduttore e le attività agrituristiche.

Articolo 71 – EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE

1. Il PUC, ai sensi della L.R. n. 38 del 3 dicembre 2007 individua il fabbisogno di residenza primaria.
2. Nei Distretti di Trasformazione a destinazione residenziale è prevista la realizzazione di una quota di ERP determinata come percentuale della S.A. realizzabile, che il soggetto attuatore dovrà cedere all'Amministrazione Comunale. Detta quota potrà essere ammessa anche all'esterno dell'ambito di intervento, preferibilmente realizzata anche attraverso il recupero di alloggi esistenti inutilizzati e/o da ristrutturare sull'intero territorio comunale e rapportata proporzionalmente al valore delle zone cittadine sia ove si realizza l'intervento, sia ove è

previsto il recupero, ad esclusione delle zone agricole e di presidio ambientale. Nell'ambito del recupero del patrimonio edilizio esistente, gli interventi finalizzati al reperimento di quote di ERP a carico degli operatori dovranno garantire il necessario risanamento ed adeguamento igienico sanitario ed impiantistico per il raggiungimento di un adeguato livello qualitativo e funzionale per il conseguimento dell'agibilità. In ogni caso dovrà essere accertata la funzionalità dell'immobile ceduto da un collaudatore esterno scelto dall'A.C. ed a carico dell'operatore, in relazione all'uso a cui deve essere destinato, e rimarrà a carico dell'operatore la manutenzione straordinaria per i dieci anni successivi all'accettazione.

3. Laddove in luogo della realizzazione della quota di ERP dovuta l'operatore proponga la monetizzazione e l'A.C. la ritenga accoglibile, la monetizzazione dovrà essere calcolata sulla base dei costi effettivi di costruzione nonché del costo dell'area, delle spese di progettazione, di direzione lavori e sicurezza, collaudo, oneri accessori e della quota delle relative opere di urbanizzazione, stimandola sulla base dei costi di costruzione medi all'interno del territorio comunale (comprendendo anche i costi relativi alle parti comuni degli edifici e delle sistemazioni esterne), dei costi di acquisizione di un'area con caratteristiche idonee ad accogliere l'insediamento di ERP (dotata quindi di accessibilità al trasporto pubblico ed ai servizi locali, escludendo quindi le zone agricole), dei costi di tutte le spese tecniche ed amministrative, dei costi medi delle opere di urbanizzazione primaria all'interno del territori comunale nonché dei costi medi delle opere a standard urbanistici in riferimento al carico insediativo dei residenti insediabili negli alloggi ERP (verde, parcheggi, istruzione e servizi di interesse comune)
4. La quota di ERP eventualmente realizzata all'interno del Distretto non costituisce S.A.
   Detta quota dovrà comunque essere dotata di dotazione a standard (verde, parcheggi, verde, parcheggi, istruzione e servizi di interesse comune) nella quantità prevista dal PUC, nonché dei posti auto pertinenziali nella quantità prevista per le nuove edificazioni.

Articolo 72 – AGRITURISMO

1. Nelle aree agricole A.CE.agr, A.CE.ser. e A.CE.olv, è consentito il recupero e l'utilizzo a fini agrituristici dei fabbricati o parti di essi già esistenti sul fondo alla data di presentazione della domanda di iscrizione dell'attività, conformi alla normativa urbanistico-edilizia comunale e ai contenuti della Legge Regionale n. 37/2007, compreso il relativo regolamento regionale di attuazione n. 4/2008.
2. I locali utilizzati ad uso agrituristico sono assimilabili ad ogni effetto alle abitazioni rurali e sono strumentali all'esercizio dell'attività agricola.
3. Gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia dei locali da adibire ad attività agrituristica devono conservare gli elementi architettonici tipici della zona, in conformità alle previsioni della disciplina paesistico-ambientale del PUC.
4. Sui fabbricati esistenti nelle zone agricole, da utilizzare ad uso agrituristico, sono consentiti ampliamenti connessi ad esigenze igienico-sanitarie o tecnologico-funzionali fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente. In tale caso gli immobili oggetto di ampliamento sono subordinati alla stipula con il Comune ed alla trascrizione nei registri immobiliari di una convenzione che preveda a carico del concessionario e dei suoi aventi causa, specifico vincolo di destinazione d'uso ad agriturismo, con divieto di modificare tale destinazione per dieci anni.
5. E' consentita la demolizione di edifici esistenti sul fondo e non più necessari per la conduzione aziendale agricola e l'accorpamento della relativa volumetria al fabbricato da destinare all'attività agrituristica. L'accorpamento non può in nessun caso apportare al fabbricato destinato all'attività agrituristica un aumento volumetrico superiore al 50 per cento di quello preesistente. In tale ipotesi di accorpamento l'intero immobile è soggetto a vincolo di destinazione d'uso ad agriturismo, con divieto di modificare tale destinazione per dieci anni.
6. Gli ampliamenti di cui al comma 4 e la demolizione con accorpamento di cui al comma 5 sono subordinati alla predisposizione del Piano Aziendale Agricolo (PAA) di sviluppo che dovrà descrivere dettagliatamente l'attività che si vuole esercitare, dimostrandone altresì la convenienza economica.
7. Sui fabbricati esistenti nelle zone agricole, già adibiti ad uso agrituristico, sono consentiti

ampliamenti connessi all'attività agrituristica, fino ad un massimo del 10% della volumetria esistente.

8. I locali destinati all'uso agrituristico devono possedere i requisiti igienico-sanitari previsti per i locali di civile abitazione, fermo restando che in adeguamento all'articolo 8 delle presenti norme si può prescindere dal rispetto delle disposizioni igienico-sanitarie stabilite dal PUC nel caso in cui la conformazione strutturale e formale dell'organismo edilizio non consenta, senza alterazioni, tale rispetto e sempreché venga dichiarata, a cura del progettista, la sostanziale rispondenza funzionale e prestazionale degli interventi o delle attività alle effettive esigenze igienico-sanitarie connesse all'utilizzo degli immobili e, ove possibile, il miglioramento della situazione in atto.
9. Gli interventi edilizi connessi alla funzione agrituristica comprendono: locali per somministrazione pasti, degustazione prodotti aziendali, cucina, laboratori per alimenti, pernottamento, servizi igienici, spogliatoi, locali per attrezzature tecnologiche, ecc.; spazi aziendali all'aperto per campeggiatori con tende, con caravan, con autocaravan e aree attrezzate per pic-nic., in conformità alla suddetta legislazione regionale vigente in materia.
10. I locali adibiti al pernottamento devono assicurare una superficie minima di metri quadrati 8 per le stanze ad un letto e di metri quadrati 11 per quelle a due letti, con incremento di metri quadrati 4 di superficie per ogni letto aggiuntivo (la frazione di superficie superiore a metri quadrati 0,50 è in tutti i casi arrotondata all'unità superiore), nonché una altezza media minima di metri 2,50; può essere consentita la riduzione dell'altezza media minima, purché il volume disponibile non sia inferiore a 18 metri cubi per camera ad un letto, 26 metri cubi per camera a due letti e per ogni letto aggiuntivo 10 metri cubi.
11. Fatto salvo quanto già autorizzato con la normativa previgente, gli alloggi agrituristici devono essere dotati di adeguati servizi igienici per ogni quattro persone, compresi i componenti del nucleo familiare ed i loro conviventi.
12. La superficie minima delle unità abitative attrezzate per il pernottamento ed il soggiorno dotate di servizio autonomo di cucina, è fissato in metri quadrati ventiquattro.
13. L'ospitalità in spazi aperti deve essere allestita in piazzole nel rispetto delle caratteristiche orografiche e vegetazionali del paesaggio.
14. Agli ospiti devono essere assicurati servizi igienici, fornitura d'acqua ed elettricità nel rispetto delle disposizioni previste dalla normativa regionale.
15. Per gli insediamenti non superiori a due piazzole possono essere utilizzati i servizi igienici e le forniture d'acqua e di elettricità delle strutture ordinarie dell'azienda agricola.
16. Il contributo di costruzione non è dovuto per gli interventi relativi all'agriturismo, anche al di fuori delle zone agricole, a norma delle vigenti leggi regionali, in funzione delle esigenze dell'imprenditore agricolo professionale, ai sensi dell'articolo 1 del d.lgs. 29 marzo 2004 n. 99 (disposizioni in materia di soggetti e attività, integrità aziendale e semplificazione amministrativa in agricoltura, a norma dell'articolo 1, comma 2, lettere d), f), g), l), e e), della legge 7 marzo 2003 n. 38).

Articolo 73 – IMPIANTI A SERRA

1. L'edificazione delle serre, intese nei termini di cui alla legge regionale n° 17/1976, è consentita solo nelle zone Agricole e Serricole ed è assoggettata alle seguenti prescrizioni:
    a. l'edificazione è soggetta a Permesso di Costruire Convenzionato;
    b. l'altezza massima consentita è di mt 6,00 al colmo;
    c. la pendenza massima delle falde non potrà superare i 20°;
    d. le serre possono essere installate su aree pianeggianti o terrazzate la cui pendenza non sia superiore al 35% (19°17') che dovrà essere dimostrata mediante un rilievo strumentale e sezioni trasversali estese per almeno m. 50 a monte e a valle dell'area di intervento, determinata dall'inclinazione, rispetto all'orizzontale, della linea passante per i punti estremi dell'area presa in considerazione;
    e. le sistemazioni del terreno preordinate alla realizzazione di serre non devono dare luogo a muri di sostegno di altezza superiore a mt 2,50 dal piano di campagna alla sommità del muro;
    f. dovranno essere previsti lo scarico e l'incanalamento sia delle acque meteoriche, che

delle eventuali acque derivanti dall'esercizio dell'impianto;

g. le distanze minime non inferiori a:
   - mt 1,50 dai confini, fatte salve le ipotesi di costruzioni in aderenza che sono ammesse con il consenso del vicino;
   - mt 10,00 dai fabbricati all'interno della stessa azienda;
   - mt 7,00 dai cigli stradali, comunque nel rispetto del Codice della Strada;
   - mt 20,00 dai fabbricati residenziali esterni all'area di proprietà;

h. obbligo di atto notarile per il vincolo alla destinazione d'uso agricola per le serre superiori a m 3,20 di altezza al sottogronda;
i. rispetto delle prescrizioni del Piano di Bacino.

2. Sono ammessi interventi di ristrutturazione degli impianti esistenti, nel rispetto dei parametri sopra riportati.
3. È d'obbligo, a cura del proprietario ed, in sua vece, del Comune, con diritto a rivalsa delle spese, la rimozione delle serre dismesse all'uso produttivo.
4. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso.
5. Il Permesso di Costruire dovrà essere accompagnato da un atto unilaterale d'obbligo, che preveda l'impegno del richiedente all'esercizio effettivo dell'attività agricola, alla conservazione della destinazione agricola delle strutture a serra, alle eventuali garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti, l'impegno della rimozione delle serre nel caso di dismissione dell'attività agricola.
6. L'edificazione di nuove serre non è consentito nelle zone di conservazione non insediabili e nelle zone agricole a uliveto.
7. Il rapporto di copertura massimo degli impianti a serra è definito nelle norme di zona (articoli 114 e 115).

Articolo 74 – RETI ELETTRICHE

1. In tutte le zone di PUC è ammessa la costruzione di cabine elettriche e di linee per il trasporto e la distribuzione, previa verifica dei tracciati e dei progetti con l'Amministrazione Comunale e con le Amministrazioni superiori competenti per legge, nel rispetto dell'inserimento paesistico ambientale e della salute dei cittadini. Ciò vale anche per gli interventi volti a modificare sostanzialmente le linee esistenti, mediante l'esecuzione di nuovi tratti che si discostino in modo sensibile dalle linee esistenti e la costruzione di nuovi tratti in stretto affiancamento a quelle esistenti con successiva demolizione di quelli sostituiti.
2. Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti le colture arboree ad alto fusto sono precluse e le innovazioni, costruzioni e impianti non devono ostacolare il regolare esercizio dell'elettrodotto e devono altresì rispettare le distanze minime prescritte. Compete in ogni caso a chi intende edificare su fondi attraversati da elettrodotti, l'accertamento della tensione della linea presso i competenti uffici e conseguentemente la richiesta delle prescrizioni cui attenersi.
3. Criteri progettuali da seguire per un più corretto inserimento ambientale: i tralicci dovranno essere posizionati con un'attenzione alle caratteristiche paesistiche e morfologiche del territorio e colorati di verde, le cabine elettriche dovranno possibilmente o essere interrate o avere copertura eseguita a tetto o a padiglione con i prospetti esterni intonacati in arenino e dipinti con colori in pasta della gamma delle terre naturali, o rivestiti in pietra.

Articolo 75 – MARGINI DI FLESSIBILITA' DEL P.U.C.

Margini di flessibilità per gli ambiti di conservazione

- rientrano nella **flessibilità** del PUC:
  1. gli interventi inerenti il campo degli arredi, della circolazione e della sosta;
  2. limitate modifiche delle zone urbanistiche dovute ad una più precisa corrispondenza con le partizioni catastali e con lo stato dei luoghi;
  3. la modifica ai perimetri delle aree destinate a standards urbanistici, qualora proposta dal privato proprietario ed accettata dal Comune in sede di convenzione, a condizione che:

- la superficie complessiva della nuova area non risulti inferiore a quella definita dal P.U.C.;
- la localizzazione risulti sempre all'interno dell'ambito o sub-ambito originario.

4. i parametri urbanistici relativi alla realizzazione di servizi pubblici o manufatti di interesse comune all'interno delle aree destinate a standards urbanistici definiti, di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione e organizzazione logistica delle funzioni da realizzare.

- rientrano nell'**aggiornamento** del PUC:
  1. la ridefinizione e l'individuazione di nuove zone di degrado e fronti di contrasto;

- sono modificabili in sede di **variante parziale** al PUC:
  1. le aree ed i vincoli destinati a servizi pubblici, oltre alla natura e al tipo di servizio, nel rispetto della dimensione complessiva delle dotazioni previste.

Margini di flessibilità per gli ambiti di riqualificazione

- rientrano nella **flessibilità** del PUC:
  1. limitate modifiche delle zone urbanistiche dovute ad una più precisa corrispondenza con le partizioni catastali e con lo stato dei luoghi;
  2. la modifica ai perimetri delle aree destinate a standards urbanistici, qualora proposta dal privato proprietario ed accettata dal Comune in sede di convenzione, a condizione che:
     - la superficie complessiva della nuova area non risulti inferiore a quella definita dal P.U.C.;
     - la localizzazione risulti sempre all'interno dell'ambito o sub-ambito originario.
  3. i parametri urbanistici relativi alla realizzazione di servizi pubblici o manufatti di interesse comune all'interno delle aree destinate a standards urbanistici definiti, di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione e organizzazione logistica delle funzioni da realizzare;
  4. le modifiche al perimetro delle aree per interventi residenziali, produttivi, turistico-ricettivi o commerciali, qualora non comportino incremento del peso insediativo previsto dal P.U.O. o Permesso di Costruire Convenzionato (P.C.C.).

- rientrano nell'**aggiornamento** del PUC:
  1. La previsione di incrementi volumetrici o di SA fino al 10% in più della disposizione normativa, giustificati da emergenti ragioni di interesse pubblico (nel caso di cessioni di aree pubbliche destinate a parcheggio e a verde in misura almeno superiore a 100 mq ogni 100 mc) e comunque rientranti nella soglia massima attribuita all'ambito/distretto.

- sono modificabili in sede di **variante parziale** al PUC:
  1. le modifiche delle aree e dei vincoli destinati a servizi pubblici, oltre alla natura e al tipo di sevizio, nel rispetto dei limiti quantitativi previsti dal PUC.

Margini di flessibilità per gli ambiti agricoli

- rientrano nella **flessibilità** del PUC:
  1. limitate modifiche delle zone urbanistiche dovute ad una più precisa corrispondenza con le partizioni catastali e con lo stato dei luoghi.

- rientrano nell'**aggiornamento** del PUC:
  1. In sede di formazione di Piano aziendale di sviluppo agricolo, alcune parti idonee del territorio dell'Ambito comprese nelle zone A.CE ser. potranno essere trasferite in aree A.CE agr. nel rispetto della disciplina paesistica e vegetazionale vigente.

Margini di flessibilità per i distretti di trasformazione

- rientrano nella **flessibilità** del PUC:
    1. limitate modifiche delle zone urbanistiche dovute ad una più precisa corrispondenza con le partizioni catastali e con lo stato dei luoghi
    2. la modifica ai perimetri delle aree destinate a standards urbanistici, qualora proposta dal privato proprietario ed accettata dal Comune in sede di convenzione, a condizione che:
        - la superficie complessiva della nuova area non risulti inferiore a quella definita dal P.U.C.;
        - la localizzazione risulti sempre all'interno dell'ambito o sub-ambito originario.
    3. i parametri urbanistici relativi alla realizzazione di servizi pubblici o manufatti di interesse comune all'interno delle aree destinate a standards urbanistici definiti, di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione e organizzazione logistica delle funzioni da realizzare.
    4. le modifiche al perimetro delle aree per interventi residenziali, produttivi, turistico-ricettivi o commerciali, qualora non comportino incremento del peso insediativo previsto dal P.U.O. o Permesso di Costruire Convenzionato (P.C.C.).
    5. le schede normative individuano in modo dettagliato i margini di flessibilità per i Distretti di Trasformazione.

- rientrano nell'**aggiornamento** del PUC:
    1. La previsione di incrementi volumetrici o di SA fino al 10% in più della disposizione normativa, giustificati da emergenti ragioni di interesse pubblico (nel caso di cessioni di aree pubbliche destinate a parcheggio e a verde in misura almeno superiore a 100 mq ogni 100 mc) e comunque rientranti nella soglia massima attribuita all'ambito.

- sono modificabili in sede di **variante parziale** al PUC:
    1. le modifiche delle aree e dei vincoli destinati a servizi pubblici, oltre alla natura e al tipo di sevizio, nel rispetto dei limiti quantitativi previsti dal PUC.

Articolo 76 – DEROGHE

1. Per i soli edifici ed impianti pubblici o di quelli di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel D. Lgs. n° 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, possono essere concesse deroghe alle norme di attuazione del P.U.C., relative ai limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati. Al fine di cui sopra, deve essere richiesto il nulla-osta della Provincia, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Articolo 77 – CALAMITA' NATURALI

1. È ammessa la ricostruzione di edifici esistenti ed aventi legalità edilizia, interamente o parzialmente demoliti, in seguito a calamità naturali o eventi eccezionali accaduti dopo l'adozione del presente PUC.
   Nei confronti degli immobili abusivi realizzati in zone alluvionali e sismiche operano le disposizioni di cui all'articolo 66 della L.R. n. 16/2008 e s.m. e i.

Articolo 78 – EDIFICI E AREE VINCOLATE

1. Sono individuati all'interno del territorio comunale edifici ed aree di interesse storico-artistico, compresi negli elenchi di cui al Decreto Legislativo n. 42/04 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e vincolati così come gli edifici di proprietà pubblica di oltre cinquant'anni; per gli interventi su detti immobili è necessaria l'autorizzazione della Soprintendenza per i Beni

Ambientali e Architettonici della Liguria.

2. Sono inoltre individuate nelle Tavole A27 - A28 e A29 della Descrizione Fondativa le aree vincolate ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/04 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio) e della Legge 8 agosto 1985, n. 431 “Conversione in legge, con modificazioni, del D.L. 27 giugno 1985, n. 312, recante disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale”.

Articolo 79 – RITROVAMENTI E SCOPERTE ARCHEOLOGICHE

1. In caso di ritrovamento di reperti a seguito di scoperte fortuite effettuate da parte di privati di materiale archeologico e paleontologico, è obbligatoria la segnalazione immediata alla Soprintendenza per i Beni Archeologici della Regione Liguria, con l’obbligo della conservazione temporanea dei reperti, senza rimuoverli dal luogo di ritrovamento ai sensi del Decreto Legislativo n. 42/04 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).
2. Nelle seguenti aree, nei casi di scavi o sbancamenti superiori a 50 cm, è fatto obbligo l'applicazione delle verifiche archeologiche preventive secondo le procedure e le modalità descritte dagli artt. 95 e 96 del D.lgs. 163/2006 e s.m. e i.:
    - tutto il tracciato dell'ex strada comunale romana (Ria Romana, Via san Rocco), dal confine con Camporosso a quello con Bordighera, per l'intera larghezza, ed una fascia di rispeto di mt. 7 su entrambi i lati
    - letto del fiume Vallecrosia, per tutta la larghezza del ponte, ed in'estensione di 100 mt. a valle e a monte dello stesso
    - zona fornaci Tonet: tutta l'area compresa tra Via Orazio Raimondo, la Via Romana e la Strada Provinciale
    - zona della Piana: area compresa tra la Via Romana, Via Don Bosco, Via Angeli Custodi, Via Amalberti ed il confine con Bordighera
    - zona della Chiesa di San Rocco: area compresa tra Via San Rocco, Via Giovanni XXIII, Via Roma e Via colonnello Aprosio
    - Vecchia mulattiera per il Balzo della Crovairola, tutto il percorso nel territorio comunale compresa una fascia di rispetto di 50 mt. per ogni lato
    - strada comunale di Arm'antica – ora Surabba – per tutto il percorso nel territorio comunale ed una fascia di rispetto di 50 mt. per lato
    - il Torrione: una fascia larga 100 mt. per ogni lato che parte dalla parete nord del torrione e raggiunge la riva del mare, proseguendo in mare fino ad una profondità di mt. 50

Articolo 80 – PROGETTI E STRUMENTI URBANISTICI DI INTERESSE PUBBLICO

1. Risultano compatibili con il PUC le seguenti iniziative, anche se non previste e comprese nella zonizzazione e nelle norme attuative:
    - Progetti di nuove infrastrutture pubbliche;
    - Opere pubbliche quali istituti scolastici di livello superiore all’obbligo, ospedali e altre strutture sanitarie e assistenziali, musei e altre strutture culturali di rilievo sovracomunale e similari;
    - Apertura di nuovi siti e aree archeologiche;
    - Opere di difesa costiera e ripascimento spiagge, pulizia alvei e protezione argini da esondazione, consolidamento di movimenti franosi, regimentazioni idriche e 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 a eliminare pericoli per la pubblica incolumità, con particolare riferimento a quelli dovuti a calamità naturali;
    - Le opere pubbliche definite e programmate dalla Civica Amministrazione;
    - I Piani Organici di Insieme ed i Piani del Colore;
    - Strumenti urbanistici attuativi già in vigore o in itinere;
    - Interventi da attuarsi facendo ricorso alla L.R. n° 9/99.

2. Le opere pubbliche e l'edilizia pubblica previste dal PUC devono perseguire forti e largamente dichiarate attenzioni all'architettura integrata sostenibile. La progettazione dei nuovi interventi pubblici o di interesse pubblico dovrà basarsi essenzialmente sulle specificità locali, ambientali, climatiche e storiche dell'area oggetto di trasformazione. Per progettazione integrata si intende un intero e complesso processo che vede risolte in un unico momento tecnico-ideativo tutte le istanze, da quelle urbanistiche, architettoniche, strutturali, impiantistiche a quelle della sicurezza del cantiere, dello smaltimento dei materiali edili, etc. (Vedi Allegato G "Architettura sostenibile").

CAPITOLO VI
SISTEMAZIONI AMBIENTALI

La disciplina del presente capitolo, di carattere generale e valida per tutti gli ambiti naturali e agricoli, si riferisce agli interventi di carattere ambientale da attuarsi in zone caratterizzate da situazioni ambientali e geo-morfologiche particolari, individuabili in diversi contesti del territorio comunale.

Articolo 81 – LE AREE INONDABILI ED ALLAGABILI

1. Il territorio comunale è attraversato da Nord a Sud dal Torrente Vallecrosia o “Verbone” che presenta un regime idrico molto variabile ed, in caso di particolari situazioni climatiche, può rappresentare pericolo per l’incolumità pubblica a causa del rischio di esondazione.
2. Le aree che presentano le condizioni di rischio idraulico più elevato sono ovviamente quelle di formazione alluvionale recente che formano la fascia costiera, su cui è stata maggiormente sviluppata l’urbanizzazione e su cui si accentra l’attività umana più intensa compresa entro due chilometri dalla costa.

Si fa riferimento al Piano di Bacino vigente (variante sostanziale approvata con D.C.P. 38 del 29/7/2011) e variante sostanziale in adeguamento ai criteri di cui al D.G.R. 1208/2012 e recepimento D.G.R. 91/2013, adottata con D.C.P. 30 del 10/4/2014, nonché ad ogni eventuale variante successivamente adottata per l’individuazione degli interventi ammissibili o non ammissibili.

Accorgimenti tecnico-costruttivi per il non aumento delle condizioni di rischio idraulico

Si richiama l’allegato 4 “Accorgimenti tecnico-costruttivi per il non aumento delle condizioni di rischio idraulico” delle norme di attuazione del Piano di Bacino vigente.

Oltre agli interventi indicati nella relazione idraulica associata al singolo progetto, dovranno essere previsti tutti gli accorgimenti atti a non aumentare le condizioni di rischio, in particolare:

1. Le nuove costruzioni dovranno prevedere l’eventuale piano terra abitabile ad una quota adeguatamente superiore al tirante idrico associato alla piena duecentennale;
2. Eventuali interrati dovranno prevedere accessi posti ad una quota superiore al tirante idrico indicato, maggiorato di cm. 50, essere completamente stagni e non dovranno essere collegati direttamente alle reti di smaltimento delle acque bianche e nere;
3. Nei casi di interventi sul patrimonio edilizio esistente, qualora il piano terra abitabile sia ad una quota inferiore a quella del tirante idrico associato alla piena duecentennale, non è ammessa l’apertura di portefinestra o bucature al di sotto di tale quota.

Articolo 82 – AREE SUSCETTIBILI DI DISSESTO IDROGEOLOGICO

1. Il Piano di Bacino individua per l’intero territorio comunale il relativo grado di suscettività al dissesto e disciplina la serie di interventi ammissibili e non ammissibili.
2. Il PUC recepisce la normativa del Piano di Bacino e la approfondisce (a livello puntuale e nell’attuazione delle indagini) nell’elaborato E “Normativa geologica attuativa” e nella tavola C11 “Suscettività d’uso del territorio”
3. Si fa riferimento al Piano di Bacino (variante sostanziale approvata con D.C.P. 38 del 29/7/2011) ed alla normativa geologica (elaborato E del PUC) per l’individuazione degli interventi ammissibili o non ammissibili.

Versanti franosi o soggetti ad erosione

a. Sui versanti dove non siano già preesistenti opere di contenimento del terreno (fasce) esposti a rischio di frana o comunque sui quali si ritenga necessario intervenire con opere di consolidamento causa instabilità del versante, si prescrivono tecniche di

ingegneria naturalistica quali:

- Semina a tappeto, che può essere a spaglio (semi più concime) o idrosemina (seme, concime, materiale di impasto, collante e acqua). Sui pendii più ripidi e/o instabili può essere fissata in aggiunta una rete di juta. La composizione del miscuglio deve essere adeguata al tipo di terreno, alle condizioni climatiche, all'altitudine e ad altre condizioni stazionali.
- Piantagione su pendio. Deve essere preceduta dalla fase della semina a tappeto; le essenze preferibili sono le latifoglie a capacità polinifera.
- Gradonata viva. Viene eseguita praticando sul versante una serie di tagli ad L orizzontali con leggera contropendenza, dove vengono collocate talee di specie arbustive opportune.
- Palificata viva di sostegno.
- Muro a secco rinverdito.
- Terra rinforzata.

Terrazzamenti

a. Una parte non trascurabile del territorio comunale risulta sistemato a terrazze. Tale sistemazione dei suoli, dal punto di vista geo-morfologico e idrologico, rappresenta un vero e proprio "sistema" di strutturazione del territorio, e in questo senso va inteso quindi come un sistema di salvaguardia ambientale; si tratta di un sistema tanto più efficace quanto più mantenuto in condizioni di buona manutenzione. Pertanto, nel caso di interventi su fasce esistenti o nel caso di realizzazione di nuovi terrazzamenti, vanno tenute presenti le seguenti regole costruttive:
   - le terrazze devono essere sostenute da muri altamente permeabili all'acqua, quindi filtranti; la tecnica costruttiva ottimale é quella in "pietra a secco", in subordine pietra e malta con dotazione estremamente densa di aperture e fori appositi.
   - i muri devono essere dotati di ampio vespaio drenante a ridosso del paramento interno, a tergo, di spessore conveniente, per la massima estensione possibile.
   - in casi del tutto eccezionali, o per sistemazioni parziali o specifiche, possono essere ammessi rinforzi in calcestruzzo o in calcestruzzo armato, con rivestimento di pietra "faccia a vista" con stuccatura in malta.
   - nella realizzazione di muri a secco, dei muri in pietra e malta, dei rivestimenti dei muri in calcestruzzo, si devono utilizzare pietre e litotipi locali.

Infrastrutture tecnologiche

a. Le infrastrutture tecnologiche come ogni altra costruzione a prevalente sviluppo orizzontale devono essere adattate alle eventuali molteplici "condizioni geologiche" e idrogeologiche che incontrano o sono destinate ad incontrare sul territorio. Le infrastrutture da allestire in prossimità dei corsi d'acqua devono essere:
   - sottoposte a permanente osservazione dell'impatto in corso, al fine di controllarlo, anche attraverso interventi puntuali o studi e progetti di sistemazione di insieme da sottoporre alla competente Autorità di Bacino;
   - progettate in modo da consentire (per esempio attraverso strutture convenzionali aperte o sistemazioni con materiali naturali), impatto moderato del manufatto con il suo ambiente fisico.
b. Le infrastrutture tecnologiche da allestire sul territorio collinare devono preferire soluzioni tecniche tali da ridurre l'impatto nei confronti della superficie del versante aggredito; il progetto deve rappresentare la situazione geomorfologica, vegetazionale ed edilizia dell'area di intervento e del suo immediato intorno: la porzione in sbancamento non deve avere altezza mediamente superiore a metri 2,30, ovvero risultare sistemabile con muri di altezza non superiore a metri 2,50.

Articolo 83 – IL PIANO DI PROTEZIONE CIVILE

1. Ai sensi delle vigenti norme il PUC si dà carico di coordinarsi con le indicazioni che saranno fornite dal Piano della Protezione Civile Comunale, con particolare riguardo alla segnalazione delle aree inondabili e/o allagabili, con relative segnaletiche fisse o altri sistemi di allerta, alle cautele normative sulla loro edificabilità, al censimento di tutti gli eventi franosi.
2. Tutte le infrastrutture esistenti sul territorio che abbiano caratteristiche di alta concentrazione di utenza quali centri commerciali, 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.

Articolo 84 – TUTELA DELL'AMBIENTE URBANO

1. Le sistemazioni ambientali delle aree esterne, siano esse pubbliche o private, concorrono in modo determinante a qualificare il paesaggio urbano e pertanto sono da considerarsi non solo opere meramente accessorie rispetto agli interventi edilizi, bensì come momento fondamentale della progettazione e realizzazione degli interventi.

Viabilità

a. Le aree destinate alla viabilità comprendono sedimi di strade pubbliche e fasce di rispetto stradale. Rispetto alla cartografia di Piano in sede di progettazione esecutiva, al fine di un migliore adattamento allo stato dei luoghi o di un migliore inserimento paesistico, i sedimi potranno essere variati entro i limiti di tolleranza dovuti alle curve di livello esistenti fino ad un massimo di mt 5, senza costituire variante al PUC. Nell'Ambito di tali zone non sono ammessi interventi edificatori, ad esclusione di interventi per la realizzazione di parcheggi esterni a raso e verde alberato. La superficie corrispondente alle nuove fasce di rispetto stradale, pur essendo inedificabile, può essere considerata al fine del calcolo dell'indice di edificabilità. Le strade agricole e quelle forestali dovranno essere esclusivamente in funzione della conduzione dei fondi agricoli e della protezione dagli incendi. Tali strade e/o piste avranno carreggiata massima di mt 2,50 (mt 3 in curva), potranno essere provviste ad intervalli di appositi spazi di manovra atti a consentire il transito dei veicoli nei due sensi di marcia per una sezione massima comprensiva della strada pari a mt 5; il manto di copertura di tali strade, salvo i casi giustificati dalla particolare conformazione del tracciato (pendenza, tortuosità, ecc), non potrà essere di tipo cementizio o bituminoso continuo, ma in terra battuta con eventuale trattamento superficiale antipolvere o pietra naturale.
b. I progetti di infrastrutture viarie (rete viaria principale e secondaria) dovranno essere accompagnati da un Studio di Sostenibilità Ambientale (SSA) che descriva i tipi di intervento che si intendono attuare per la ricomposizione degli "habitat ecologici" e dei quadri ambientali compromessi dalle opere in progetto nel rispetto della rete delle percorrenze storiche e dei vecchi sentieri (mulattiere, acciottolati, ecc...);
c. Occorre compiere le seguenti operazioni:
    - valutare la vulnerabilità e/o sensibilità dei siti che l'infrastruttura attraversa e le modificazioni indotte dalle diverse tipologie di opere previste in progetto;
    - scegliere, in relazione agli impatti determinati dalla costruzione della infrastruttura sulle risorse naturali le fitotecnologie più rispondenti alle finalità di ripristinare gli equilibri biologici compromessi dall'intervento antropico (si intendono per fitotecnologie tutte quelle tecniche di ricomposizione ecologica dei siti, aventi per finalità il ripristino ambientale di siti modificati dall'intervento antropico, attraverso opportune tipologie di impianto e tecniche agronomiche di risanamento e miglioramento dei suoli);
    - integrare esteticamente l'infrastruttura nell'ambiente, comparando la "qualità visiva" dei siti e del paesaggio circostante con gli elementi compositivi, volumetrici e visivi (colori, materiali, architettura) delle opere in progetto;
    - selezionare il modello, la tipologia di verde e le tecniche di impianto più rispondenti a ricucire le situazioni di continuità determinate dalle opere infrastrutturali.

Il seguente schema riporta le tipologie di verde da impiegare nelle diverse situazioni ricorrenti nella costruzione di una infrastruttura di trasporto:

Piano di viabilità	**Alberature stratificate:** con alberi e arbusti caratterizzanti o simulanti il paesaggio vegetale dell'ambiente di pertinenza alla strada o all'infrastruttura da impiantare in fosse ricolme di terreno fertile, alternando specie caducifoglie e sempreverdi e disponendo lungo il fronte della infrastruttura le specie più resistenti alle forze di trazione e di flessione, con frutti non imbrattanti e di scarso volume e peso.
Rilevati e trincee	**Cenosi di specie pioniere:** costituite dalle specie a maggiore valenza ecologica delle formazioni vegetali caratterizzanti l'ambiente interessato dall'infrastruttura da impiantare su substrati costituiti dallo strato agrario dei suoli sterrati durante i lavori.
Attraversamento di centro urbano	**Barriere:** frangirumore a tutela degli insediamenti abitati, da costruire con specie tutte a foglia persistente, con la stessa composizione specifica e tecniche di impianto delle precedenti, ma utilizzando il diverso sviluppo delle piante per ottenere una barriera fittamente stratificata
Spartitraffico	**Aiuole:** con alberi a portamento piramidale e arbusti riconducibili alle specie utilizzate nel piano di viabilità, da impiantare in trincee da colmare con composta unica.

Strade urbane minori e di servizio alla residenza

a. Nel caso di interventi residenziali di nuova costruzione previsti dal PUC, questi possono essere assentiti solo in presenza di accessibilità carrabile e rete fognaria, o se le stesse sono in corso di realizzazione da parte del Comune, ovvero se il proponente si impegna con atto unilaterale d'obbligo a realizzarle o ad adeguarle a propria cura e spese;
b. La realizzazione di tracciati viari e allacci dovrà darsi carico di un corretto inserimento ambientale, prevedendo tracciati aderenti alla conformazione morfologica dei luoghi, adeguata sistemazione dei bordi con siepi, recinzioni con piante rampicanti e alberature tipiche dei luoghi; i movimenti di terra dovranno essere contenuti in modo da richiedere sostegni che non oltrepassino le dimensioni delle fasce circostanti, con muri di contenimento in pietra a faccia a vista;
c. In particolare, il tracciato viario dovrà essere il più aderente possibile alle curve di livello, appoggiandosi, ove possibile, ai terrazzamenti esistenti;
d. Tutti i tramiti dovranno essere muniti di attrezzatura idonea alla raccolta e convogliamento delle acque piovane sino al più vicino rivo naturale o fognatura per acque bianche;
e. In ogni caso non sono ammissibili interventi parziali e che, comunque, per il loro stato, provochino danni ecologici e paesistici all'ambiente circostante;
f. Le nuove strade non potranno interrompere la viabilità esistente, anche pedonale, con la quale dovranno essere accuratamente raccordate.

Articolo 85 – AREE DI FRUIZIONE AMBIENTALE A FINI ESCURSIONISTICI

1. Il PUC prevede la riqualificazione e la salvaguardia dei caratteri ambientali con introduzione di una fruizione attiva e coordinata del territorio, attraverso il recupero a fini escursionistici delle mulattiere e degli antichi sentieri esistenti e il recupero ambientale dei siti.
2. Le prescrizioni per i caratteri ambientali indicano la riconversione dei terreni con essenze di tipo tradizionale anche attraverso tecniche sperimentali di coltivazione ecologica, valorizzazione delle risorse agricole e ambientali - naturalistiche, valorizzazione e introduzione di risorse ricreative, culturali, escursionistiche (itinerari turistici e naturalistici).
3. Il PUC individua percorsi pedonali, ciclabili e percorribili a cavallo da riqualificare con interventi che dovranno conseguire un corretto inserimento ambientale nel rispetto della morfologia del luogo e delle essenze vegetali presenti.
4. Le pavimentazioni dovranno essere preferibilmente realizzate con materiali di tipo naturale (terra battuta, pietra, ecc.) o comunque in materiali e colori idonei, che riprendano il repertorio cromatico locale e assicurino il rispetto dei caratteri naturalistici del luogo.
5. Dal momento che le aree di fruizione ambientale a fini escursionistici riguardano quelle aree territoriali nelle quali è possibile promuovere, in ragione dei valori naturalistici presenti, attività di fruizione turistico-ricreative, in primo luogo di tipo escursionistico, sono consentiti:
   a. Entro una fascia di spessore di metri 20, da ambo i lati dei tracciati facenti parte di

itinerari turistici è ammessa con Permesso di Costruire Convenzionato, la realizzazione di piccole strutture di supporto alla funzione escursionistica attrezzate per la sosta temporanea, quali punti di ristorazione e simili. Tali strutture dovranno essere collocate preferibilmente a monte del tracciato, in modo da non interferire con visuali panoramiche, e la loro realizzazione non dovrà comportare la rimozione di alcun albero o la formazione di sbancamenti e rinterri di spessore maggiore di 50 centimetri. E' prescritta una tipologia assimilabile ai manufatti elementari con la possibilità di sistemazione di tettoie esterne per una superficie non superiore alla metà di quella del manufatto di cui sono pertinenti. I materiali di impiego dovranno essere esclusivamente la pietra locale ed il legno, con la copertura rivestita in lastre lapidee o ardesia. I predetti manufatti potranno essere realizzati senza necessità di asservimento di aree alle seguenti condizioni:

- la superficie coperta massima sia contenuta in mq. 25;
- l'altezza dell'estradosso del colmo più elevato non potrà eccedere i metri 3,50;
- dovrà essere stipulata una convenzione tra il soggetto attuatore ed il Comune, da registrarsi alla competente Conservatoria, con la quale il primo assuma impegno a conservare in perpetuo la funzione d'uso prevista aperta al pubblico, ed a attribuire al Comune la facoltà di prelazione in caso di trasferimento ad altri, salvo il caso di successione ereditaria, ed a rimuovere il manufatto ripristinandovi le condizioni naturali preesistenti nel caso di cessazione dell'attività protratta oltre 6 mesi senza giustificato motivo.

b. interventi di miglioria della viabilità di servizio eventualmente esistente, con limitazione delle opere al controllo della qualità del manto stradale, al consolidamento delle spallette e ad opere di mimetizzazione ambientale;
c. interventi di miglioria dei sentieri per escursioni, previo controllo del carico di utenza ammissibile; per tali opere, il fondo del sentiero dovrà essere mantenuto naturale e dovrà contenersi entro la larghezza già esistente;
d. interventi di manutenzione e miglioria di impianti esistenti;

6. Le attività di escursionismo, ricreazione e sportive sono ammesse nei limiti dei seguenti divieti:
   a. danneggiare o distruggere l'ambiente o sue parti (sia a livello faunistico che naturalistico);
   b. asportare rocce, minerali, fossili, fiori e piante, se non attraverso le limitazioni eventualmente disposte dalle autorità competenti;
   c. abbandonare rifiuti di qualsiasi genere e quantità.

Articolo 86 – DISTANZE E FASCE DI RISPETTO (SI VEDANO ANCHE ARTT. 15 e 26)

1. Nelle nuove costruzioni, ricostruzioni ed ampliamenti di edifici, fatte salve eventuali diverse prescrizioni contenute nelle specifiche schede normative, dovranno essere rispettati i seguenti limiti di distanze:

   Distanze dalle strade

   Dai confini stradali dovranno essere rispettate le seguenti distanze:
   a. All'interno dei Centri Abitati (delimitati ai sensi della legge 865/1971), negli ambiti di conservazione e riqualificazione (in assenza di P.U.O.) il limite minimo di distanza dai confini delle strade pubbliche esistenti confermate, esistenti da modificare o in progetto secondo le previsioni del P.U.C., non dovrà essere inferiore a m. 5,00, salvo diversa specifica indicazione delle schede normative;
   b. All'esterno dei Centri Abitati e nelle aree agricole i limiti minimi di distanza dai confini delle strade esistenti confermate, esistenti da modificare o in progetto, secondo le previsioni del P.U.C., non potrà essere inferiore a m. 10,00, fatte salve distanze maggiori previste per autostrada, strada statale, provinciale, rete ferroviaria o diversa specifica indicazione delle schede normative;
   c. Dai confini delle strade vicinali di uso pubblico dovrà essere rispettato il limite minimo di m. 3,00, salvo eventuali deroghe concesse dall'Amministrazione

Comunale;

d. Sono consentiti, sui volumi esistenti nelle fasce di rispetto, interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e ampliamento che non comportino diminuzione delle attuali distanze dal confine stradale;
e. Le norme dettate dal D.L. 30/04/1992, n. 285, dal Dl 16/12/'92 n° 495 e per quanto da questi non normato ai sensi dell'articolo 1 del D.M. 01/04/1968, n. 1404 e dell'articolo 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 prevalgono sulle precedenti disposizioni ove l'applicazione di dette norme comporti il rispetto di una distanza maggiore.

Distanze dai fabbricati (vedi anche articoli 15 e 26)

a. Ai fini della determinazione della Distanza non si computano gli elementi di cui all'articolo 17 comma 5, nei limiti dallo stesso indicati.
b. Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, ivi compresi gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti, possono essere realizzati nel rispetto dell'allineamento dell'edificio preesistente.
c. Negli interventi di nuova costruzione deve essere mantenuta una distanza minima di metri 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, salvo quanto diversamente specificato nella normativa d'ambito e nelle schede allegate, in relazione agli specifici caratteri dei luoghi e degli immobili esistenti, idonea a garantire un equilibrato assetto urbanistico e paesistico.
d. La distanza minima fra i fabbricati deve essere rispettata da qualsiasi punto di altri edifici.
e. Per tutto il territorio comunale è ammessa la costruzione in aderenza, anche parziale, su fondi finitimi ai sensi dell'articolo 877 del C.C..

Distanze dai confini

a. La distanza minima da rispettare dal confine di proprietà è di m. 5,00 salvo diversa specifica indicazione della normativa d'ambito e schede normative.
b. I muri di cinta e ogni altro muro isolato che non abbia altezza superiore a m. 2,50 non sono considerati per il computo delle distanze di cui al presente articolo.
c. I terrapieni artificiali superiori a metri 0,50 dalla quota del terreno originario preesistente, sono considerati per il computo delle distanze di cui al presente articolo.
d. In alternativa all'osservanza della distanza minima dal confine è consentita l'edificazione a distanza inferiore o sul confine a condizione che il confinante autorizzi l'intervento con atto notarile registrato e trascritto, contenente l'impegno, nel caso di propria nuova edificazione, ad arretrare il filo della costruzione nei confronti del confine in misura da osservare comunque le distanze tra le costruzioni di norma.
e. Per tutto il territorio comunale è ammessa la costruzione a confine o in aderenza, su fondi finitimi al sensi dell'articolo 877 del C.C..

Distanze dai confini per manufatti interrati

a. La distanza dai confini di proprietà di manufatti o porzioni di manufatti, di nuova costruzione completamente interrati, non deve essere inferiore a 1.50 m..

Edifici che interferiscono con la realizzazione di opere pubbliche

a. Su tutto il territorio comunale, ovunque è previsto un potenziamento della viabilità esistente, con allargamento della sede viaria, con creazione e/o incremento delle dimensioni dei marciapiedi, verde e parcheggi pubblici, è possibile, per gli edifici che interferiscono con tali propositi, prevederne la demolizione (parziale o totale) e la successiva ricostruzione con premio volumetrico massimo fino al 40% della SA esistente, senza obbligo di asservimenti, su un'area adiacente o altra di proprietà; sarà obbligatoria la contestuale cessione gratuita dell'area necessaria per la

realizzazione dell'opera pubblica, oltre agli oneri di urbanizzazione eventualmente dovuti, secondo le indicazioni dell'Amministrazione comunale, con spese a totale carico del privato. L'intervento è soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato, corredato da S.O.I..

Fasce di rispetto

a. Il territorio comunale, pur nella sua limitata estensione, ospita alcune infrastrutture quali autostrada, ferrovia, depuratori, cimiteri, ecc. per le quali le vigenti normative impongono fasce e distanze di rispetto per motivi igienici o di sicurezza.
b. Altre fasce di rispetto sono introdotte da particolari piani di settore quali il Piano di Bacino, il Piano di Zonizzazione Acustica o da altre fonti normative come il Codice della Strada, ai quali il PUC fa riferimento.
c. L'indice di edificabilità eventualmente presente all'interno delle fasce di rispetto potrà essere trasferito al di fuori nel relativo ambito e/o distretto di appartenenza.
d. Il PUC prevede le seguenti fasce di rispetto da tenersi da autostrade, ferrovia, cimiteri, depuratore, per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione urbanistica:
    - *Autostrada* - per quanto riguarda l'autostrada è prevista una fascia di rispetto pari a 60 metri così come previsto dall'Articolo 16 del nuovo codice della strada (D.lgs. 285/1992) e s.m. e i. e relativo regolamento di attuazione (D.P.R. 16 dicembre 1992 n°495), Articolo 26;
    - *Ferrovia* - per quanto riguarda la ferrovia è prevista una fascia di rispetto pari a 30 metri, così come previsto dall'Articolo 49 del D.P.R. 11/07/1980 n°753, salvo le deroghe previste dall'Articolo 60 del medesimo D.P.R.;
    - *Cimiteri* - per quanto riguarda i cimiteri è prevista una fascia di rispetto inedificabile pari a 50 metri attorno al perimetro del cimitero, salvo i casi di riduzione previsti per legge, (Articolo 338 T.U. delle leggi sanitarie approvato con R.D. n. 1265 del 27 luglio 1934 - regolamento di polizia mortuaria approvato con DPR 10 agosto 1990 n. 285 e Articolo 28 della L.n° 166 del 1° agosto 2002 di modifica dell'Articolo 338 del R.D. n. 1265 del 27 luglio 1934). All'interno della fascia di rispetto è ammesso l'uso agricolo del suolo purché non comportante alcuna volumetria, nonché l'impianto di parcheggi e di verde pubblico attrezzato. È inoltre ammessa la realizzazione di chioschi per la vendita dei fiori e degli oggetti di culto, a carattere provvisorio e conseguenti a specifica autorizzazione all'occupazione di suolo pubblico e titolo edilizio. Per gli edifici esistenti all'interno della fascia di rispetto sono consentiti gli interventi previsti dalla normativa vigente in materia al momento del rilascio del titolo edilizio (art. 338 del R.D. 1265 del 27/7/1934 e art. 28 della Legge 166 del 1/8/2002);
    - *Elettrodotti* - La fascia di rispetto degli elettrodotti è stata determinata attraverso la "Distanza di prima approssimazione" (Dpa) determinata dal gestore Terna S.p.A. come previsto dalla normativa vigente. L'estensione effettiva di tale fascia dovrà però essere valutata singolarmente, attraverso misurazioni, in base alle caratteristiche del singolo caso, questo qualora si volesse valutare nel dettaglio i valori di microTesla all'interno della Dpa.
      Gli elettrodotti interessati sono, come indicato nella relazione di TERNA s.p.a.:
      T 004 – 132kV denominato Camporosso – ut.AAMAIE, con Dpa pari a 20m;
      T 4402 – 66 kV denominato C.le Bovera – Vallecrosia, con Dpa pari a 12m.
      Si ricorda che l'ampiezza della Dpa è individuata dall'asse dell'elettrodotto ed è equivalente sui due lati della linea.
      Per le Dpa relative ad elettrodotti a media tensione si fa riferimento alle linee guida per l'applicazione del § 5.1.3 dell'Allegato al DM 29.05.08 elaborato da Enel S.p.A.
      Nuove edificazioni non possono essere individuate all'interno di tali fasce se non viene preventivamente verificato localmente tramite misurazioni il non superamento dei limiti di legge.
    - *Sorgenti, pozzi e punti di presa di acque destinate al consumo potabile* – In

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

e. Per quanto riguarda il *depuratore* è prevista una fascia di rispetto inedificabile pari a 100 metri dal centro dello stesso. Le prescrizioni di cui alla fascia di rispetto non pongono comunque alcuna limitazione a tutte quelle attività che non prevedono la presenza stabile delle persone, quali per esempio i servizi pubblici (verde pubblico, parcheggi pubblici e impianti sportivi).

Articolo 87 – TIPOLOGIA PARCHEGGI PUBBLICI E PRIVATI

Si veda anche parcheggi privati all'articolo 16.

Parcheggi all'aperto pubblici e privati

1. Per i parcheggi a raso a confine con strade pubbliche o di uso pubblico previsti all'incirca alla stessa quota, è prescritta la messa a dimora di una siepe sempreverde di altezza metri 1,50-2,00, a divisione tra la parte pubblica o di uso pubblico e quella interessata all'intervento, nel rispetto dei limiti previsti dal Nuovo Codice della Strada, nonché dal Codice Civile.
2. E' inoltre prescritta la messa a dimora di un numero di essenze locali di alto fusto sufficiente ad ombreggiare l'intera area destinata a parcheggio, nel rispetto delle distanze dai confini prescritte dal Codice Civile. Nel caso si proceda alla realizzazione di spazi di sosta e parcheggio di una certa dimensione (più di 10 posti auto) le aree interessate devono essere intervallate adeguatamente da interventi di piantumazione al fine di garantire una ombreggiatura diffusa. I parcheggi realizzati in aree terrazzate o in aree scoscese devono rispettare la struttura delle fasce. Eventuali murature di sostegno devono essere realizzate con muri in pietra naturale o rivestiti in pietra a faccia a vista, disposta a corsi orizzontali senza stuccatura dei giunti e non possono avere un'altezza superiore a metri 2,50.
3. In alternativa alla piantumazione di essenze di alto fusto, ai fini dell'ombreggiamento è ammesso l'uso di pergolati sormontanti da piante rampicanti o la realizzazione di strutture leggere a supporto di coperture a pannelli fotovoltaici, previa presentazione di progetto a firma di tecnico abilitato e comunque nel rispetto della normativa vigente.

Autorimesse interrate pubbliche o private

1. La realizzazione di locali in sottosuolo è ammessa esclusivamente ove l'intervento non comporti la significativa modificazione della morfologia preesistente o l'abbattimento di alberi di alto fusto tipizzati come esemplari tipici del luogo ed è subordinata all'osservanza delle seguenti norme:
   a. il locale interrato dovrà avere altezza interna netta non superiore a metri 2,50.
   b. il locale interrato, qualora si configuri al di fuori del sedime di un fabbricato fuori terra, dovrà essere ricoperto a verde pensile di tipo intensivo, così come definito dalla norma UNI 11235 (Istruzioni per la progettazione, l'esecuzione, il controllo e la manutenzione di coperture a verde, 2007), di tipo leggero nel caso di interventi privati ed intensivo nel caso di interventi pubblici o di uso pubblico, con lo strato vegetale di tipo idoneo ai climi mediterranei, salvo che la superficie di copertura sia adibita a passaggio e sosta pedonale o a terrazza.
2. La distanza dai confini di proprietà di locali o porzioni di locali, di nuova costruzione adibiti a parcheggio pubblico o privato, sviluppantesi completamente in interrato, non deve essere inferiore a metri 1.50.

3. Nel caso si proceda alla costruzione di autorimesse interrate fuori dalle fasce di rispetto a protezione lungo strade carrabili pubbliche, vanno seguite anche le seguenti prescrizioni:
   a. ogni nuovo accesso ai box deve essere distante almeno metri 12,00 dalla più vicina intersezione stradale;
   b. è preferibile l'accorpamento di più autorimesse con accesso diretto dalla strada, affiancandone comunque gli accessi contigui non più di tre alla volta; per un numero maggiore di unità le autorimesse dovranno essere raggruppate in modo da realizzare i relativi accessi da un'area comune di manovra, anche coperta, che ne costituisca il tramite con la strada;
   c. gli accessi su strada devono essere distanziati fra loro di almeno metri 10,00, salvo il caso di contiguità previsto alla precedente lett. b..
4. Nelle aree destinate dal PUC a standard urbanistico è ammesso, mediante titolo abilitativo convenzionato (PCC), in alternativa al procedimento espropriativo, che contestualmente alla realizzazione del servizio previsto siano realizzati, in interrato al di sotto dello stesso, superfici destinate irrevocabilmente a parcheggio privato, che potranno rimanere in regime di proprietà privata alle condizioni di cui all'articolo 97 comma 5.

Parcheggi e autorimesse fuori terra e in struttura pubbliche o private

1. I parcheggi e le autorimesse in struttura, multipiano realizzati in soprassuolo, pubblici o privati, non sono previsti dal PUC.
2. E' ammessa la realizzazione di parcheggi o autorimesse al piano terreno di edifici di nuova costruzione qualora presentino le caratteristiche di cui all'articolo 19 comma 1 e articolo 67 comma 2 lettera e) della L.R. n. 16/2008 e s.m. e i., salvo diversa indicazione della normativa di zona.
3. Qualora i parcheggi o autorimesse di cui al comma 2 vengano realizzati al di fuori del sedime del fabbricato, gli stessi dovranno avere una altezza interna netta non superiore a metri 2,50.

Articolo 88 – RECUPERO DI VECCHI SENTIERI E PERCORSI PEDONALI

1. I percorsi storici presenti sul territorio comunale (sentieri, mulattiere, strade sterrate, ecc.) assumono il significato urbanistico di maglia di percorsi pedonali da recuperare, ripristinare ed attrezzare con carattere unitario secondo il disegno d'insieme originario e utilizzando i materiali tipici del luogo, in analogia con le tradizioni storiche locali, in funzione del presidio territoriale, di difesa del suolo e di fruizione turistico - culturale.
2. A questo scopo, il PUC indica come patrimonio comune tutte le strade mulattiere esistenti, come spazi e percorsi di interesse storico, artistico e ambientale, per i quali sono concessi interventi di restauro e manutenzione, nonché ripristino o ampliamento per le strade di servizio alle aree di produzione agricola.
3. Il risanamento della pavimentazione dovrà essere considerato una occasione per l'interramento di eventuali infrastrutture a rete.
4. I percorsi pedonali nel centro abitato dovranno essere realizzati con marciapiedi rialzati da ubicarsi all'esterno delle banchine e delle eventuali piste ciclabili ed avere larghezza minima di metri 1,50.

Articolo 89 – PISTE CICLABILI

1. La formazione di piste ciclabili è ammessa in tutto il territorio comunale sulla base di appositi progetti che ne definiscono compiutamente l'itinerario e le caratteristiche geometriche-dimensionali conformi alla normativa specifica di settore:
   a. Le piste destinate alla circolazione ciclistica dovranno avere un andamento il più possibile coincidente con quello naturale del terreno, senza creare riporti o sbancamenti;
   b. La pista dovrà, quando possibile, recuperare l'andamento dei sentieri già esistenti, laddove ciò non crei trasformazioni sostanziali all'impianto originario

degli stessi.

2. Per la realizzazione delle piste ciclabili dovranno essere privilegiate le soluzioni che consentano la maggiora autonomia della percorrenza da interferenze con tratti carrabili. Sulla tavola della zonizzazione del PUC sono rappresentati itinerari delle possibili percorrenze ciclabili; tali percorrenze per alcuni tratti di connessione potranno affiancarsi o fruire della viabilità ordinaria, mentre negli altri casi potranno essere realizzate su piste dedicate. In ogni caso dovrà essere mantenuta la continuità dei percorsi.

Articolo 90 – AREE PERCORSE DAL FUOCO

1. Le aree boscate ed i pascoli percorsi dal fuoco sono soggette alla L.R. 4/99 e s.m. e i. e alla Legge n. 353/2000 e s.m. e i.
2. Tutte le zone boscate ed i pascoli distrutti o danneggiati dal fuoco non possono sfruttare per almeno quindici anni l'eventuale capacità edificatoria delle relative aree ovvero una loro maggiore potenzialità edificatoria rispetto a quella vigente al momento dell'incendio, fatta eccezione per i mutamenti di destinazione d'uso che si rendano necessari ai fini della realizzazione di:
   a) opere pubbliche o spazi pubblici;
   b) opere volte all'antincendio boschivo;
   c) impianti tecnologici, in condotta o in cavo, compresi quelli aerei, anche se realizzati da soggetti privati.
3. Trascorso il periodo di salvaguardia i suddetti terreni percorsi dal fuoco assumeranno tutte le potenzialità edificatorie previste dal PUC.
4. Nelle aree percorse dal fuoco sono tuttavia consentiti soltanto la fedele ricostruzione degli edifici distrutti o danneggiati dall'incendio e tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché di risanamento conservativo.
5. Il PUC assimila le aree percorse dal fuoco ai territori di presidio ambientale in virtù della necessità di operare bonifiche sul terreno e sul recupero della vegetazione.
6. L'Ufficio comunale preposto ha l'obbligo di compilare e trasmettere, entro il mese di ottobre di ogni anno, alla Provincia, alla Regione e al Ministero dell'Ambiente una planimetria, in adeguata scala, del territorio comunale percorso dal fuoco.
7. In tutti gli atti di compravendita di aree ed immobili ricadenti nei territori percorsi da incendio deve essere indicato il relativo vincolo, pena la nullità dell'atto.

Articolo 91 – RICOSTRUZIONE DI EDIFICI DISTRUTTI

1. Il PUC consente gli interventi di ricostruzione delle parti crollate e quindi di ricomposizione dell'involucro originario di edifici ove si constatino stati di degrado edilizio e strutturale protrattasi nel tempo e dove sia dimostrabile, attraverso perizia asseverata, l'originaria conformazione planialtimetrica dell'organismo edilizio originario.
2. La ricomposizione asseverata deve avere connotati documentali tali da evidenziare la sussistenza di strutture perimetrali in muratura prevalenti rispetto alle parti demolite, altezze massime, profili e aperture riconoscibili tali da consentire la definizione della composizione originaria e determinare l'antica destinazione, la cui eventuale modifica deve risultare compatibile con le destinazioni prescritte dal PUC per la zona di intervento.
3. La ricostruzione di manufatti in ambiti storici, di pregio, di valore e di rispetto ambientale, oltre a seguire fedelmente forme e aspetto dell'organismo originario e del complesso in cui si inserisce, è soggetta alla redazione di apposito S.O.I., esteso all'intero ambito.

Articolo 92 – SOPRAELEVAZIONI E SUPERFETAZIONI

1. Le sopraelevazioni e le superfetazioni incongrue e stilisticamente improprie, autorizzate, possono essere demolite e ricostruite nell'ambito di un progetto di riqualificazione ambientale-paesaggistica relativo all'organismo edilizio di cui fanno parte, purché non comportino incremento di S.A. o Sp.

Articolo 93 – RIMODELLAZIONE DI COPERTURE E FACCIATE

1. Negli ambiti di riqualificazione residenziale e in particolare per gli edifici prospicienti l'asse viario principale dell'Aurelia (ambito A.RI. Aur.) è consentito proporre coperture a falde su edifici che hanno copertura piana o il ridisegno di intere facciate, per ricondurre gli edifici ai caratteri stilistici propri dei luoghi e della tradizione storica, secondo i dettami del livello puntuale.
2. In tali casi, per ovvi motivi di adeguamento che comunque deve interessare la riqualificazione dell'intero immobile, è consentito un incremento della S.A. sino ad un massimo del 5% di quella esistente, senza che tale incremento sia soggetto a provvedimento oneroso.
3. Ai fini della riqualificazione energetica di interi edifici è ammessa la realizzazione di serre bioclimatiche come definite dall'articolo 51bis.

Articolo 94 – TUTELA DEL PUBBLICO DECORO

1. E' vietato, nel modo più assoluto, alterare il territorio con interventi che costituiscano disturbo alla gradevolezza del paesaggio, quali baracche lungo la viabilità pubblica e gli spazi pubblici, depositi di materiali, anche temporanei e costruzioni precarie che impediscano la percezione del paesaggio.
2. Nel centro abitato e lungo le vie e gli spazi pubblici principali o visibili da punti panoramici, i proprietari devono provvedere alla manutenzione delle facciate degli edifici secondo criteri di decoro urbano e secondo quanto indicato dalle presenti norme.
3. L'Amministrazione Comunale può richiedere la demolizione o la rimessa in pristino di manufatti, di aree e di vegetazione in cattive condizioni di manutenzione o comunque interessate da fenomeni di degrado.
4. E' facoltà della Civica Amministrazione, in caso di inerzia dei privati, intervenire direttamente, con rivalsa delle spese affrontate, onde tutelare il bene di interesse pubblico costituito dal paesaggio e dal decoro urbano.

CAPITOLO VII
SERVIZI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E PRIVATE

Articolo 95 – CARATTERISTICHE GENERALI

1. Il sistema dei servizi ed attrezzature pubbliche di interesse generale viene disciplinato dal Piano in termini autonomi sull'intero territorio comunale, indipendentemente dall'interessamento delle superfici destinate a tale funzione all'interno di specifici ambiti o distretti.
2. Costituiscono componenti del sistema, oltre a tutte le superfici destinate alle funzioni di cui al comma precedente, le infrastrutture viarie aperte al pubblico transito, le reti ed impianti tecnologici per l'erogazione di servizi alla collettività.
3. Il sistema comprende altresì le dotazioni per servizi religiosi come identificate dalla L. R. 4/85.
4. Possono far parte del sistema anche le strutture e dotazioni di proprietà e gestione privata a condizione che ne sia garantita la pubblica fruizione senza discriminazioni, attraverso appositi atti a rilevanza pubblica.
5. Il sistema si articola in servizi e infrastrutture esistenti alla data di adozione del Piano ed in servizi ed infrastrutture di nuova previsione.
6. Le attrezzature pubbliche esistenti al momento dell'adozione del Piano e quelle che si confermano o si ampliano, sono individuate con apposito segno grafico nelle tavole del PUC.
7. Sulle aree aventi tale destinazione, ma ancora di proprietà privata e per le quali non è previsto una procedura di acquisizione, sono ammesse, in via transitoria, solo opere di conservazione e di miglioramento colturale dei terreni, oltre che interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione degli edifici; opere di risanamento conservativo sono ammesse condizionatamente alla stipula di un atto d'obbligo con cui gli attuatori si impegnino a non richiedere, in caso d'esproprio, l'incremento di valore apportato dall'intervento stesso.
8. Le aree destinate alle attrezzature pubbliche di cui sopra non potranno avere altra destinazione d'uso.
9. Le aree a servizi devono attenersi al regolamento regionale n. 4 del 10 Luglio 2009 "Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne" (Legge regionale 28 Ottobre 2008 n. 39) nei casi previsti dal regolamento sopra indicato.

Articolo 96 – IDENTIFICAZIONE E RIPARTIZIONE

1. Il Piano identifica tutte le aree destinate a servizi di standard, indicandole con apposita dicitura e specifica disciplina normativa.
2. Le suddette aree si ripartiscono funzionalmente nelle seguenti zone identificate con apposita sigla:

esistente	***di progetto***
• Zona per parcheggi pubblici (Pe) • Zona per servizi tecnologici (ITe) • Zona per attività sportive (SPe) • Zona per attività di interesse comune (ICe) • Zona per l'istruzione (Ie) • Zona per verde attrezzato (Ve) • Zona per servizi cimiteriali (CMe) • Distributori di carburanti (DCe)	• Zona per parcheggi pubblici (Pp) • Zona per servizi tecnologici (ITp) • Zona per attività sportive (SPp) • Zona per attività di interesse comune (ICp) • Zona per l'istruzione (Ip) • Zona per verde attrezzato (Vp) • Zona per servizi cimiteriali (CMp) • Distributori di carburanti (DCp)
Modalità di attuazione: *Permesso di Costruire Convenzionato*	

3. I parametri urbanistici relativi alle zone di cui al presente articolo verranno in generale definiti in sede progettuale, in accordo con le specifiche esigenze funzionali della loro

corretta organizzazione, nonché in conformità alle disposizioni che seguono ed alla disciplina ambientale.

Articolo 97 – MODALITA' DI FRUIZIONE

1. Oltre alle aree destinate a servizi di standard a livello urbano, sono automaticamente sottoposte alla disciplina del presente articolo, con riferimento alla tipologia di destinazione d'uso pertinente, tutte quelle superfici scoperte e/o di solaio coperto, che in sede di attuazione delle previsioni di Piano, diverranno oggetto di cessione gratuita al Comune, o gravate di servitù d'uso pubblico a seguito di adempimento di convenzione, di P.U.O., di piano di lottizzazione o di procedimento ad essa assimilabile annesso a titolo abilitativo edilizio.
2. La effettiva fruibilità collettiva dei servizi insediati nelle singole aree deve essere garantita dalla proprietà delle predette aree in capo al Comune: è peraltro ammesso, a giudizio del Comune, che dette aree possano restare di proprietà privata a condizione che tra il soggetto proprietario, o il soggetto gestore se diverso ed il Comune sia stipulata, nella forma dell'atto pubblico una convenzione che garantisca l'utilizzo pubblico e collettivo delle aree stesse, anche mediante condizioni di ammissione sottoposte al controllo del Comune.
3. In tutte le zone a servizi, indipendentemente dalla specifica funzione d'uso assegnata, è sempre ammessa, compatibilmente con gli specifici valori ambientali presenti, la formazione di superfici e strutture destinate al parcheggio dei veicoli di pertinenza della funzione ammessa e la realizzazione di sistemazioni a verde.
4. In sede attuativa, ferme restando le dimensioni assegnate ad ogni singola zona derivabili dagli atti del Piano e compatibilmente con il mantenimento dei caratteri di funzionalità del servizio pubblico previsto, sono ammesse lievi modificazioni dei perimetri delle superfici individuate motivate esclusivamente da esigenze tecniche o di miglior inserimento ambientale emergenti in sede progettuale di dettaglio.
5. Nelle aree destinate dal PUC a standard urbanistico e previo accertamento non sindacabile da parte del Comune sulla compatibilità dell'intervento rispetto ai vincoli e ai caratteri ambientali e vegetazionali esistenti nella zona e sull'impatto della nuova previsione rispetto ai sistemi presenti nel contesto, con particolare riferimento alla viabilità, è ammesso, mediante titolo abilitativo convenzionato (PCC), in alternativa al procedimento espropriativo, che contestualmente alla realizzazione del servizio previsto siano realizzati, in interrato al di sotto dello stesso, superfici destinate irrevocabilmente a parcheggio privato, che potranno rimanere in regime di proprietà privata a condizione che:
    a. la realizzazione dell'intervento dovrà essere unitaria ed in ogni caso dovrà prevedere, in termini funzionali, la compiuta formazione del servizio previsto;
    b. venga comunque garantita al Comune, nell'ambito di apposita convenzione, l'acquisizione gratuita della proprietà dell'area destinata alla realizzazione del servizio (es: verde attrezzato, parcheggio pubblico), nonché la proprietà dei relativi manufatti realizzati a regola d'arte;
    c. le autorimesse non ostacolino la funzionalità dell'opera pubblica sovrastante;
    d. in alternativa alla cessione al Comune dell'area sovrastante l'autorimessa, con i relativi servizi pubblici, nell'ambito dell'apposita convenzione si potrà costituire vincolo ad uso pubblico;
    e. venga stipulata una fidejussione a favore del Comune a garanzia della sopracitata realizzazione dell'opera pubblica;
    f. l'interessato si impegni a restituire al Comune il suolo sgombero e ricolmato al livello originario del terreno qualora le strutture interessate, a giudizio insindacabile del Comune, non garantiscano più la sicurezza statica;
    g. le opere destinate alla cessione al Comune siano realizzate con le modalità previste per i pubblici appalti, accollandone all'attuatore gli oneri tecnici conseguenti, ivi compresi i collaudi.

   La disposizione di cui sopra non potrà trovare applicazione nelle zone destinate a servizi per l'istruzione o per attrezzature di interesse comune, salvo la presentazione di un progetto coordinato.

6. Nelle aree destinate dal PUC a standard urbanistico, in alternativa al procedimento espropriativo e a quanto previsto al precedente comma 5, sulle aree cedute gratuitamente al Comune è costituita una facoltà edificatoria derivante dall'applicazione sulle stesse di un indice di utilizzo insediativo (IUI) pari a 0,10 mq/mq se l'area ceduta è all'interno del Centro Abitato (delimitato ai sensi della legge 865/1971) e pari a 0,07 mq/mq se l'area ceduta è all'esterno del Centro Abitato (delimitato ai sensi della legge 865/1971); l'edificazione che scaturisce può essere realizzata nei Distretti di Trasformazione che prevedono l'utilizzo, in aggiunta all'indice di edificabilità proprio, della potenzialità edificatoria derivante dalle aree a standard e fino al soddisfacimento della densità massima territoriale prevista nel Distretto di Trasformazione di atterraggio dell'intervento;
7. La facoltà edificatoria di cui sopra non opera nel caso di realizzazione e cessione al Comune di spazi pubblici obbligatoriamente prescritti all'interno degli ambiti/distretti o sulle sedi stradali.

Interventi sull'esistente

1. Sugli edifici esistenti in aree destinate dal PUC a standard urbanistico sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; opere di risanamento conservativo sono ammesse condizionatamente alla stipula di un atto d'obbligo con cui gli attuatori si impegnino a non richiedere, in caso d'esproprio, l'incremento di valore apportato dall'intervento stesso.

Modalità di attuazione e interventi ammessi

1. In genere è preferibile la costituzione di impianti plurimi raggruppati in complessi unitari; le quantità di superficie da destinare a ciascuna classe d'uso delle attrezzature pubbliche sono da specificarsi all'interno dei PUO o dei progetti di opera pubblica.
2. Per la realizzazione degli edifici e servizi pubblici, nonché per le attrezzature e gli impianti di interesse pubblico, gli indici di fabbricabilità saranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica delle funzioni da insediare e nel rispetto, comunque, delle specifiche norme generali vigenti in materia e di quanto disposto dagli articoli 7, 8, e 9 del D.M. 2 aprile 1968 n° 1444 oltre che dal Codice Civile.
3. Per il dimensionamento e la localizzazione dei servizi religiosi si fa riferimento alla Legge Regionale 24/01/1985 n.4 e s.m. e i.

Parametri ammissibili per le classi d'uso delle attrezzature pubbliche:

Aree destinate al culto e la cultura

a. Indice di edificabilità territoriale = secondo le necessità del servizio
b. Altezza massima degli edifici = ml 12,50
c. Numero dei piani fuori terra = 4
d. Rapporto di copertura (Rc) = 35%
e. Distanza dai confini = ml 5,00
f. Distanze dai fabbricati = ml 10,00
g. Distanza dal ciglio stradale = ml 5,00

Aree per attrezzature scolastiche ed educative

a. Indice di edificabilità territoriale = secondo le necessità del servizio
b. Altezza massima degli edifici = ml 12,50
c. Numero dei piani fuori terra = 4
d. Rapporto di copertura (Rc) = 30%
e. Distanza dai confini = ml 5,00
f. Distanze dai fabbricati = ml 10,00

g. Distanza dal ciglio stradale = ml 5,00

Aree destinate a servizi previdenziali, assistenziali e sanitarie

a. Indice di edificabilità territoriale = secondo le necessità del servizio
b. Altezza massima degli edifici = ml 12,50
c. Numero dei piani fuori terra = 4
d. Rapporto di copertura (Rc) = 40%
e. Distanza dai confini = ml 5,00
f. Distanze dai fabbricati = ml 10,00
g. Distanza dal ciglio stradale = ml 5,00

Aree destinate a servizi associativi, amministrativi e per la sicurezza

a. Indice di edificabilità territoriale = secondo le necessità del servizio
b. Altezza massima degli edifici = ml 12,50
c. Numero dei piani fuori terra = 4
d. Rapporto di copertura (Rc) = 35%
e. Distanza dai confini = ml 5,00
f. Distanze dai fabbricati = ml 10,00
g. Distanza dal ciglio stradale = ml 5,00

Disciplina paesistica di livello puntuale

1. Gli spazi per i servizi pubblici o privati sono componenti essenziali dei tessuti insediati o da insediare e devono quindi fare riferimento agli obiettivi e agli indirizzi conseguenti ad un riordino e ridisegno dell'insediamento nel suo complesso.
2. La funzione speciale di tali spazi richiede la definizione di precisi principi di inserimento paesistico.
3. Tali principi comportano in primo luogo, per quei servizi che prevedono la costruzione di edifici specialistici, la necessità di rendere coerente la funzione degli edifici con l'ubicazione e la risoluzione degli spazi da essi occupati, nel senso di far sì che gli stessi risultino polarità rispetto al tessuto al quale appartengono.
4. Pertanto l'esigenza, sopra rappresentata, deve tradursi nel rafforzare, in primo luogo, il ruolo di cerniera dei servizi già esistenti, modificando se possibile e ove necessario il tessuto edilizio in termini conseguenti e nell'attribuire, in secondo luogo, il significato di effettiva polarità di tessuto per i servizi da realizzare, assegnando, di norma, nel contesto dei nuovi insediamenti, proprio a tali servizi le ubicazioni più adatte, in rapporto alla viabilità di quartiere e alle linee di impianto urbano.

Articolo 98 – ATTREZZATURE SPORTIVE E VERDE PUBBLICO

1. I servizi di cui al presente articolo si suddividono in due categorie: attrezzature sportive e verde pubblico.
2. Le attrezzature sportive individuate dal PUC sono zone destinate allo sport ed al tempo libero, cioè agli impianti sportivi e ricreativi. In dette zone si applicano i seguenti parametri:

Aree destinate ad attività sportive, svago e tempo libero

a. Indice di edificabilità territoriale = secondo le necessità del servizio
b. Altezza massima degli edifici = ml 9,50
c. Numero dei piani fuori terra = 2
d. Rapporto di copertura (Rc) = 35%
e. Distanza dai confini = ml 5,00
f. Distanze dai fabbricati = ml 10,00
g. Distanza dal ciglio stradale = ml 5,00

Aree destinate a verde pubblico

1. Le zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione e alla creazione di parchi e giardini, di aree per attività sportive minori o gioco per bambini e zone ludico-ricreative.
2. In tali zone sono consentite piccole costruzioni di servizio pubblico, per attività ludico-ricreative o in concessione temporanea secondo volumi e superfici tali da assicurare il servizio previsto con il minimo di cubatura e superficie coperta sufficiente e tali in ogni caso da non superare i seguenti parametri per ogni area unitaria:

    a. Indice di edificabilità territoriale = secondo le necessità del servizio
    b. Altezza massima degli edifici = ml 3,50
    c. Numero dei piani fuori terra = 1
    d. Rapporto di copertura (Rc) = 7%
    e. Distanza dai confini = ml 5,00
    f. Distanze dai fabbricati = ml 10,00
    g. Distanza dal ciglio stradale = ml 5,00

3. Per il locale, di proprietà comunale, adibito a bar (denominato “bar ottagono”) di circa mq. 28, ubicato all'interno dei giardini pubblici, si prevede un ampliamento del 50% della SA necessario per adeguare il locale alla normativa vigente e per realizzare servizi igienici pubblici che potrebbero essere utilizzati anche da chi frequenta i giardini.
4. Le aree a verde pubblico identificate sulla tavola A25 “Tavola dei servizi pubblici” della Descrizione Fondativa e sulla tavola C9 della Struttura del Piano con le sigle Ve-11, Ve-12, Ve-13 e Ve-14, viste le condizioni generali dei luoghi e l'oggettiva impossibilità di fruizione delle stesse, potranno essere in tutto o in parte monetizzate. Pertanto non saranno considerate ai fini del calcolo degli standard urbanistici ai sensi del D.M. 1444/1968.

Articolo 99 –AREE PER DISTRIBUTORI DI CARBURANTE

1. Il PUC conferma l’area in variante al vigente P.R.G. per l’installazione di un distributore di carburante in zona frontistante la strada provinciale (Delibera di C.C. n° 48 del 30.11.1998);
2. Ai sensi della Legge 18/12/1970 N. 1034, gli impianti di distribuzione automatica di carburanti per uso di autotrazione costituiscono pubblico servizio;
3. Gli stessi possono essere autorizzati nel rispetto della normativa statale e regionale vigente;
4. Per quanto concerne l'accesso dalla strada pubblica la localizzazione deve avvenire nel rispetto dell'art. 22 del D. Lgs. n. 285/92 (Codice della Strada) e degli artt. 44-45-46 del relativo Regolamento di attuazione, a secondo se l'ubicazione è situata all'interno o all'esterno del centro abitato. Devono altresì essere rispettate le norme in materia di pertinenze delle strade contenute nell'art. 24 del Codice della Strada e negli artt. 60-61 del relativo Regolamento dì attuazione;
5. Gli impianti possono essere installati in tutte le zone omogenee dello strumento urbanistico generale ad eccezione di quelle definite "di conservazione" e classificate "A" ai sensi del D.M. 02/04/68 n. 1444;
6. Per gli impianti da realizzare in zone assoggettate a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs. 42/2004 è obbligatorio presentare, a corredo dell'istanza di Permesso di Costruire, sufficienti elaborati tecnici atti a dimostrare un corretto inserimento ambientale con particolare riguardo agli accorgimenti da adottare per mitigare gli effetti del nuovo insediamento sul paesaggio. E' vietata l'installazione in aree sulle quali le costruzioni rappresentino ostacoli a visuali di beni di interesse storico, architettonico, urbanistico ed ambientale;
7. È consentita la costruzione di edifici pertinenziali e complementari all'impianto aventi destinazione commerciale (quali minibar, minimarket etc.) e di servizio (autolavaggio, officina, deposito etc.) nel rispetto dei seguenti parametri:
    - Rc = 15% (escluse le pensiline)
    - He = 4,00 ml

- S.A. = 150 mq.
- Ds = 5 m
- Df = 10 m (esclusa quella tra gli edifici interni all'impianto)
- Dc = 5 m.

8. All'interno del lotto devono essere reperite aree da adibire nella misura minima del 20% a verde privato e nella misura minima del 20% a parcheggio pertinenziale. Tali aree devono essere opportunamente alberate con piante di alto fusto in ragione di almeno una ogni 50 mq. di superficie destinata a verde ed a parcheggio;
9. Per le tipologie e dimensioni delle insegne si fa espresso riferimento a quanto stabilito dalle norme del Codice della Strada, verificando comunque la compatibilità delle stesse con le caratteristiche urbane ed ambientali della zona;
10. Gli impianti esclusivamente funzionali ad aziende private sono esclusi dalla presente regolamentazione;
11. Gli impianti di distribuzione del carburante, pubblici o funzionali esclusivamente ad aziende private, devono attenersi al regolamento regionale n. 4 del 10 Luglio 2009 “Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne” (Legge regionale 28 Ottobre 2008 n. 39).

Articolo 100 – INDIVIDUAZIONE ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO

Sono individuate di seguito le aree e infrastrutture destinate al soddisfacimento di una quota parte di fabbisogni, anche sovracomunali, di dotazioni di servizi generali assolvibili nell’ambito comunale:

1. Depuratore consortile
2. “Museo della Canzone Italiana Erio Tripodi” esistente
3. “Centro Musicale della Canzone Italiana Erio Tripodi”
4. Sede Biblioteca civica
5. Centro dell’Arte moderna e contemporanea
6. Area per attrezzature polisportive sponda sinistra Torrente Verbone
7. Nuova sede comunale nell’area dell’ex Mercato dei Fiori
8. Nuova Caserma dei Carabinieri
9. Casa per anziani - ampliamento
10. Anfiteatro all’aperto zona mare

1 - Depuratore consortile

Trattasi di un’area della superficie complessiva di mq 3.520, sulla quale insiste l’impianto di depurazione esistente recentemente ampliato per adeguarlo alle esigenze di collegamento di alcuni Comuni limitrofi. Prendendo atto della normativa vigente si ritiene che le specifiche esigenze di tipo territoriale, combinate con i miglioramenti tecnologici del settore impiantistico, possano portare a deroghe motivate da precise e spesso obbligate scelte urbanistiche. Nel caso specifico dell'impianto di depurazione di Vallecrosia ci si trova di fronte ad una situazione che è stata già valutata attentamente in occasione dei recenti lavori di ampliamento dell'impianto stesso, installando un impianto di deodorizzazione al servizio del manufatto di arrivo e pretrattamento dei liquami e di quello di pressatura dei fanghi con ottimi risultati. Necessita ancora della realizzazione di un ulteriore impianto di deodorizzazione della stessa tipologia di quello appena installato per completare ed assicurare il trattamento dell'aria esausta presente all'interno del vecchio impianto di depurazione, oltre all'aria prelevata dagli spazi derivanti dalle coperture sia dei due manufatti di disoleazione, sia del nuovo comparto di flottazione. Per questi interventi di copertura si prevede di poter ricevere una contribuzione derivante dagli oneri concessori dell’intervento edilizio Distretto di Trasformazione DT1 sub 1, 2 e 3 previsto dal PUC. L’altra problematica che normalmente affligge gli impianti di depurazione, rappresentata dalla rumorosità delle apparecchiature in funzione, è invece stata risolta immediatamente con successo. A completamento di quanto sopra, si ritiene che serva migliorare la sistemazione paesistica del luogo e che quindi oltre alla demolizione del vecchio impianto di deodorizzazione, ormai desueto e dal pessimo impatto visivo, occorra, come

previsto dal PUC, creare filari di alberi ed altre essenze arbustive a fogliame persistente ed a grande sviluppo, particolarmente fitte, che impediscano quali schermi vegetali la visione all'interno dell'area occupata dall'impianto, oltre a mantenere maggiormente confinati eventuali odori e/o rumori residui. I lati interessati a questi interventi sono in particolare quelli a Nord ed Est, mentre su quello ad Ovest, confinante con il Camping Vallecrosia, si prevede la realizzazione di un nuovo tratto di recinzione avente funzione sia di carattere estetico, sia di ulteriore smorzamento di eventuali rumori, ottenuto con materiali fonoassorbenti e di colore gradevole, con dimensioni indicative pari a metri 2,70 in altezza e metri 55,00 quale lunghezza totale. Per quel che riguarda invece la percezione visiva dell'impianto dal litorale, una volta demolito il vecchio deodorizzatore, sarà pressoché nulla in quanto il tutto risulterà schermato completamente da opere ricreazionali esistenti e dalle aree verdi, poste in fregio alla passeggiata a mare. L'impianto quindi per come è stato previsto può garantire una normale coesistenza con la cittadinanza e le attività circostanti

2 - "Museo della Canzone Italiana Erio Tripodi" esistente

Trattasi di una struttura denominata "Museo della Canzone Italiana di Erio Tripodi", sita lungo la Strada Provinciale n° 59 per San Biagio della Cima – Perinaldo, che lo stesso Ministero per i Beni e le Attività Culturali riconosce rivestire "una straordinaria importanza storico-culturale nell'ambito della storia della musica italiana e della riproduzione del suono." La struttura di tipo turistico-ricettiva A.RI.t.c. 2 è stata oggetto di variante urbanistica approvata con Conferenza dei Servizi, ai sensi dell'articolo 59, comma 1, della L.R. n. 36/1997 e successive modifiche e integrazioni e dell'articolo 14, comma 4, della L. n. 241/1990 e successive modifiche e integrazioni che ha modificato la classificazione dell'area da agricola ad "Attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico". Gli interventi previsti nella variante riguardano la struttura musicale esistente e si pongono l'obiettivo di rendere i locali idonei alla conservazione ed esposizione del materiale in possesso, nonché di riqualificarla alla tipologia di destinazione d'uso.
Il PUC recepisce la suddetta variante rimandando a quanto contenuto nel verbale prot. 18033 in data 03.08.2006, costituito in atti presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata e Urbanistica del Comune di Vallecrosia.
Per gli edifici esistenti all'adozione del progetto preliminare di P.U.C sono ammessi con titolo abilitativo gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di cui alle presenti Norme.
Per il manufatto ad un piano di cui era già stata autorizzata la chiusura del porticato sorretto da colonne con cambio di destinazione d'uso ad esposizione, si prevede un ulteriore ampliamento per esposizione tramite la sopraelevazione del piano primo. Prevede inoltre l'ampliamento dell'ambito includendo il terreno di proprietà mapp. 186 da destinare a parcheggi pertinenziali e verde, nonché il cambio d'uso della struttura a serra esistente del mapp. 1904 a locale con destinazione espositiva (vedi scheda ambito).

3 - Nuovo "Centro Musicale della Canzone Italiana Erio Tripodi"

Vista la voluminosa documentazione e strumentazione musicale in possesso degli eredi Tripodi si ritiene che l'attuale struttura sia insufficiente; l'obiettivo del PUC è pertanto quello di recepire il riconoscimento ricevuto dal Ministero per i Beni e le Attività Culturali e promuovere, in accordo con i proprietari, la realizzazione di una nuova e moderna struttura pubblica musicale (individuata in adiacenza al Distretto n.12) che interagisca con quella originaria esistente, capace di diffondere nel mondo la canzone italiana, sviluppando e potenziando in tal modo la vocazione turistica della cittadina rivierasca. Nella struttura polifunzionale sarà prevista una sala concerti nella zona centrale, locali per ascolto musica, sale registrazione, locali per esposizione documenti e strumentazione musicale, servizi pertinenziali vari. (vedi scheda opera pubblica)
La nuova edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri:

a. Indice di edificabilità territoriale = secondo le necessità dell'infrastruttura
b. Altezza massima degli edifici = ml 15,00
c. Numero dei piani fuori terra = 4
d. Numero dei piani interrati = 2 (compatibilmente con il piano di bacino)
e. Rapporto di copertura (Rc) = 35%

f. Distanza dai confini = ml 10,00
g. Distanze dai fabbricati = ml 10,00
h. Distanza dal ciglio stradale = ml 10,00

4 – Sede biblioteca civica

Nel palazzetto ottocentesco (ex sede vecchio municipio) ubicato in via don Bosco, di proprietà comunale attualmente inutilizzato, il PUC prevede un intervento di restauro conservativo. Data la sua posizione baricentrica rispetto all'abitato di Vallecrosia sarà utilizzato come nuova sede della biblioteca civica. (vedi scheda opera pubblica)

5 – Centro dell'Arte moderna e contemporanea

E' prevista in adiacenza al DT 6 una nuova struttura per ospitare l'arte moderna e contemporanea. L'opera pubblica è intesa come polo di attrazione per la cultura contemporanea con finalità anche didattiche specifiche per l'educazione artistica dell'immagine. (vedi scheda opera pubblica)
La nuova edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri:

a. Indice di edificabilità territoriale = secondo le necessità dell'infrastruttura
b. Altezza massima degli edifici = ml 10,50
c. Numero dei piani fuori terra = 3
d. Numero dei piani interrati = 1 (compatibilmente con il piano di bacino)
e. Rapporto di copertura (Rc) = 45%
f. Distanza dai confini = ml 5,00
g. Distanze dai fabbricati = ml 10,00
h. Distanza dal ciglio stradale = ml 5,00

6 - Area per attrezzature polisportive sulla sponda sinistra Torrente Verbone

Il PUC prevede la realizzazione di un Centro Polisportivo ubicato sulla sponda sinistra del Torrente Verbone su una superficie complessiva di circa 31.820 metri quadrati. La zona territoriale individuata risulta idonea sotto l'aspetto morfologico e ambientale e si pone come cerniera di collegando, tramite l'asse viario provinciale, tra la piana urbanizzata della zona costiera e il nucleo antico del Centro Storico insieme ai paesi dell'entroterra. La realizzazione degli impianti ed attrezzature sportive insieme alla sistemazione generale dell'area è sottoposta a PUO di iniziativa pubblica, corredato da Studio di Sostenibilità Ambientale (SSA). Le aree esterne, non destinate ad accogliere gli impianti sportivi veri e propri ed i fabbricati accessori direttamente connessi alla struttura, dovranno essere convenientemente sistemate a verde pubblico e piantumate con essenze locali in ragione di una pianta di alto fusto per ogni 20 mq di superficie destinata a verde.
È altresì ammessa, su tali aree, la realizzazione di parcheggi pubblici del tipo a raso, convenientemente schermati dalla vegetazione. (vedi scheda opera pubblica)

7 – Nuova sede comunale nell'area dell'ex Mercato dei Fiori

Trattasi di un intervento preordinato alla effettiva realizzazione di spazi a servizi pubblici attraverso una riorganizzazione urbanistica dell'ambito in questione volta ad accogliere una nuova sede comunale e una piazza pubblica sul sedime dell'ex Mercato dei Fiori.
La riorganizzazione urbanistica risulta dettagliata nell'Elaborato L – schede normative – DT 4.

8 – Nuova caserma dei carabinieri

Il PUC prevede un' adeguata area in via Don Bosco idonea per la realizzazione della nuova caserma dei Carabinieri, tenuto conto che l'attuale sede, ubicata in via Angeli Custodi, risulta insufficiente e non idonea alla specifica funzione. La progettazione della struttura pubblica dovrà essere valutata da un Gruppo Tecnico di valutazione, composto dall'Amministrazione Comunale di Vallecrosia, dalla Prefettura e dal Comando Provinciale dei Carabinieri. (vedi scheda opera pubblica)

La nuova edificazione dovrà rispettare i seguenti parametri:

a. Indice di edificabilità territoriale = secondo le necessità dell'infrastruttura
b. Altezza massima degli edifici = ml 13,50
c. Numero dei piani fuori terra = 3
d. Numero dei piani interrati = 2 (compatibilmente con il piano di bacino)
e. Distanza dai confini = ml 5,00
f. Distanze dai fabbricati = ml 10,00
g. Distanza dal ciglio stradale = ml 7,00

9 – Casa degli Anziani - ampliamento

Il PUC prevede l'ampliamento ed il completamento della Residenza Protetta per Anziani "Casa Rachele" di Vallecrosia, nata nel 1997, necessaria per completare la rete di servizi e strutture volte a donare agli anziani una migliore qualità della vita. (vedi scheda opera pubblica)

10 – Anfiteatro all'aperto zona mare

La nuova struttura proposta dal PUC è ubicata nella zona a mare, in adiacenza al DT n° 1 e consiste nella realizzazione di un auditorium all'aperto per le arti sceniche, in grado di accogliere fino a 1000 spettatori e idoneo ad ospitare rappresentazioni teatrali, opere liriche, balletti e concerti musicali: una struttura moderna inserita in un parco a verde dove si uniscono tradizione, ambiente naturale e innovazione tecnologica. L'opera pubblica dovrà essere collegata con la passeggiata a mare e sarà provvista di una piazza per aggregazione, socializzazione e svago, di un caffè-ristorante, di un' area commerciale per la vendita di prodotti artigianali tipici, di un parco giochi e parcheggi pubblici. Il progetto avrà il compito di riqualificare l'intera zona adiacente il depuratore, attualmente in stato di grave degrado per la presenza di molte strutture serricole vetuste, ormai dismesse da decenni e in completo abbandono. (vedi scheda opera pubblica)

Articolo 101 – SERVIZI PRIVATI

Il PUC individua le attrezzature e servizi privati destinati al soddisfacimento di una quota parte di fabbisogni comunali di dotazione di servizi, sulla base di convenzione stipulata con il Comune:

a. P.S. priv. 1 - Istituto Sant'Anna - Via Col. Aprosio
b. P.S. priv. 6 - Istituto Pedagogico "Gilardi" Padri Somaschi – Via Privata Poggio Ponente n. 1

Sono inoltre presenti sul territorio comunale le seguenti strutture, prive di convenzioni con il Comune e quindi non considerate al fine del calcolo degli standards urbanistici:

a. P.S. priv. 2 - ex-istituto Salesiano - Via Col. Aprosio n. 433
b. P.S. priv. 3 - ex-istituto Maria Ausiliatrice - Via Col. Aprosio n.439
c. P.S. priv. 4 - Casa Valdese per la Gioventù Evangelica – Via Col. Aprosio n. 255
d. P.S. priv. 5 - oratorio e sala parrocchiale San Rocco – Via San Rocco
e. P.S. priv. 7 - tennis club "Il quadrifoglio" - via Roma n.189

Interventi ammessi sugli edifici esistenti all'adozione del progetto preliminare di P.U.C.

a. Sono ammessi con Titolo Abilitativo gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza cambio di destinazione d'uso di cui alle presenti Norme, compreso l'ampliamento, con le seguenti limitazioni:
   a) gli ampliamenti per adeguamento igienico e funzionale non superino il 10% della SA esistente;
   b) distanza:
      - dai confini = ml 5,00
      - dai fabbricati = ml 10,00

- dal ciglio strada = ml 5,00

c) il progetto di ampliamento consentito dovrà essere progettato in modo che lo stesso si inserisca organicamente nell'esistente fabbricato senza alterare negativamente i prospetti e la copertura.

b. Sono ammessi con Titolo Abilitativo gli interventi di cui all'articolo 60 comma 4 per il recupero dei sottotetti e/o altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti.

Prescrizioni particolari di zona

1. Per il comparto di proprietà delle Suore Sant'Anna individuato come P.S. priv. 1 il PUC prevede, come condizione vincolante, l'uso pubblico dell'immobile storico "Il Torrione", compreso l'area di pertinenza, ai fini di una sua pubblica valorizzazione architettonico-ambientale. In base alla suddetta condizione e nell'ottica di una riqualificazione ambientale, il PUC prevede altresì il completamento dell'immobile individuato in catasto al foglio 7 mappale 137, con cambio di destinazione d'uso a residenziale, mediante Permesso di Costruire Convenzionato.
2. Per il comparto P.S. priv. 4 - Casa Valdese per la Gioventù Evangelica il PUC prevede, oltre agli interventi sugli edifici esistenti di cui al precedente punto, la possibilità di demolizione e ricostruzione, anche con accorpamento, dei volumi esistenti all'interno della proprietà ed identificati al foglio 4 mappale 192, ad esclusione dei volumi della chiesa e dell'edificio adiacente prospettanti su via Colonnello Aprosio.
3. Per il comparto P.S. priv. 5 - oratorio e sala parrocchiale San Rocco il PUC prevede la possibilità di ampliamento dei saloni parrocchiali mediante copertura del terrazzo ad anfiteatro esistente (di circa mq. 100 di superficie), nonché la possibilità di realizzare nuovi locali accessori alle attività di tipo ricreativo-sociale, da collocare al piano terra per una SA massima di ulteriori mq. 100 e porticati o tettoie in adiacenza alle aule esistenti.
4. Per il comparto P.S. priv. 7 - tennis club "Il quadrifoglio" - qualunque intervento che comporti variazioni delle attività sportive esistenti, indipendemente dalla necessità o meno di titolo edilizio, dovrà essere corredato da apposita relazione redatta da tecnico abilitato attestante la compatibilità acustica dell'intervento.

Modalità attuative

Gli interventi edilizi di cui al punto precedente sono consentiti previo rilascio del titolo abilitativo convenzionato.

Destinazioni ammissibili

1. Culto e le attività religiose di ogni ordine e tipo;
2. Fini assistenziali, ricettivo-assistenziali, ricreativi, colonie, e simili;
3. Istruzione di ogni ordine e grado;
4. Attività sportivo-ricreative, sociali e culturali in genere;
5. Attività collaterali compatibili;
6. Residenza quando strettamente legata al servizio.

Parcheggi pertinenziali a servizi privati

In caso di variazioni nelle funzioni rispetto alla situazione esistente (es. ampliamento o potenziamento delle strutture, insediamento di nuove attività sportivo/ricreative, sociali e culturali ecc.) si dovrà verificare la rispondenza delle dotazioni a parcheggio pubblico rispetto alle nuove necessità secondo le vigenti disposizioni di legge e/o normative tecniche di settore.
E' ammesso il versamento al Comune di una somma equivalente al valore di mercato di detti parcheggi pertinenziali esclusivamente quando sia dimostrata l'impossibilità per mancata disponibilità di spazi idonei ad assolvere a tale obbligo e comunque entro la quota massima del 50% del numero di posti auto da realizzare.

Impiego di materiali e finiture

1. Gli interventi sulle parti esterne degli edifici esistenti, nonché gli ampliamenti, dovranno essere realizzati in conformità a quanto prescritto nelle norme paesistiche di livello puntuale del presente PUC.

Norme di sostenibilità ambientale

Per tutti gli ambiti P.S.priv. valgono le seguenti norme di sostenibilità ambientale:

Vegetazione

1. In caso di interventi edilizi su spazi a verde, pubblici e privati o ad essi assimilabili dovrà essere garantita la permeabilità e la qualità delle superfici interessate.
2. Tutta la vegetazione esistente ed in particolare quella di alto fusto o di valore botanico dovrà essere conservata e ove possibile integrata con analoghi esemplari in un progetto specifico di sistemazione e salvaguardia delle aree verdi.
3. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Criticità idrogeologiche

1. In caso di interventi edilizi su spazi pubblici e privati o ad essi assimilabili dovrà essere garantita la permeabilità delle superfici all'aperto, con la sola esclusione:
   - di una fascia di profondità cm. 120,00 in adiacenza ai corpi di fabbrica, al fine di proteggere le murature dall'acqua meteorica e di permettere la copertura di vespai o intercapedini a protezione delle opere interrate;
   - delle aree di transito, fermata e sosta di automezzi ove possa esservi il rischio di sversamenti accidentali di fluidi inquinanti (oli lubrificanti, idrocarburi, ecc.).
2. Le superfici pavimentate, di qualunque materiale ammesso, dovranno quindi essere realizzate attraverso la posa discontinua di elementi su sottofondo drenante per permettere la percolazione delle acque meteoriche (es. blocchetti in cls autobloccanti, elementi in laterizio con posa a sabbia, pietre con posa a cementazione botanica, ecc.).
3. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Gestione delle acque ed approvvigionamento idrico

1. in tutti i casi di interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente è da considerarsi integrativo rispetto agli obblighi di installazione delle dotazioni sanitarie di bagni e cucine l'uso di dispositivi denominati "acceleratori di flusso" volti a ridurre l'erogazione di acqua dalle rubinetterie nell'unità di tempo; è altresì obbligatoria l'adozione di sistemi di scarico per wc a doppia cacciata.
2. Nei casi di sostituzione edilizia, ampliamento, nuova costruzione o ristrutturazione è obbligatoria la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque piovane provenienti dalle coperture, tramite l'uso di vasche di accumulo, da impiegare a scopi irrigui o per gli scarichi dei wc (attraverso l'uso di impianto di distribuzione separato); nella relazione di progetto per l'ottenimento del titolo abilitativo dovranno essere contenute specifiche volte a individuare le dimensioni dei sistemi di raccolta in relazione ai tempi di accumulo (in funzione dell'uso previsto e dei dati pluviometrici).
3. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Energia, fonti rinnovabili e risparmio energetico

1. In tutti i casi di sostituzione edilizia, ampliamento, nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria dell'involucro edilizio, è da considerarsi obbligatoria la realizzazione di un adeguato isolamento termico al fine di ridurre i consumi energetici, considerando come valori da raggiungere quelli previsti per le nuove costruzioni.
2. In tutti i casi di sostituzione edilizia, ampliamento, nuova costruzione o ristrutturazione, è da considerarsi obbligatoria l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.
3. Tutte le nuove edificazioni, salvo maggiori prestazioni energetiche prescritte dalle schede d'ambito e/o dall'evoluzione normativa in materia, dovranno rientrare almeno in classe energetica A.

Rifiuti

1. In tutti i casi di sostituzione edilizia, nuova costruzione o ristrutturazione, è da considerarsi obbligatoria l'individuazione di appositi spazi o locali per la raccolta differenziata dei rifiuti, con possibilità di autotrattamenti di quelli organici.
2. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Scarichi fognari

1. In tutti gli interventi sulle coperture, compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, è da considerarsi obbligatoria la separazione delle acque di pioggia dalle acque nere.
2. Nei casi di sostituzione edilizia, nuova costruzione o ristrutturazione si rimanda a quanto previsto per la gestione delle acque per il recupero delle acque piovane provenienti dalle coperture
3. Nei casi di sostituzione edilizia, ampliamento, nuova costruzione o ristrutturazione è obbligatorio, quando tecnicamente possibile, l'allaccio alle fognature comunali. In mancanza di possibilità di allaccio a fognatura è ammesso l'uso di impianti depurativi di tipo biologico a fanghi attivi e ossidazione totale, di impianti a fossa settica o sistemi di fitodepurazione.
4. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Emissioni in atmosfera

1. In tutti i casi di sostituzione edilizia, nuova costruzione o ristrutturazione, è da considerasi vietato l'uso di caldaie a gasolio per il riscaldamento. Nei casi di manutenzione straordinaria degli impianti di riscaldamento esistenti è da considerarsi obbligatoria la sostituzione delle caldaie a gasolio con altri impianti a più ridotte emissioni in atmosfera.
2. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Elettromagnetismo

1. Come individuato nella verifica di assogettabilità alla V.A.S., il territorio di Vallecrosia è attraversato dagli elettrodotti
   T 004 – 132kV denominato Camporosso – ut. AAMAIE, con Dpa pari a 20m
   T 4402 – 66 kV denominato C.le Bevera – Vallecrosia, con Dpa pari a 12m
   ove l'ampiezza della Dpa ("Distanza di prima approssimazione") è individuata dall'asse dell'elettrodotto ed è equivalente sui due lati della linea.
2. Non possono essere realizzate nuove costruzioni all'interno di tali fasce se non viene preventivamente verificato localmente tramite misurazioni il non superamento dei limiti di legge ed ottenimento del parere favorevole dell'ente preposto.
3. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione

di fine lavori da parte del responsabile.

Inquinamento acustico

1. Negli interventi di sostituzione edilizia, nuova costruzione o ristrutturazione devono essere rispettati i limiti di legge previsti per la protezione dai rumori, attenuandone o eliminandone la percezione sonora attraverso opportuno isolamento acustico.
2. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

CAPITOLO VIII
NORME DI CONFORMITA'
PER GLI AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE

Articolo 102 – AMBITI E DISTRETTI : GENERALITA'

1. Ai sensi della legge regionale 04.09.1997 n. 36 sono ambiti di conservazione e di riqualificazione tutte le parti del territorio comunale, edificate e non edificate, descritte ed individuate come caratterizzate da un assetto fisico-morfologico e funzionale definito, ovvero suscettibili di interventi di modificazione o completamento non comportanti modificazioni quantitative e qualitative sostanziali del carico insediativo pertinente a ciascun ambito.
2. In particolare, sono ambiti di conservazione quelle parti, urbane ed extraurbane, del territorio comunale di diffuso interesse storico e/o ambientale, che presentano esigenza di salvaguardia e recupero delle originali caratteristiche del tessuto urbano-edilizio e/o naturalistico–agricolo.
3. Sono, invece, ambiti di riqualificazione quelle parti, urbane ed extraurbane, del territorio comunale con caratteri storicamente consolidati nelle quali l'organizzazione urbanistica o territoriale si presenta costituita in termini sostanzialmente definiti, salvo interventi di parziale adeguamento, risistemazione, limitato completamento o riqualificazione.
4. Ai sensi e per gli effetti della sopracitata legge regionale sono distretti di trasformazione quelle parti, urbane ed extraurbane, del territorio comunale (anche fra loro non contigue, purché funzionalmente connesse) per le quali è prevista una trasformazione urbanistica che comporta un sistema complesso di interventi destinati ad innovare in modo sostanziale l'assetto fisico e funzionale del distretto ed aventi quale esito l'incremento non marginale del carico insediativo o la sua sostanziale modificazione qualitativa.

Articolo 103 – AMBITI DI CONSERVAZIONE

1. Ai sensi dell'articolo 28 della L.U.R., costituiscono ambiti di conservazione tutte le parti del territorio comunale dove il PUC prevede una tutela dettata dalla prevalenza di valori storici, paesaggistici ed ambientali.
2. Gli ambiti di conservazione si suddividono, a loro volta, in ambiti di conservazione insediabili e non insediabili.
3. Tra i primi si annoverano gli ambiti a destinazione produttivo - agricola, quelli di presidio ambientale, i tessuti storici, i manufatti emergenti (ME) e in generale tutte quelle zone nelle quali, pur non prevedendosi modificazioni urbanistiche e di carico edilizio o insediativo elevato, sono, tuttavia, consentiti altrettanti inserimenti di nuove edificazioni, dovute a necessità di presenza umana, interventi di riqualificazione paesaggistica di edifici incompatibili, saturazioni di porosità in particolari casi di tessuti storici, accorpamenti, ricostruzioni di edifici distrutti, limitati incrementi volumetrici dovuti a miglioramenti igienici e distributivi.
4. Tra i secondi, ovvero tra gli ambiti di conservazione non insediabili, sono inseriti quelli interessati da fenomeni di dissesto idrogeologico, le zone di pregio ambientale e paesaggistico, le aree boscate e vegetate, le porzioni di territorio interessate da fasce di riassetto fluviali e le aree perifluviali inondabili comprese all'interno della fascia "a" del Piano di Bacino ed in generale tutti i casi in cui non si prevedono nuove edificazioni o trasformazioni dell'esistente in senso urbanistico delle attuali destinazioni d'uso.
5. Per gli ambiti insediabili sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di cui alle presenti Norme, compreso il recupero dei sottotetti e/o altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti come disciplinato all'articolo 60 comma 4, salvo eventuali prescrizioni nella norma d'ambito.
6. Per gli ambiti insediabili sono consentiti interventi di miglioramento della rete viaria, purché negli scavi e nei riporti non si eseguano opere d'arte eccedenti i 2,50 ml di altezza.
7. I muri di contenimento dovranno essere in pietra e, per il consolidamento dei versanti, è da

prediligersi il ricorso a tecniche di ingegneria naturalistica.
8. Negli ambiti di conservazione non è ammessa l'apertura di cave o discariche, attività di deposito materiali, impianti di depurazione ed, in ogni caso, qualsiasi opera comportante un rilevante impatto paesaggistico.
9. Le norme paesistiche indicate per i vari ambiti hanno sempre valore prescrittivo.

Articolo 104 – AREE PERIFLUVIALI INONDABILI COMPRESE ALL'INTERNO DELLA FASCIA "a" DEL PIANO DI BACINO.

Si rimanda al Piano di Bacino vigente.

Articolo 105 – AMBITI DI CONSERVAZIONE NON INSEDIABILI

1. Gli ambiti di conservazione non insediabili sono così definiti:
   - Ambito di pregio ambientale e paesaggistico **A.CE.pap**;
   - Ambito interessato da fenomeni di dissesto idrogeologico **A.CE.dig a)** e **b)**;
   - Ambito di aree boscate **A.CE.bos**;
   - Ambito di interesse fluviale **A.CE.flu**;
   - Ambito di rispetto paesaggistico-ambientale **A.CE.rpa**;
   - Ambito di rispetto ambientale a verde **A.CE.vra**.
2. I territori non insediabili comprendono le aree prevalentemente boscate o prative che per condizioni morfologiche, ecologiche e paesistico-ambientali ed archeologiche non sono idonee all'insediamento antropico.
3. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.U.C sono ammessi gli interventi descritti nella norma di zona.
4. Nei territori non insediabili sono consentiti interventi sulla copertura vegetale e di ricomposizione paesistica quali:
   - opere di manutenzione e di rimboschimento con essenze coerenti con il dinamismo naturale e di bonifica agro - silvo forestale, compreso il consolidamento di terreni soggetti a frane;
   - la realizzazione di piazzole per la sosta, aree attrezzate per pic-nic, per percorsi escursionistici comprese palestre all'aperto, aree attrezzate per il gioco, recinti di sosta per animali in genere;
   - il ripristino di terrazzamenti preesistenti per coltivazioni compatibili con l'ambiente naturale;
   - la realizzazione di strade interpoderali e tagliafuoco con larghezza non superiore ai 2,50 metri;
   - interventi di pulizia di fossi ed alvei fluviali.
5. Per gli interventi di sistemazione esterna che incidono sull'ambiente fisico e sul paesaggio è prescritto un rapporto equilibrato tra opere di scavo e di riporto; in ogni caso il fronte di scavo non potrà superare 2,00 metri ed i relativi muri di contenimento dovranno essere realizzati in pietrame a secco con altezza massima di 2,50 metri.

Articolo 106 – AMBITI DI PREGIO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO (A.CE.pap.)

1. Si tratta dei rilievi collinari principali sulla destra orografica del Torrente Verbone che costituiscono gli elementi di fondamentale distinzione paesistica tra i diversi ambienti del territorio comunale, in quanto circoscrivono la valle che definisce gli organismi territoriali e le unità insediative.
   I poggi e i crinali individuati in cartografia rappresentano le porzioni sommitali di tali rilievi che mantengono le proprie originarie caratteristiche e costituiscono quindi le parti che concorrono e definire lo "sky-line" (profilo) complessivo del territorio considerato.
2. L'obiettivo da perseguire in riferimento a detti poggi dorsali é quello di non alterare l'assetto paesistico attuale, considerato che non sono ancora avviati processi di trasformazione insediativa e non sono stati sostanzialmente modificati i caratteri originari.
3. Il regime di conservazione è dettato anche dall'acclività e da una precisa volontà

progettuale di conservare le caratteristiche della zona a valenza territoriale di “riserva”, non indirizzata all’insediamento umano.

Prescrizioni particolari di zona

1. Non sono consentiti interventi di nuova edificazione, anche di tipo interrato.

Interventi sull’esistente

1. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.U.C. sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di cui alle presenti Norme.
2. Non è ammesso il recupero dei sottotetti e/o altri volumi o superfici collocati in parti dell’edificio diverse dai sottotetti come disciplinato all’articolo 60 comma 4.
3. Sono ammessi ampliamenti sugli edifici residenziali per adeguamento igienico-funzionale pari al 10% massimo per i primi 100 mq. di Superficie Agibile (SA) esistente e pari al 5% per la Superficie Agibile (SA) restante, come da esempi di seguito:

SA esistente	Ampliamento %	SA totale
90 mq	10% su 90 mq. = 9 mq.	90 mq. + 9 mq. = 99 mq.
110 mq.	10% su 100 mq. = 10 mq 5% su 10 mq. = 0,5 mq.	110 mq. + 10 mq. + 0,5 mq. = 120,5 mq.

Interventi sulle reti viarie

1. È consentito il potenziamento delle reti viarie esistenti, sino ad una larghezza massima di ml. 2,50, purché gli interventi di scavo e di riporto non contemplino la realizzazione di opere di contenimento superiori a ml. 2,00 di altezza.

Norme paesistiche

Elementi lessicali:

1. Facciate: mantenimento dei caratteri storici presenti. Materiali e colori tipici della tradizione locale. In caso di facciate in pietra a vista è fatto obbligo del mantenimento della stessa.
2. Gli intonaci dovranno essere realizzati in malta di calce, calce idraulica, calce cosiddetta naturale, anche premiscelata con colorazioni naturali nell’impasto.
3. Sono ammesse tinteggiature ai silicati ed alle terre naturali; non sono ammessi tinteggi e rivestimenti plastici. La scelta delle tinte dovrà privilegiare tinte tenui e velate.
4. Coperture: sono ammessi manti di copertura in pietra locale a spacco o in tegole laterizie tipo marsigliesi con sporti di gronda non superiori ai 20 cm; è comunque fatto obbligo del mantenimento delle strutture storiche e delle dimensioni geometriche dell’esistente. Negli interventi di ripristino che comportino l’impiego di materiali di copertura tradizionali, è ammessa la semplificazione della tecnica costruttiva (ad esempio facendo ricorso ad un solo strato di materiale lapideo).
5. Elementi esterni: non è ammessa la realizzazione di nuove logge, balconi e terrazzi, ma solo il ripristino e/o restauro di quelli esistenti.
6. I serramenti ed i relativi oscuramenti dovranno essere assicurati da elementi in legno con caratteristiche, coloriture e rifiniture tradizionali, escludendosi tapparelle e serramenti avvolgibili.
7. Grate in ferro battuto a disegno semplice e lineare non sporgenti dal filo esterno dei muri.
8. Le gronde e i pluviali dovranno essere a sezione tonda in lastra di rame.

Sistemazioni ambientali

a. Conservazione e manutenzione delle aree agricole, a pascolo o boschive. Possibilità di condurre attività agricola, nel rispetto dei caratteri del paesaggio rurale locale (sistemazioni dei suoli, sistemi di conduzione agraria, ecc.).
b. Conservazione delle alberature a medio o alto fusto, semplici o strutturate in sistemi più complessi quali filari, viali alberati, etc..
c. Salvaguardia e riqualificazione dei sistemi di terrazzamento secondo la tradizione storica dei luoghi.
d. Manutenzione e conservazione di recinzioni e opere di sistemazione fondiaria nei casi di preesistenze di strutture storiche e/o tradizionali.
e. Regimentazione e smaltimento, con idonei sistemi, delle acque piovane.

Sono comunque vietati i seguenti interventi:

- Opere che modifichino l'orografia dei luoghi;
- Opere che modifichino o danneggino i corsi d'acqua e le sorgenti;
- Operazioni di taglio di essenze di alto fusto, caratteristiche della flora locale.

Modalità attuative

- Gli interventi edilizi sono consentiti previo rilascio del prescritto titolo abilitativo.
- Gli interventi mirati al potenziamento della rete viaria dovranno essere accompagnati da uno Studio di sostenibilità Ambientale di Dettaglio (SSA) esteso ad un ambito adeguato.

Destinazioni ammissibili

1. La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici è esclusivamente connessa alla salvaguardia delle aree a verde e alla conduzione agraria dei fondi. In tali aree, sono ammesse le seguenti funzioni (vedi articolo 70):
    a. residenziale connessa all'attività agricola
    b. agricola e boschiva
    c. turistico-ricettive (da 8 a 13, da 15 a 16)
    d. commerciale – direzionale (7 e 8)
2. Non è ammissibile il cambio di destinazione d'uso da autorimessa o annessi agricoli (magazzini, depositi, stalle e locali simili) in residenza.
3. E' vietata la realizzazione di serre agricole

Norme di sostenibilità ambientale

Per l'ambito A.CE.pap valgono le seguenti norme di sostenibilità ambientale:

Vegetazione

1. Tutta la vegetazione esistente ed in particolare quella di alto fusto o di valore botanico dovrà essere conservata e ove possibile integrata con analoghi esemplari in un progetto specifico di sistemazione e salvaguardia delle aree verdi.

Criticità idrogeologiche

1. In caso di interventi edilizi su spazi pubblici e privati o ad essi assimilabili dovrà essere garantita la permeabilità delle superfici all'aperto, con la sola esclusione:
    - di una fascia di profondità cm. 120,00 in adiacenza ai corpi di fabbrica, al fine di proteggere le murature dall'acqua meteorica e di permettere la copertura di vespai o intercapedini a protezione delle opere interrate;

- delle aree di transito, fermata e sosta di automezzi ove possa esservi il rischio di sversamenti accidentali di fluidi inquinanti (oli lubrificanti, idrocarburi, ecc.).

2. Le superfici pavimentate, di qualunque materiale ammesso, dovranno quindi essere realizzate attraverso la posa discontinua di elementi su sottofondo drenante per permettere la percolazione delle acque meteoriche.
3. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Gestione delle acque ed approvvigionamento idrico

1. in tutti i casi di interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente è da considerarsi integrativo rispetto agli obblighi di installazione delle dotazioni sanitarie di bagni e cucine l'uso di dispositivi denominati "acceleratori di flusso" volti a ridurre l'erogazione di acqua dalle rubinetterie nell'unità di tempo; è altresì obbligatoria l'adozione di sistemi di scarico per wc a doppia cacciata.
2. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Energia, fonti rinnovabili e risparmio energetico

1. In tutti i casi di manutenzione straordinaria delle coperture o dell'involucro è da considerarsi obbligatoria la realizzazione di un adeguato isolamento termico al fine di ridurre i consumi energetici, considerando come valori da raggiungere quelli previsti per le nuove costruzioni.
2. E' sempre ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici e solare termico se completamente integrati nella copertura.
3. In tutti i casi di rifacimento dell'intonaco esterno, lo stesso dovrà essere realizzato mediante l'uso di intonaco isolante, quando non sia possibile ricorrere ad altro tipo di isolamento.
4. Nel caso di interventi sulle coperture piane è da considerarsi obbligatoria l'utilizzo di materiali ad elevato indice di riflessione solare (SRI) come strato superficiale o, in alternativa, la realizzazione di tetti verdi.

Rifiuti

1. In tutti i casi di ristrutturazione è da considerarsi obbligatoria la dotazione di sistemi di raccolta differenziata dei rifiuti con possibilità di autotrattamento di quelli organici.

Scarichi fognari

1. In tutti gli interventi sulle coperture, compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, è da considerarsi obbligatoria la separazione delle acque di pioggia dalle acque nere.
2. Nel rispetto delle normative igienico-sanitarie vigenti è ammessa la fitodepurazione degli scarichi fognari.
3. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Emissioni in atmosfera

1. Nei casi di manutenzione straordinaria degli impianti di riscaldamento esistenti è da considerarsi obbligatoria la sostituzione delle caldaie a gasolio con altri impianti a più ridotte emissioni in atmosfera.
2. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Articolo 107 – AMBITI INTERESSATI DA FENOMENI DI DISSESTO IDROGEOLOGICO (A.CE. dig.a) e (A.CE dig.b)

A.CE dig.a

1. Trattasi di aree soggette a normativa specifica del Piano di Bacino ed in particolare di porzioni di territorio in cui sono presenti movimenti di massa in atto o zone dove sono presenti indicatori geomorfologici diretti, quali l'esistenza di frane quiescenti o di segni precursori o premonitori di movimenti gravitativi, ovvero indicatori indiretti valutabili dalla combinazione di elementi geomorfologici e di uso del suolo anche se prive al momento di movimenti gravitativi.

Prescrizioni particolari di zona

1. Tali aree sono sottoposte alla normativa del Piano di Bacino e sono interdette a qualunque tipo di insediamento salvo le necessarie opere di bonifica e consolidamento dei terreni.
2. L'eventuale densità territoriale di zona esistente, poco rilevante sotto l'aspetto urbanistico in quanto sono aree per la maggior parte boschive o di pregio ambientale e paesaggistico prive di IUI, può essere utilizzata fuori dal perimetro della zona A.CE dig.a nello stesso ambito di zona agricola.

Sistemazioni ambientali

a. Conservazione e manutenzione delle zone a verde agricolo o boscato esistente. Possibilità di condurre attività agricola nel rispetto dei caratteri del paesaggio rurale locale (sistemazioni dei suoli, sistemi di conduzione agraria, ecc.).
b. Opere di bonifica idrogeologica in relazione alle indicazioni di livello puntuale dell'assetto geomorfologico.
c. Conservazione delle alberature a medio o alto fusto, semplici o strutturate in sistemi più complessi quali filari, viali alberati, etc..
d. Salvaguardia e riqualificazione dei sistemi di terrazzamento secondo la tradizione storica dei luoghi.
e. Manutenzione e conservazione di recinzioni e opere di sistemazione fondiaria nei casi di preesistenze di strutture storiche e/o tradizionali.
f. Regimentazione e smaltimento, con idonei sistemi, delle acque piovane.

Sono comunque vietati i seguenti interventi:

- Opere che modifichino l'orografia dei luoghi;
- Opere che modifichino o danneggino i corsi d'acqua e le sorgenti;
- Operazioni di taglio di essenze di alto fusto, caratteristiche della flora locale.

Interventi sull'esistente

1. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.U.C. sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo di cui alle presenti Norme.
2. Non è ammesso il recupero dei sottotetti e/o altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti come disciplinato all'articolo 60 comma 4.
3. Non sono ammessi locali interrati.
4. Non è consentito Il cambio di destinazione d'uso.

A.CE dig.b

1. Trattasi di aree soggette a normativa specifica del Piano di Bacino ed in particolare di

porzioni di territorio in cui sono presenti indicatori geomorfologici diretti, quali l'esistenza di frane quiescenti o di segni precursori o premonitori di movimenti gravitativi, ovvero indicatori indiretti valutabili dalla combinazione di elementi geomorfologici e di uso del suolo anche se prive al momento di movimenti gravitativi.
Dette zone sono individuate come aree a pericolosità alta paragonabile alle zone PG3b del Piano di Bacino.

Prescrizioni particolari di zona

1. Tali aree sono sottoposte alla normativa del Piano di Bacino per le zone (PG3b) e non sono consentiti interventi di nuova edificazione ed esecuzione di opere ed infrastrutture, fatti salvi quelli corredati da indagini di maggior dettaglio.
2. L'eventuale densità territoriale di zona esistente, poco rilevante sotto l'aspetto urbanistico in quanto sono aree per la maggior parte boschive o di pregio ambientale e paesaggistico prive di IUI, può essere utilizzata fuori dal perimetro della zona A.CE dig.b nello stesso ambito di zona agricola.

Sistemazioni ambientali

a. Conservazione e manutenzione delle zone a verde agricolo o boscato esistente. Possibilità di condurre attività agricola nel rispetto dei caratteri del paesaggio rurale locale (sistemazioni dei suoli, sistemi di conduzione agraria, ecc.).
b. Opere di bonifica idrogeologica in relazione alle indicazioni di livello puntuale dell'assetto geomorfologico.
c. Conservazione delle alberature a medio o alto fusto, semplici o strutturate in sistemi più complessi quali filari, viali alberati, etc..
d. Salvaguardia e riqualificazione dei sistemi di terrazzamento secondo la tradizione storica dei luoghi.
e. Manutenzione e conservazione di recinzioni e opere di sistemazione fondiaria nei casi di preesistenze di strutture storiche e/o tradizionali.
f. Regimentazione e smaltimento, con idonei sistemi, delle acque piovane.

Sono comunque vietati i seguenti interventi:

- Opere che modifichino l'orografia dei luoghi.
- Opere che modifichino o danneggino i corsi d'acqua e le sorgenti.
- Operazioni di taglio di essenze di alto fusto, caratteristiche della flora locale.

Interventi sull'esistente

1. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.U.C. sono ammessi solo gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di cui alle presenti Norme.
2. Non è ammesso il recupero dei sottotetti e/o altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti come disciplinato all'articolo 60 comma 4.
3. Non sono ammessi locali interrati.
4. Non è consentito Il cambio di destinazione d'uso.

Norme di sostenibilità ambientale

Per gli ambiti A.CE.dig.a e A.CE.dig.b valgono le seguenti norme di sostenibilità ambientale:

Vegetazione

1. Tutta la vegetazione esistente ed in particolare quella di alto fusto o di valore

botanico dovrà essere conservata e ove possibile integrata con analoghi esemplari in un progetto specifico di sistemazione e salvaguardia delle aree verdi.

Criticità idrogeologiche

1. In caso di interventi edilizi su spazi pubblici e privati o ad essi assimilabili dovrà essere garantita la permeabilità delle superfici all'aperto, con la sola esclusione:
   - di una fascia di profondità cm. 120,00 in adiacenza ai corpi di fabbrica, al fine di proteggere le murature dall'acqua meteorica e di permettere la copertura di vespai o intercapedini a protezione delle opere interrate;
   - delle aree di transito, fermata e sosta di automezzi ove possa esservi il rischio di sversamenti accidentali di fluidi inquinanti (oli lubrificanti, idrocarburi, ecc.).
2. Le superfici pavimentate, di qualunque materiale ammesso, dovranno quindi essere realizzate attraverso la posa discontinua di elementi su sottofondo drenante per permettere la percolazione delle acque meteoriche. Inoltre è obbligatoria la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque piovane, tramite l'uso di vasche di accumulo, da impiegare a scopi irrigui o per gli scarichi dei wc (attraverso l'uso di impianto di distribuzione separato); nella relazione di progetto per l'ottenimento del titolo abilitativo dovranno essere contenute specifiche volte a individuare le dimensioni dei sistemi di raccolta in relazione ai tempi di accumulo (in funzione dell'uso previsto e dei dati pluviometrici).
3. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Gestione delle acque ed approvvigionamento idrico

1. in tutti i casi di interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente è da considerarsi integrativo rispetto agli obblighi di installazione delle dotazioni sanitarie di bagni e cucine l'uso di dispositivi denominati "acceleratori di flusso" volti a ridurre l'erogazione di acqua dalle rubinetterie nell'unità di tempo; è altresì obbligatoria l'adozione di sistemi di scarico per wc a doppia cacciata.
2. in tutti i casi di manutenzione straordinaria delle coperture è obbligatoria la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque piovane provenienti dalle coperture, tramite l'uso di vasche di accumulo, da impiegare a scopi irrigui o per gli scarichi dei wc (attraverso l'uso di impianto di distribuzione separato); nella relazione di progetto per l'ottenimento del titolo abilitativo dovranno essere contenute specifiche volte a individuare le dimensioni dei sistemi di raccolta in relazione ai tempi di accumulo (in funzione dell'uso previsto e dei dati pluviometrici).
3. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Energia, fonti rinnovabili e risparmio energetico

1. In tutti i casi di manutenzione straordinaria delle coperture o dell'involucro è da considerarsi obbligatoria la realizzazione di un adeguato isolamento termico al fine di ridurre i consumi energetici, considerando come valori da raggiungere quelli previsti per le nuove costruzioni.
2. E' sempre ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici e solare termico se completamente integrati nella copertura.
3. In tutti i casi di rifacimento dell'intonaco esterno, lo stesso dovrà essere realizzato mediante l'uso di intonaco isolante, quando non sia possibile ricorrere ad altro tipo di isolamento.
4. Nel caso di interventi sulle coperture piane è da considerarsi obbligatoria l'utilizzo di materiali ad elevato indice di riflessione solare (SRI) come strato superficiale o, in alternativa, la realizzazione di tetti verdi.

Rifiuti

1. In tutti i casi di ristrutturazione è da considerarsi obbligatoria la dotazione di sistemi di raccolta differenziata dei rifiuti con possibilità di autotrattamento di quelli organici.

Scarichi fognari

1. In tutti gli interventi sulle coperture, compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, è da considerarsi obbligatoria la separazione delle acque di pioggia dalle acque nere.
2. Nel rispetto delle normative igienico-sanitarie vigenti è ammessa la fitodepurazione degli scarichi fognari.
3. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Emissioni in atmosfera

1. Nei casi di manutenzione straordinaria degli impianti di riscaldamento esistenti è da considerarsi obbligatoria la sostituzione delle caldaie a gasolio con altri impianti a più ridotte emissioni in atmosfera.
2. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Articolo 108 – AMBITO DI AREE BOSCATE (A.CE.bos.)

1. Trattasi di porzioni di territorio comprese tra gli ambiti insediati a carattere sparso o diffuso, con notevole valenza paesaggistica.
2. In genere queste aree sono prevalentemente boscate e presentano caratteristiche di acclività tali da non poter essere utilizzate a fini insediativi.
3. Per ciò che concerne l'assetto vegetazionale dovrà essere assicurata la conservazione e la valorizzazione di tale ambito anche ai fini della salvaguardia dei versanti, tenendo ben presente l'idoneità del leccio (di antica importanza nel panorama della vegetazione locale) per un processo di ricolonizzazione di tipo naturale.

Prescrizioni particolari di zona

1. Non sono consentiti interventi di nuova edificazione, anche ti tipo interrato.

Interventi sull'esistente

1. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.U.C. sono ammessi solo gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di cui alle presenti Norme.
2. Non è ammesso il recupero dei sottotetti e/o altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti come disciplinato all'articolo 60 comma 4.
3. Non sono ammessi locali interrati.
4. Non è consentito il cambio di destinazione d'uso.

Interventi sulle reti viarie

1. Non è ammessa l'apertura di nuove reti viarie, né la modifica delle caratteristiche tipologiche dimensionali e di tracciato di quelle esistenti, nonché l'esecuzione di opere che alterino in misura percepibile la morfologia dei luoghi. È consentito l'ampliamento delle strade esistenti, solo a scopo antincendio. È consentita l'apertura di percorsi interpoderali, qualora vengano salvaguardate le essenze

arboree esistenti.

Destinazioni ammissibili

1. La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici è esclusivamente connessa alla salvaguardia e valorizzazione delle aree boschive. In tali aree, sono ammesse le seguenti funzioni (vedi articolo 70):
    a. residenziale connessa all'attività boschiva
    b. boschiva
    c. turistico-ricettiva (da 8 a 13)
    d. commerciale – direzionale (da 7 a 8)
2. Non è ammissibile il cambio di destinazione d'uso da autorimessa o annessi agricoli (magazzini, depositi, stalle e locali simili) in residenza.
3. E' vietata la realizzazione di serre agricole.

Norme di sostenibilità ambientale

Per gli ambiti A.CE.bos valgono le seguenti norme di sostenibilità ambientale:

Vegetazione

1. Tutta la vegetazione esistente ed in particolare quella di alto fusto o di valore botanico dovrà essere conservata e ove possibile integrata con analoghi esemplari in un progetto specifico di sistemazione e salvaguardia delle aree verdi, fatti salvi gli interventi di manutenzione e coltivazione boschiva.

Criticità idrogeologiche

1. In caso di interventi edilizi su spazi pubblici e privati o ad essi assimilabili dovrà essere garantita la permeabilità delle superfici all'aperto, con la sola esclusione:
    - di una fascia di profondità cm. 120,00 in adiacenza ai corpi di fabbrica, al fine di proteggere le murature dall'acqua meteorica e di permettere la copertura di vespai o intercapedini a protezione delle opere interrate;
    - delle aree di transito, fermata e sosta di automezzi ove possa esservi il rischio di sversamenti accidentali di fluidi inquinanti (oli lubrificanti, idrocarburi, ecc.).
2. Le superfici pavimentate, di qualunque materiale ammesso, dovranno quindi essere realizzate attraverso la posa discontinua di elementi su sottofondo drenante per permettere la percolazione delle acque meteoriche. Inoltre è obbligatoria la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque piovane, tramite l'uso di vasche di accumulo, da impiegare a scopi irrigui o per gli scarichi dei wc (attraverso l'uso di impianto di distribuzione separato); nella relazione di progetto per l'ottenimento del titolo abilitativo dovranno essere contenute specifiche volte a individuare le dimensioni dei sistemi di raccolta in relazione ai tempi di accumulo (in funzione dell'uso previsto e dei dati pluviometrici).
3. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Gestione delle acque ed approvvigionamento idrico

1. in tutti i casi di interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente è da considerarsi integrativo rispetto agli obblighi di installazione delle dotazioni sanitarie di bagni e cucine l'uso di dispositivi denominati "acceleratori di flusso" volti a ridurre l'erogazione di acqua dalle rubinetterie nell'unità di tempo; è altresì obbligatoria l'adozione di sistemi di scarico per wc a doppia cacciata.
2. in tutti i casi di manutenzione straordinaria delle coperture è obbligatoria la

realizzazione di sistemi di raccolta delle acque piovane provenienti dalle coperture, tramite l'uso di vasche di accumulo, da impiegare a scopi irrigui o per gli scarichi dei wc (attraverso l'uso di impianto di distribuzione separato); nella relazione di progetto per l'ottenimento del titolo abilitativo dovranno essere contenute specifiche volte a individuare le dimensioni dei sistemi di raccolta in relazione ai tempi di accumulo (in funzione dell'uso previsto e dei dati pluviometrici).

3. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Energia, fonti rinnovabili e risparmio energetico

1. In tutti i casi di manutenzione straordinaria delle coperture o dell'involucro è da considerarsi obbligatoria la realizzazione di un adeguato isolamento termico al fine di ridurre i consumi energetici, considerando come valori da raggiungere quelli previsti per le nuove costruzioni.
2. È sempre ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici e solare termico se completamente integrati nella copertura.
3. In tutti i casi di rifacimento dell'intonaco esterno, lo stesso dovrà essere realizzato mediante l'uso di intonaco isolante, quando non sia possibile ricorrere ad altro tipo di isolamento.
4. Nel caso di interventi sulle coperture piane è da considerarsi obbligatoria l'utilizzo di materiali ad elevato indice di riflessione solare (SRI) come strato superficiale o, in alternativa, la realizzazione di tetti verdi.

Rifiuti

1. In tutti i casi di ristrutturazione è da considerarsi obbligatoria la dotazione di sistemi di raccolta differenziata dei rifiuti con possibilità di autotrattamento di quelli organici.

Scarichi fognari

1. In tutti gli interventi sulle coperture, compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, è da considerarsi obbligatoria la separazione delle acque di pioggia dalle acque nere.
2. Nel rispetto delle normative igienico-sanitarie vigenti è ammessa la fitodepurazione degli scarichi fognari.
3. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Emissioni in atmosfera

1. Nei casi di manutenzione straordinaria degli impianti di riscaldamento esistenti è da considerarsi obbligatoria la sostituzione delle caldaie a gasolio con altri impianti a più ridotte emissioni in atmosfera.
2. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Articolo 109 – AMBITO DI INTERESSE FLUVIALE (A.CE.flu.)

1. Trattasi della fascia di riassetto fluviale, comprendente aree esterne all'alveo attuale necessarie per l'adeguamento del corso d'acqua all'assetto definitivo previsto dal Piano di Bacino. La fascia di riassetto fluviale comprende, in particolare, le aree necessarie al ripristino della idonea sezione idraulica, tutte le forme fluviali riattivabili durante gli stati di piena e le aree da destinare alle opere di sistemazione idraulica.
   Può comprendere anche aree ritenute di pertinenza fluviale e/o di elevato pregio naturalistico -ambientale limitrofe al corso d'acqua.

Prescrizioni particolari di zona

1. Non sono consentiti interventi di nuova edificazione.

Interventi sull'esistente

1. Per le aree suddette soggette a normativa specifica del Piano di Bacino è vietata la costruzione di nuove edificazioni, la demolizione con ricostruzione e le infrastrutture, fatte salve le opere di attraversamento, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria effettuati per ragioni di pubblica incolumità e di agibilità, gli scavi, la posa in opera di tubazioni, che non comportino possibili interferenze con gli interventi previsti dal Piano di Bacino.
2. In tali ambiti sono, attualmente, in fase di realizzazione gli interventi della Provincia previsti dal Piano di Bacino.

Articolo 110 – AMBITO DI RISPETTO PAESAGGISTICO-AMBIENTALE (A.CE.rpa.)

1. A contorno del nucleo storico di Vallecrosia Alta è stata individuata un'area di rispetto paesistico ambientale, perimetrata con apposito segno grafico sulle tavole di progetto.

Prescrizioni particolari di zona

1. Non sono consentiti interventi di nuova edificazione.
2. L'indice di Utilizzazione Insediativa presente all'interno della fascia di rispetto potrà essere trasferito al di fuori dal perimetro della zona di rispetto e utilizzato negli ambiti agricoli A.CE. agr. o A.CE. ser. in aggiunta a quello proprio del lotto di intervento.

Interventi sull'esistente

1. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.U.C. sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di cui alle presenti Norme.
2. Non è ammesso il recupero dei sottotetti e/o altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti come disciplinato all'articolo 60 comma 4.
3. Sono ammessi ampliamenti sugli edifici residenziali per adeguamento igienico-funzionale pari al 10% massimo per i primi 100 mq. di Superficie Agibile (SA) esistente e pari al 5% per la Superficie Agibile (SA) restante, come da esempi di seguito:

SA esistente	Ampliamento %	SA totale
90 mq	10% su 90 mq. = 9 mq.	90 mq. + 9 mq. = 99 mq.
110 mq.	10% su 100 mq. = 10 mq 5% su 10 mq. = 0,5 mq.	110 mq. + 10 mq. + 0,5 mq. = 120,5 mq.

4. E' consentito Il cambio di destinazione d'uso fra quelli ammissibili in zona.
5. E' ammessa la ricomposizione ed il recupero di volumi incongrui (articolo 54) legittimati, con destinazione residenziale o annesso agricolo, anche su un lotto avente una superficie inferiore a quella minima (Smi) prevista per l'intervento edificatorio di zona, nel rispetto delle seguenti limitazioni:
   a. Altezza netta interna massima: ml 2,70 per destinazione residenziale e ml 2,50 per annesso agricolo;
   b. Superficie Agibile (SA) massima concedibile: non superiore alla capacità Insediativa di zona derivante dall'IUI.
   c. Il progetto di riqualificazione ambientale per la ricomposizione e recupero, che

può consistere anche nell'accorpamento all'edificio principale, deve interessare la totalità dei volumi incongrui ubicati nel lotto oggetto dell'intervento edilizio.

d. I nuovi volumi devono essere integrati all'edificio residenziale, ovvero, se separati, dovranno essere in muratura portante con rivestimento in pietra a faccia a vista, preferibilmente addossati ai muri di fascia esistenti, con copertura a falda raccordata nella linea di colmo al profilo della fascia soprastante.
e. Per quanto riguarda le distanze da altre costruzioni (nel caso si tratti di fabbricati integrati all'edificio esistente o isolati), valgono le stesse norme che disciplinano l'edificazione residenziale nella zona agricola d'ambito.
f. La ricomposizione volumetrica dovrà mantenere le originarie destinazione d'uso.

Interventi sulle reti viarie

1. È consentito il potenziamento delle reti viarie esistenti sino ad una larghezza massima di ml. 3,00, purché gli interventi di scavo e di riporto non contemplino la realizzazione di opere di contenimento superiori a ml. 2,00 di altezza.

Norme paesistiche

Elementi lessicali:

1. Le facciate dovranno mantenere i caratteri storici presenti; in caso di facciate in pietra a vista è fatto obbligo del mantenimento della stessa.
2. Gli intonaci dovranno essere realizzati in malta di calce, calce idraulica, calce cosiddetta naturale, anche premiscelata con colorazioni naturali nell'impasto.
3. Sono ammesse tinteggiature ai silicati ed alle terre naturali; non sono ammessi tinteggi e rivestimenti plastici. La scelta delle tinte dovrà privilegiare tinte tenui e velate.
4. Coperture: sono ammessi manti di copertura in pietra locale a spacco o coppi in laterizio con sporti di gronda non superiori ai 50 cm; è comunque fatto obbligo del mantenimento delle strutture storiche e delle dimensioni geometriche dell'esistente. Negli interventi di ripristino che comportino l'impiego di materiali di copertura tradizionali, è ammessa la semplificazione della tecnica costruttiva (ad esempio facendo ricorso ad un solo strato di materiale lapideo).
5. Elementi esterni: non è ammessa la realizzazione di nuove logge, balconi e terrazzi, ma solo il ripristino e/o restauro di quelli esistenti.
6. I serramenti ed i relativi oscuramenti dovranno essere assicurati da elementi in legno con caratteristiche, coloriture e rifiniture tradizionali, escludendosi tapparelle e serramenti avvolgibili.
7. Grate in ferro battuto dovranno essere a disegno semplice e lineare non sporgenti dal filo esterno dei muri.
8. Le gronde e i pluviali dovranno essere a sezione tonda in lastra di rame.

Sistemazioni ambientali

a. Conservazione e manutenzione delle aree a verde agricolo o a giardino. Possibilità di condurre attività agricola, nel rispetto dei caratteri del paesaggio rurale locale (sistemazioni dei suoli, sistemi di conduzione agraria, ecc.).
b. Conservazione delle alberature a medio o alto fusto, semplici o strutturate in sistemi più complessi quali filari, viali alberati, etc..
c. Salvaguardia e riqualificazione dei sistemi di terrazzamento secondo la tradizione storica dei luoghi.
d. Manutenzione e conservazione di recinzioni e opere di sistemazione fondiaria nei casi di preesistenze di strutture storiche e/o tradizionali.
e. Regimentazione e smaltimento, con idonei sistemi, delle acque piovane.

Sono comunque vietati i seguenti interventi:

- Opere che modifichino l'orografia dei luoghi;
- Opere che modifichino o danneggino i corsi d'acqua e le sorgenti;
- Operazioni di taglio di essenze di alto fusto, caratteristiche della flora locale.

Modalità attuative

- Gli interventi edilizi sono consentiti previo rilascio del titolo abilitativo diretto.
- Gli interventi mirati al potenziamento della rete viaria e all'accorpamento dei manufatti incongrui di cui all'articolo 54, dovranno essere accompagnati da uno Studio di Sostenibilità Ambientale (SSA) esteso ad un ambito adeguato.

Destinazioni ammissibili

- Le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle indicate per la zona d'ambito di appartenenza.
- Le altre attività esistenti, non rientranti fra quelle sopra indicate, potranno permanere fino ad esaurimento.

Norme di sostenibilità ambientale

Per l'ambito A.CE.rpa valgono le seguenti norme di sostenibilità ambientale:

Vegetazione

1. Tutta la vegetazione esistente ed in particolare quella di alto fusto o di valore botanico dovrà essere conservata e ove possibile integrata con analoghi esemplari in un progetto specifico di sistemazione e salvaguardia delle aree verdi.

Criticità idrogeologiche

1. In caso di interventi edilizi su spazi pubblici e privati o ad essi assimilabili dovrà essere garantita la permeabilità delle superfici all'aperto, con la sola esclusione:
   - di una fascia di profondità cm. 120,00 in adiacenza ai corpi di fabbrica, al fine di proteggere le murature dall'acqua meteorica e di permettere la copertura di vespai o intercapedini a protezione delle opere interrate;
   - delle aree di transito, fermata e sosta di automezzi ove possa esservi il rischio di sversamenti accidentali di fluidi inquinanti (oli lubrificanti, idrocarburi, ecc.).
2. Le superfici pavimentate, di qualunque materiale ammesso, dovranno quindi essere realizzate attraverso la posa discontinua di elementi su sottofondo drenante per permettere la percolazione delle acque meteoriche. Inoltre è obbligatoria la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque piovane, tramite l'uso di vasche di accumulo, da impiegare a scopi irrigui o per gli scarichi dei wc (attraverso l'uso di impianto di distribuzione separato); nella relazione di progetto per l'ottenimento del titolo abilitativo dovranno essere contenute specifiche volte a individuare le dimensioni dei sistemi di raccolta in relazione ai tempi di accumulo (in funzione dell'uso previsto e dei dati pluviometrici).
3. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Gestione delle acque ed approvvigionamento idrico

1. in tutti i casi di interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente è da considerarsi integrativo rispetto agli obblighi di installazione delle dotazioni sanitarie di bagni e

cucine l'uso di dispositivi denominati "acceleratori di flusso" volti a ridurre l'erogazione di acqua dalle rubinetterie nell'unità di tempo; è altresì obbligatoria l'adozione di sistemi di scarico per wc a doppia cacciata.
2. in tutti i casi di manutenzione straordinaria delle coperture è obbligatoria la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque piovane provenienti dalle coperture, tramite l'uso di vasche di accumulo, da impiegare a scopi irrigui o per gli scarichi dei wc (attraverso l'uso di impianto di distribuzione separato); nella relazione di progetto per l'ottenimento del titolo abilitativo dovranno essere contenute specifiche volte a individuare le dimensioni dei sistemi di raccolta in relazione ai tempi di accumulo (in funzione dell'uso previsto e dei dati pluviometrici).
3. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Energia, fonti rinnovabili e risparmio energetico

1. In tutti i casi di manutenzione straordinaria delle coperture o dell'involucro è da considerarsi obbligatoria la realizzazione di un adeguato isolamento termico al fine di ridurre i consumi energetici, considerando come valori da raggiungere quelli previsti per le nuove costruzioni.
2. È sempre ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici e solare termico se completamente integrati nella copertura.
3. In tutti i casi di rifacimento dell'intonaco esterno, lo stesso dovrà essere realizzato mediante l'uso di intonaco isolante, quando non sia possibile ricorrere ad altro tipo di isolamento.
4. Nel caso di interventi sulle coperture piane è da considerarsi obbligatoria l'utilizzo di materiali ad elevato indice di riflessione solare (SRI) come strato superficiale o, in alternativa, la realizzazione di tetti verdi.

Rifiuti

1. In tutti i casi di ristrutturazione è da considerarsi obbligatoria la dotazione di sistemi di raccolta differenziata dei rifiuti con possibilità di autotrattamento di quelli organici.

Scarichi fognari

1. In tutti gli interventi sulle coperture, compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, è da considerarsi obbligatoria la separazione delle acque di pioggia dalle acque nere.
2. Nel rispetto delle normative igienico-sanitarie vigenti è ammessa la fitodepurazione degli scarichi fognari.
3. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Emissioni in atmosfera

1. Nei casi di manutenzione straordinaria degli impianti di riscaldamento esistenti è da considerarsi obbligatoria la sostituzione delle caldaie a gasolio con altri impianti a più ridotte emissioni in atmosfera.
2. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Articolo 111 – AMBITO DI RISPETTO AMBIENTALE A VERDE (A.CE.vra)

1. Il PUC individua una vasta area, di proprietà privata, sulla sommità della zona "Bellavista" da considerarsi come territorio non insediabile in quanto rappresenta una risorsa ambientale fondamentale da salvaguardare nell'interesse della collettività.

2. Gli interventi ammessi sono soltanto quelli di ingegneria naturalistica e manufatti infrastrutturali necessari per la manutenzione e la conservazione della zona.
3. E' ammessa la realizzazione di percorsi vita nel verde al fine di un recupero ambientale del sito con un collegamento con gli antichi sentieri esistenti.
4. Per gli edifici esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare del PUC sono ammessi gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di cui alle presenti Norme.
5. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso.

Norme di sostenibilità ambientale

Per l'ambiti A.CE.vra valgono le seguenti norme di sostenibilità ambientale:

Vegetazione

1. Tutta la vegetazione esistente ed in particolare quella di alto fusto o di valore botanico dovrà essere conservata e ove possibile integrata con analoghi esemplari in un progetto specifico di sistemazione e salvaguardia delle aree verdi, fatti salvi gli interventi di manutenzione e coltivazione boschiva.

Criticità idrogeologiche

1. In caso di interventi edilizi su spazi pubblici e privati o ad essi assimilabili dovrà essere garantita la permeabilità delle superfici all'aperto, con la sola esclusione:
   - di una fascia di profondità cm. 120,00 in adiacenza ai corpi di fabbrica, al fine di proteggere le murature dall'acqua meteorica e di permettere la copertura di vespai o intercapedini a protezione delle opere interrate;
   - delle aree di transito, fermata e sosta di automezzi ove possa esservi il rischio di sversamenti accidentali di fluidi inquinanti (oli lubrificanti, idrocarburi, ecc.).
2. Le superfici pavimentate, di qualunque materiale ammesso, dovranno quindi essere realizzate attraverso la posa discontinua di elementi su sottofondo drenante per permettere la percolazione delle acque meteoriche. Inoltre è obbligatoria la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque piovane, tramite l'uso di vasche di accumulo, da impiegare a scopi irrigui o per gli scarichi dei wc (attraverso l'uso di impianto di distribuzione separato); nella relazione di progetto per l'ottenimento del titolo abilitativo dovranno essere contenute specifiche volte a individuare le dimensioni dei sistemi di raccolta in relazione ai tempi di accumulo (in funzione dell'uso previsto e dei dati pluviometrici).
3. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Gestione delle acque ed approvvigionamento idrico

1. in tutti i casi di interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente è da considerarsi integrativo rispetto agli obblighi di installazione delle dotazioni sanitarie di bagni e cucine l'uso di dispositivi denominati "acceleratori di flusso" volti a ridurre l'erogazione di acqua dalle rubinetterie nell'unità di tempo; è altresì obbligatoria l'adozione di sistemi di scarico per wc a doppia cacciata.
2. in tutti i casi di manutenzione straordinaria delle coperture è obbligatoria la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque piovane provenienti dalle coperture, tramite l'uso di vasche di accumulo, da impiegare a scopi irrigui o per gli scarichi dei wc (attraverso l'uso di impianto di distribuzione separato); nella relazione di progetto per l'ottenimento del titolo abilitativo dovranno essere contenute specifiche volte a individuare le dimensioni dei sistemi di raccolta in relazione ai tempi di accumulo (in funzione dell'uso previsto e dei dati pluviometrici).

3. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Energia, fonti rinnovabili e risparmio energetico

1. In tutti i casi di manutenzione straordinaria delle coperture o dell'involucro è da considerarsi obbligatoria la realizzazione di un adeguato isolamento termico al fine di ridurre i consumi energetici, considerando come valori da raggiungere quelli previsti per le nuove costruzioni.
2. È sempre ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici e solare termico se completamente integrati nella copertura.
3. In tutti i casi di rifacimento dell'intonaco esterno, lo stesso dovrà essere realizzato mediante l'uso di intonaco isolante, quando non sia possibile ricorrere ad altro tipo di isolamento.
4. Nel caso di interventi sulle coperture piane è da considerarsi obbligatoria l'utilizzo di materiali ad elevato indice di riflessione solare (SRI) come strato superficiale o, in alternativa, la realizzazione di tetti verdi.

Rifiuti

1. In tutti i casi di ristrutturazione è da considerarsi obbligatoria la dotazione di sistemi di raccolta differenziata dei rifiuti con possibilità di autotrattamento di quelli organici.

Scarichi fognari

1. In tutti gli interventi sulle coperture, compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, è da considerarsi obbligatoria la separazione delle acque di pioggia dalle acque nere.
2. Nel rispetto delle normative igienico-sanitarie vigenti è ammessa la fitodepurazione degli scarichi fognari.
3. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Emissioni in atmosfera

1. Nei casi di manutenzione straordinaria degli impianti di riscaldamento esistenti è da considerarsi obbligatoria la sostituzione delle caldaie a gasolio con altri impianti a più ridotte emissioni in atmosfera.
2. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Articolo 112 – AMBITI DI CONSERVAZIONE INSEDIABILI

1. Gli ambiti di conservazione insediabili sono così definiti:

   a. Ambito di produzione agricola
      - di tipo tradizionale **A.CE. agr;**
      - di tipo agricolo-floricolo in serre **A.CE. ser**.
      - di tipo olivicolo di versante **A.CE. olv.**
   b. Ambito di conservazione del Nucleo Storico di Vallecrosia Alta **A.CE. cs.**

Articolo 113 – AMBITI DI PRODUZIONE AGRICOLA

1. Le aree agricole comprendono le porzioni di territorio ove hanno luogo l'esercizio dell'attività agricola da parte del proprietario e/o del conduttore, nonché le attività necessarie per garantire forme di presidio corrispondenti a finalità di recupero e

riqualificazione del territorio sotto i diversi profili di tipo ecologico-ambientale, paesaggistico e socio-economico.

2. In tali aree, assimilabili alle zone E del D.M. 02/04/1968, sono ammessi interventi di recupero del patrimonio edilizio, nuove edificazioni residenziali e annessi rustici commisurati alla specifica e documentata attività agricola svolta nel fondo. L'indice di edificabilità eventualmente presente all'interno di fasce di rispetto potrà essere trasferito al di fuori delle stesse nel relativo ambito agricolo di appartenenza. Le aree ricadenti in ambito ANI-CE del P.T.C.P. non potranno accogliere nuove edificazioni, pertanto il loro indice sarà trasferibile in altre aree ad esse omogenee non ricadenti in ANI-CE. Le aree ricadenti in ambito IS-MA-CPA del P.T.C.P. potranno accogliere nuova edificazione esclusivamente a carattere episodico, come indicato nella norma d'ambito.
3. L'edilizia privata ammessa nelle aree agricole è consentita per realizzare l'abitazione del proprietario e/o del conduttore in funzione dell'esercizio delle attività di cui al comma 1, nonché le costruzioni funzionali all'esercizio delle attività medesime quali annessi agricoli per il ricovero e il governo zootecnico, per il ricovero e la conservazione dei prodotti, per la custodia degli attrezzi e macchinari e le costruzioni e gli impianti di natura tecnologica, funzionalmente connesse all'esercizio dell' attività agricola.
4. Ai fini dell'edificazione è necessario l'asservimento di una superficie complessiva minima prevista per la zona di intervento; nel caso di edifici esistenti all'interno di detta superficie, per i quali non esistono agli atti dell'ufficio tecnico comunale i progetti approvati, si intende asservita una fascia minima di metri 5,00 attorno al perimetro degli edifici e comunque non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale.
5. Per gli interventi assentibili nelle aree agricole si danno le seguenti definizioni e parametri edilizi a carattere generale:

   Fondo rustico:
   E' l'insieme dei terreni, di un unico proprietario, ricadenti in zona agricola omogenea, anche non contigui, costituenti la stessa azienda agricola.

   Azienda agricola:
   Si definisce azienda agricola un'impresa agricola che prevede un impiego di manodopera e insiste su un fondo rustico, debitamente coltivato.

   Abitazione residenziale connessa alla conduzione agraria del fondo:
   E' il complesso delle strutture murarie destinate alla residenza, finalizzate ad una corretta conduzione del fondo, aventi tipologia rurale e caratterizzate dai seguenti elementi:
   a. deve essere collocata in edifici di norma unifamiliari o, al massimo, in edifici accorpati con non più di due alloggi per lotto, nel rispetto degli Indici di Utilizzazione Insediativa (IUI) di cui alle tabelle d'ambito e di una volumetria massima vuoto per pieno (V - articolo 37) non superiore a mc 600;
   b. deve avere una superficie massima accessoria (SAcc – articolo 17) entro i limiti stabiliti dall'articolo 17 delle presenti norme;
   c. la superficie massima accessoria a porticato, ricompresa nel limite indicato alla lettera precedente (SAcc – articolo 17), non superiore al 20% della Superficie Agibile;
   d. deve essere composta da almeno un alloggio con non meno di tre vani abitabili più i vani accessori;
   e. il rilascio del Permesso di Costruire per nuove edificazioni residenziali è subordinato alla stipula con il Comune di atto pubblico o scrittura privata autenticata da trascriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari, in conformità a quanto previsto dall'articolo 36 della L.R. n. 36/97, che preveda, a carico del titolare e dei suoi aventi causa, le prestazioni finalizzate al presidio ed alla tutela del territorio, il contenuto della prestazione richiesta, le modalità di attuazione e le garanzie per il loro puntuale adempimento;

f. in particolare, le suddette prestazioni dovranno riguardare:
    - le attività di controllo e di presidio con le conseguenti ricorrenti prestazioni manutentorie, estese alla complessiva superficie asservita per ogni unità abitativa, in conformità ad eventuali atti di indirizzo del Comune;
    - la conservazione della destinazione residenziale-agricola dell'edificio;
    - la realizzazione, contestualmente all'edificazione di tipo privato, di opere di restauro ambientale nell'ambito delle zone agricole, da concordarsi con il Comune, attraverso un progetto di dettaglio, in particolare rivolto al contenimento del degrado morfologico ed idrogeologico;
    - la realizzazione di interventi selvicolturali manutentori nell'intera superficie forestale asservita (tagli di diradamento, imboschimenti con nuove essenze idonee) o interventi colturali per il mantenimento delle colture esistenti (es. potature, sfalci periodici):;
    - eventuale predisposizione di Piano Aziendale Agricolo (PAA) a firma di tecnico abilitato nei casi previsti;
    - la eventuale realizzazione di costruzioni funzionalmente connesse all'attività agricola produttiva;
    - le relative modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti.
g. il progetto dell'intervento edilizio, soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato, dovrà prevedere:
    - la sistemazione, la costituzione ed il mantenimento delle colture agricole con l'indicazione delle eventuali specie vegetali previste nell'area di pertinenza;
    - la demolizione delle eventuali strutture agricole (serre o altro) preesistenti non attive con trasporto del relativo materiale di risulta alle pubbliche discariche e il relativo ripristino per la rinaturalizzazione colturale agricola del terreno;
    - la verifica della superficie permeabile conforme alle prescrizioni di zona del Piano di Bacino.
h. le nuove edificazioni residenziali dovranno integrarsi con la struttura territoriale insediativa così come storicamente conformata, rispettando l'andamento orografico, i caratteri tipologici e morfologici riconoscibili nel contesto architettonico e ambientale locale, anche con riferimento alla giacitura, agli allineamenti, alle dimensioni, alle volumetrie, ai materiali, alle finiture e ai colori impiegati;
i. i nuovi volumi, siano essi nuovi edifici o volumi risultanti da ampliamenti dell'esistente, dovranno essere articolati in parti tali da seguire possibilmente l'andamento del terreno, senza sensibili modifiche alle quote preesistenti; le altezze dei vari corpi di fabbrica dovranno seguire ed interpretare i profili naturali;
j. la pendenza del terreno interessato da nuovi interventi edificatori non dovrà comunque superare il limite del 35% (19°17') che dovrà essere dimostrata mediante un rilievo strumentale asseverato e sezioni trasversali estese per almeno m. 25 a monte e a valle dell'area di intervento, determinata dall'inclinazione, rispetto all'orizzontale, della linea passante per i punti estremi dell'area presa in considerazione; nei terreni con pendenza superiore al 20% fino al raggiungimento di detto limite non è ammessa la realizzazione di interrati e l'eventuale fronte di scavo non deve essere superiore a 2,50 metri; in ogni caso non dovrà essere snaturata la scansione originaria delle fasce;
k. nel caso di edifici con copertura a falde, l'inclinazione delle stesse non dovrà essere superiore a 25°;

l. ogni entità realizzata sia singola che multipla dovrà essere raggiungibile con strada, essere servita da acquedotto, essere collegata con la rete di distribuzione dell'energia elettrica e garantire lo smaltimento delle acque nere tramite sistema di depurazione atto a soddisfare i requisiti stabiliti dalla legge n. 319 del 10/5/1976 e s.m. e i.

Annessi rustici:
E' il complesso di strutture murarie pertinenti il fondo rustico ed organicamente ordinate alla sua produttività, quali magazzini agricoli, depositi, stalle, fienili, rimesse per mezzi agricoli ed attrezzature simili.

a. se compatibili con la residenza, dovranno essere collocati esclusivamente al piano terreno, in adiacenza all'abitazione o sottostante l'abitazione posta al 1° piano, nonché in interrato sottostante l'abitazione, se compatibile con la pendenza del terreno, e comunque non comunicanti direttamente (attraverso scale, aperture, ecc.) con la residenza;
b. nel caso di incompatibilità con la residenza (ad es. stalle, porcilaie, depositi di sostante chimiche o tossiche ecc.) e/o di motivata impossibilità alla realizzazione in adiacenza all'abitazione (es. distanza dai confini, terreno di fondazione morfologicamente non idoneo per l'edificazione, salvaguardia delle preesistenze con caratteristiche tipologiche, formali e strutturali, come definite all'articolo 33, di notevole valenza) sarà prevista, previa soluzione progettuale che ne garantisca un organico inserimento nell'ambiente e nel paesaggio circostante, la realizzazione separata dall'abitazione nel rispetto delle distanze di zona d'ambito.

Piccoli depositi per attrezzi agricoli:
Per il mantenimento dei fondi orticoli o agricoli generici, privi di qualsiasi manufatto edilizio, in deroga ai limiti di superficie minima (Smi) prevista per l'intervento edificatorio di zona d'ambito è consentita la realizzazione di un piccolo locale deposito attrezzi agricoli alle seguenti condizioni:

a. altezza massima: ml 2,50 misurata dalla quota del terreno originario e la quota della linea di gronda;
b. rapporto di copertura: 0,015 mq/mq, con lotto minimo di intervento non inferiore a mq. 1500 e per una Superficie coperta (Sc) massima non superiore a mq 15,00;
c. tale volume potrà essere realizzato in pietra a faccia a vista o legno, con copertura in struttura lignea a falde o, se possibile, incassato totalmente nel terreno di fascia con uno strato di terra sulla soletta piana di copertura per la ricostruzione del manto erboso e il lato lungo a ricucitura del muro in pietra di sostegno della fascia stessa, ripristinando quote, materiale e tipologia dell'esistente. Non sono ammesse strutture metalliche a vista o in materie plastiche.

Interventi sull'esistente
Nelle aree agricole su tutti gli edifici esistenti, al momento dell'approvazione del presente PUC:

1. Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, compreso anche la sostituzione edilizia, di cui alle presenti Norme.
2. Sono ammessi incrementi (assentibili una sola volta) per motivi di adeguamento igienico-funzionale e strutturale, pari al 10% massimo per i primi 100 mq. di Superficie Agibile (SA) esistente e pari al 5% per la Superficie Agibile (SA) restante, come da esempi di seguito:

SA esistente	Ampliamento %	SA totale
90 mq	10% su 90 mq. = 9 mq.	90 mq. + 9 mq. = 99 mq.
110 mq.	10% su 100 mq. = 10 mq	110 mq. + 10 mq. + 0,5 mq. = 120,5 mq.

	5% su 10 mq. = 0,5 mq.	

3. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso a residenza dei magazzini agricoli esistenti alla data dell'adozione del PUC, intesi come fabbricati realizzati con titolo edilizio a se stante non contigui ad edifici ad uso residenziale.
4. E' ammesso il recupero dei sottotetti e/o altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio residenziale o ad esso adiacenti, diverse dai sottotetti, come disciplinato all'articolo 60 comma 4 con divieto di recuperare ai fini abitativi le logge e i porticati. Dovrà comunque essere dimostrato il mantenimento o il reperimento di annessi rustici (manufatti produttivi, magazzini, depositi ecc.) sufficienti alla conduzione del fondo e comunque con superficie agibile non inferiore al 30% di quella d'origine.
5. Sono ammessi gli interventi di ricostruzione delle parti crollate e quindi di ricomposizione dell'involucro originario di edifici, ove si constatino stati di degrado edilizio e strutturale protrattasi nel tempo e dove sia dimostrabile, attraverso perizia asseverata, l'originaria conformazione planialtimetrica dell'organismo edilizio originario (vedi articolo 91).

Riconversione di volumi incongrui

1. E' ammessa la ricomposizione ed il recupero di volumi incongrui legittimi (articolo 54) con destinazione residenziale o annesso agricolo, anche su un lotto avente una superficie inferiore a quella minima (Smi) prevista per l'intervento edificatorio di zona, nel rispetto delle seguenti limitazioni:
    a. Altezza netta interna massima: ml 2,70 per destinazione residenziale e ml 2,50 per annesso agricolo;
    b. Superficie Agibile (SA) massima concedibile: non superiore alla capacità Insediativa di zona derivante dall'IUI.
2. Il progetto di riqualificazione ambientale per la ricomposizione e recupero, che può consistere anche nell'accorpamento all'edificio principale, deve interessare la totalità dei volumi incongrui ubicati nel lotto oggetto dell'intervento edilizio.
3. La ricomposizione dei nuovi volumi deve rispettare le distanze e gli elementi lessicali per la nuova realizzazione di cui al presente articolo.
4. La ricomposizione volumetrica dovrà mantenere le originarie destinazione d'uso.

Elementi lessicali sugli interventi residenziali di nuove costruzioni e sull'esistente.

1. Le zone agricole si rappresentano con strutture edificate aventi ampi spazi liberi di territorio intorno, evidenziando un processo antropizzativo che non ha ancora raggiunto alti livelli di saturazione e dove è ancora possibile riconoscere la struttura rurale.
2. Il modello edilizio dovrà, in linea di massima, avere forma semplice con pianta quadrata o rettangolare. Nel caso di pianta rettangolare il lato più lungo dovrà sempre essere parallelo alle curve di livello; il numero dei piani dovrà essere nel numero di due (Piano Terra e Piano Primo). Le coperture saranno sempre a due o quattro acque, non sono ammesse asimmetrie artificiose e eventuali discostamenti dovranno sempre essere riferiti a modelli edilizi della tradizione locale opportunamente documentati.
3. E' ammessa la presenza al massimo di un corpo aggiunto di un solo piano; tale corpo aggiunto dovrà essere continuo con uno dei due spigoli del lato impegnato o essere posto sul centro del lato; la distanza minima ammessa da uno dei due spigoli non dovrà essere in ogni caso inferiore a ml. 1,50.
4. Nelle costruzioni non dovrà essere snaturata la scansione originaria delle fasce; rispetto al terreno prima dell'intervento i terrapieni dei muri di contenimento non dovranno in nessun caso avere altezza superiore a ml. 2,50.
5. Le bucature delle finestre dovranno essere di forma regolare, non sono ammesse finestre con più di due ante e bucatura di larghezza superiore a m. 1,40. La loro collocazione sui fronti dovrebbe essere a simmetria centrale, è

ammessa la asimmetria se ciò costituisce un valore documentato e armonico nella costruzione del prospetto. Gli accessi al piano terra se utilizzati per ricovero mezzi o altro, potranno avere dimensioni maggiori delle porte tradizionali.

6. Si prescrive che in ogni caso le bucature delle finestre dovranno avere una distanza dagli spigoli compresa tra ml. 0,80 e ml. 1,00.
7. Le coperture sono ammesse a due o quattro falde con linea di colmo parallela alle curve di livello e con inclinazione delle stesse rispetto all'orizzontale non superiore a 25°; è ammessa la composizione di coperture piane associate con coperture a falde, mentre sono vietate le coperture piane o a una sola falda salvo i casi di piccoli manufatti di servizio. Gli sporti di gronda dovranno essere contenuti in un massimo di cm. 50 ed essere quindi raccordati con le pareti verticali con cornicioni sagomati di forma e dimensioni compatibili con la scala dell'edificio. Nel caso di edifici con copertura a due falde i laterali dovranno sporgere oltre il filo di facciata per non più di cm. 30,00 ed essere sormontati e protetti dal materiale usato nella copertura.
8. I materiali ammessi per la finitura delle facciate sono:
   - l'arenino alla genovese a grana fine per la finitura delle facciate;
   - le coloriture nella gamma delle terre; sono vietate coloriture a tinte vivaci, tinte plastiche, granulati di qual si voglia natura e tipo;
   - le decorazioni semplici in ogni caso in scala con l'intervento; non sono ammesse decorazioni lapidee a pettine con alcun materiale sugli spigoli delle facciate. Eventualmente, se la scala dell'edificio lo consente, tale tipologia decorativa è ammessa solo in finta decorazione pittorica, sempre che la scala dell'intervento lo consenta;
   - l'ardesia per la zoccolatura con ganci in rame o ottone fino ad un'altezza compresa tra ml. 0,80 e 0,90; sono assolutamente vietate le zoccolature in mattonelle anche in materiale lapideo;
   - l'ardesia, i coppi e le tegole marsigliesi in laterizio i materiali ammessi per le coperture;
9. I serramenti ed i relativi oscuramenti (scuri, persiane e frangisole) devono essere assicurati da elementi con caratteristiche, coloriture e rifiniture tradizionali, escludendosi tapparelle e serrande avvolgibili;
10. Balconi, scale, abbaini, camini ed altri elementi accessori vanno trattati architettonicamente con molta sobrietà e con riferimento ai modelli tradizionali;
11. Gli interventi, se realizzati su edifici di edilizia tradizionale o comunque di pregio architettonico, non devono comportare modifiche della sagoma, del sedime e delle caratteristiche architettonico-compositive delle facciate e delle coperture dell'edificio esistente, salvo che tali modifiche siano volte alla rimozione delle superfetazioni e/o al ripristino dei caratteri architettonici originari, ovvero siano finalizzate a realizzare gli incrementi di volume o di superficie ammessi dal PUC per motivi igienico-sanitari o tecnologico-funzionali;
12. La ricomposizione volumetrica con sostituzioni ed accorpamenti dei manufatti incongrui (es. baracche condonate) deve prioritariamente liberare aree per il potenziamento della viabilità o per costituire aree pertinenziali ordinate e sistemate con significative parti di suolo non impermeabile e presenza di piantumazioni e/o diaframmi vegetali, nell'obiettivo di attenuare impatti visivi ed ambientali, specie nei casi di contiguità con aree di pregio insediativo;
13. Ogni progetto di intervento dovrà prevedere l'eliminazione di superfetazioni o parti spurie dell'edificio originario o pregresse alterazioni dei caratteri formali originali (es.: manti di coperture con materiali incongrui); si dovrà comunque ottenere, complessivamente, una semplificazione della morfologia degli aggregati edilizi con omogeneizzazione del linguaggio architettonico secondo un modello di riferimento che, prioritariamente, dovrà tener conto:
    - delle regole di impianto in rapporto alla viabilità (comprese le percorrenze minori), e al lotto fondiario di pertinenza;

- delle regole riconoscibili nella stratigrafia storica dell'edificato;
- delle modalità di percezione visiva del nuovo assetto insediativo in rapporto alle percorrenze pubbliche di maggior frequentazione;

14. Gli elaborati di progetto dovranno illustrare lo schema tipologico originario dell'edificio e gli eventuali ampliamenti successivi, dimostrando la congruità del nuovo intervento con tale tipologia nonché con le prescrizioni di cui alla disciplina paesistica di livello puntuale (allegato F) relativamente ai Codici dei Materiali;
15. Nei casi di sopraelevazione dell'unità edilizia la tipologia della nuova copertura dovrà essere tra quelle previste dalla disciplina paesistica di livello puntuale (allegato F);
16. L'integrazione volumetrica inerente un corpo di fabbrica già esistente richiede la conservazione dell'eventuale dislivello tra il corpo aggiunto e quello principale, ottenuto con una minore altezza del corpo aggiunto ovvero con la sua copertura a terrazzo;
17. Sono sempre vietati i corpi appesi ed i volumi aggiunti con caratteristiche architettoniche dissimili dall'edificio principale;
18. In presenza di facciata del corpo principale decorata da un disegno compiuto, questa non dovrà essere interessata dall'ampliamento;
19. Nei fabbricati a schiera edilizia, dovrà essere mantenuta la leggibilità di ogni singolo elemento, conservando le differenze nei livelli di orizzontamento delle aperture e la ripresa delle eventuali partiture coloristiche e decorative;
20. Le nuove costruzioni, gli ampliamenti o le modifiche delle costruzioni residenziali esistenti dovranno rispettare le disposizioni di cui ai precedenti punti e conformarsi a criteri di massività e semplicità: l'utilizzazione di elementi frazionati tanto in facciata che sui tetti, cosi come di forme complesse dovrà essere eccezionale e in tutti i casi giustificata. Pertanto per i nuovi interventi sono preferibili tipologie edilizie a strutture elementari o ad articolazione a semplice stereometria con il lato lungo parallelo alle curve di livello, nel rispetto dei caratteri morfologici e tipologici dei manufatti di tradizione locale;
21. Sono vietate le nuove costruzioni (residenziali o annessi agricoli) su pilotis;
22. A integrazione di quanto sopra si fa riferimento alle prescrizioni contenute nell'allegato F "norme paesistiche di livello puntuale".

Elementi lessicali sugli interventi di annessi rustici di nuova costruzione e sull'esistente.

1. Nei casi in cui l'intervento non residenziale è direttamente connesso all'intervento residenziale valgono le metodologie operative di cui alle precedenti indicazioni;
2. Nei casi in cui l'edificio non residenziale connesso o non connesso ad azienda produttiva agricola sia di tipo isolato, la sua forma dovrà essere semplice a pianta quadrata o preferibilmente rettangolare; oltre alla tipologia di copertura a due o quattro falde è ammessa la copertura ad una falda, che nel caso di pianta rettangolare dovrà sempre essere orientata sul lato lungo. Gli sporti di gronda dovranno essere contenuti in un massimo di cm. 50 ed essere quindi raccordati con le pareti verticali con cornicioni sagomati di forma e dimensioni compatibili con la scala dell'edificio. Nel caso di edifici con copertura a due falde i laterali dovranno sporgere oltre il filo di facciata per non più di cm. 30,00 ed essere sormontati e protetti dal materiale usato nella copertura;
3. Per i materiali di finitura delle facciate valgono le indicazioni di cui ai precedenti elementi lessicali sugli interventi residenziali di nuove costruzioni e sull'esistente.

Norme di sostenibilità ambientale

Per tutte le zone agricole valgono le seguenti norme di sostenibilità ambientale:

Vegetazione

1. Tutta la vegetazione esistente ed in particolare quella di alto fusto o di valore botanico dovrà essere conservata, fatti salvi gli eventuali interventi di miglioramento fondiario previsti dal Piano Aziendale Agricolo.

Criticità idrogeologiche

1. In caso di nuove edificazioni o nuove sistemazioni di spazi pubblici e privati o ad essi assimilabili dovrà essere garantita la permeabilità delle superfici all'aperto, con unica esclusione di:
   - una fascia di profondità cm. 120,00 in adiacenza ai corpi di fabbrica, al fine di proteggere le murature dall'acqua meteorica e di permettere la copertura di vespai o intercapedini a protezione delle opere interrate;
   - le aree di transito, fermata e sosta di automezzi ove possa esservi il rischio di sversamenti accidentali di fluidi inquinanti (oli lubrificanti, idrocarburi, ecc.).
2. Le superfici pavimentate, di qualunque materiale ammesso, dovranno quindi essere realizzate attraverso la posa discontinua di elementi su sottofondo drenante per permettere la percolazione delle acque meteoriche (es. blocchetti in cls autobloccanti, elementi in laterizio con posa a sabbia, pietre con posa a cementazione botanica, ecc.).
3. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Gestione delle acque ed approvvigionamento idrico

1. in tutti i casi di nuova costruzione, sostituzione edilizia o ristrutturazione, è da considerarsi integrativo rispetto agli obblighi di installazione delle dotazioni sanitarie di bagni e cucine l'uso di dispositivi denominati "acceleratori di flusso" volti a ridurre l'erogazione di acqua dalle rubinetterie nell'unità di tempo; è altresì obbligatoria l'adozione di sistemi di scarico per wc a doppia cacciata.
   Titoli edilizi abilitativi diretti (DIA, permesso di costruire) e titoli convenzionati (permesso di costruire convenzionato), anche qualora integrati a eventuali specifici processi attuativi richiesti (PUO, SUA in corso) dovranno essere accompagnati da dichiarazione del progettista della rispondenza del progetto a tale condizione; analogamente la dichiarazione di fine lavori dovrà contenere esplicita dichiarazione del Direttore dei Lavori della avvenuta corretta installazione dei dispositivi;
2. nei casi di nuova costruzione è obbligatoria la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque piovane provenienti dalle coperture, tramite l'uso di vasche di accumulo, da impiegare a scopi irrigui o per gli scarichi dei wc (attraverso l'uso di impianto di distribuzione separato); nella relazione di progetto per l'ottenimento del titolo abilitativo dovranno essere contenute specifiche volte a individuare le dimensioni dei sistemi di raccolta in relazione ai tempi di accumulo (in funzione dell'uso previsto e dei dati pluviometrici).
3. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Energia, fonti rinnovabili e risparmio energetico

1. In tutti i casi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, ampliamento o ristrutturazione, è da considerarsi obbligatoria la realizzazione di un adeguato isolamento termico degli edifici, esteso all'intera costruzione nel caso di ristrutturazione edilizia o ampliamento, al fine di ridurre i consumi energetici,

considerando come valori da raggiungere quelli previsti per le nuove costruzioni.
2. In tutti i casi di interventi di manutenzione straordinaria delle coperture o dell'involucro (quali ad esempio il rifacimento dell'intonaco), è da considerarsi obbligatoria la realizzazione di un adeguato isolamento termico, considerando come valori da raggiungere quelli previsti per le nuove costruzioni.
3. È ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici o a solare termico sulle coperture degli edifici, nuovi o esistenti, solo se di tipo integrato con le stesse.
4. Nel caso di interventi sulle coperture piane è da considerarsi obbligatoria l'utilizzo di materiali ad elevato indice di riflessione solare (SRI) come strato superficiale o, in alternativa, la realizzazione di tetti verdi.
5. Tutte le nuove edificazioni, salvo maggiori prestazioni energetiche prescritte dalle schede d'ambito e/o dall'evoluzione normativa in materia, dovranno rientrare almeno in classe energetica A (Indice di prestazione energetica globale Epgl definito dalle normative vigenti).

Rifiuti

1. In tutti i casi di ristrutturazione è da considerarsi obbligatoria la dotazione di sistemi di raccolta differenziata dei rifiuti con possibilità di autotrattamento di quelli organici.

Scarichi fognari

1. In tutti gli interventi sulle coperture, compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, è da considerarsi obbligatoria la separazione delle acque di pioggia dalle acque nere.
2. Nei casi di nuova costruzione si rimanda a quanto previsto per la gestione delle acque per il recupero delle acque piovane provenienti dalle coperture.
3. Nei casi di nuova edificazione è obbligatorio, quando tecnicamente possibile, l'allaccio alle fognature comunali. In mancanza di possibilità di allaccio a fognatura è ammesso l'uso di impianti depurativi di tipo biologico a fanghi attivi e ossidazione totale, di impianti a fossa settica o sistemi di fitodepurazione.

Emissioni in atmosfera

1. In tutti i casi di nuova costruzione e sostituzione edilizia è da considerasi vietato l'uso di caldaie a gasolio per il riscaldamento. Nei casi di ristrutturazione o manutenzione straordinaria degli impianti di riscaldamento è da considerarsi obbligatoria la sostituzione delle caldaie a gasolio con altri impianti a più ridotte emissioni in atmosfera.

Elettromagnetismo

1. Come individuato nella verifica di assogettabilità alla V.A.S., il territorio di Vallecrosia è attraversato dagli elettrodotti
   T 004 – 132kV denominato Camporosso – ut. AAMAIE, con Dpa pari a 20m
   T 4402 – 66 kV denominato C.le Bevera – Vallecrosia, con Dpa pari a 12m
   ove l'ampiezza della Dpa ("Distanza di prima approssimazione") è individuata dall'asse dell'elettrodotto ed è equivalente sui due lati della linea.
2. Nuove edificazioni non potranno essere individuate all'interno di tali fasce se non verrà preventivamente verificato localmente tramite misurazioni il non superamento dei limiti di legge ed ottenimento del parere favorevole dell'ente preposto.

Inquinamento acustico

1. Come individuato nella verifica di assogettabilità alla V.A.S. le zone agricole risultano compatibili con la zonizzazione acustica anche nei casi di nuovi insediamenti.

Articolo 114 - AMBITO DI PRODUZIONE AGRICOLA DI TIPO TRADIZIONALE (A.CE.agr.)

Abitazione residenziale e annessi rustici connessi alla conduzione agraria del fondo

1. Le aree di produzione agricola di tipo tradizionale rappresentano le porzioni di territorio di fondovalle e primo versante ancora utilizzate prevalentemente a fini agricoli anche di tipo intensivo.
2. Nel rispetto degli altri parametri edilizi indicati nelle suddette definizioni di cui all'articolo 113, l'edificabilità, per le funzioni di cui alle zone di produzione agricola di tipo tradizionale, è definita come di seguito:
   - l'Indice di Utilizzazione Insediativo (I.U.I.) previsto è pari a 0,014 mq/mq da destinare a superficie residenziale oltre a 0,007 mq/mq da destinare a superficie non residenziale (annessi rustici) pertinente l'attività agricola;
   - è ammesso l'asservimento di aree anche non contigue, ma comprese all'interno dell'ambito (A.CE.agr.);
   - ai fini dell'edificazione è necessario l'asservimento di una superficie complessiva di 5.000 metri quadrati, liberi da asservimenti, di cui almeno 2.500 metri quadrati contigui e di proprietà, per la formazione del lotto minimo di intervento;
   - la distanza da osservare:
     - dai fabbricati (D) 10 metri;
     - dai confini di proprietà (Dc) 5 metri;
     - dai confini stradali (Ds) 5 metri;
   - altezza max alla gronda (H) 7,00 metri (2 piani fuori terra);
3. Ogni nuovo fabbricato abitativo o annesso agricolo dovrà essere asservito in modo permanente, con atto pubblico o scrittura privata autenticata da trascriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del soggetto attuatore, alla superficie complessiva a cui fa riferimento l'indice edificatorio, con conseguente divieto di alienazione separata del terreno, contiguo e di proprietà su cui insistono i fabbricati, o porzioni di esso.
4. I manufatti produttivi, magazzini agricoli e depositi, stalle, fienili, rimesse per mezzi agricoli ed attrezzature simili, dovranno essere giustificati mediante la conduzione attiva dei terreni ai fini agricoli o florovivaistici e dovranno essere asserviti come pertinenza della residenza agricola; tale vincolo dovrà risultare nella convenzione.
5. Ai fini della realizzazione di nuove costruzioni funzionalmente connesse all'attività agricola produttiva o per il recupero di quelle esistenti, le stesse dovranno possedere i seguenti requisiti costruttivi:
   a. avere altezza netta interna massima di ml 2,50;
   b. essere dotati di locali per i servizi igienici con superficie non maggiore di 1/20 della Superficie produttiva (Sp);
   c. avere le sole tramezzature occorrenti e strettamente funzionali al loro uso;
   d. avere finestre di aerazione con davanzale a mt. 1,40 dal piano di calpestio interno ed eventuale porta-apertura tale da garantire l'accesso a mezzi motorizzati.
6. La realizzazione di costruzioni funzionalmente connesse all'attività agricola produttiva di cui ai comma 4 e 5 potrà eccedere le limitazioni dimensionali dell' I.U.I. previsto al comma 2 pari a 0,007 mq/mq, subordinatamente alla predisposizione di un Piano aziendale agricolo (PAA) da recepire nella convenzione, atto a dimostrare la maggior consistenza volumetrica occorrente, nel rispetto dell'Indice di Utilizzazione Insediativo massimo non superiore a 0,014 mq/mq e degli altri parametri urbanistico-edilizi. Detto Piano dovrà giustificare la necessità, la dimensione, la tipologia, le dimensioni delle bucature e la eventuale maggiore altezza netta interna del fabbricato da costruire, e potrà essere presentato esclusivamente da soggetto:

a. che sia imprenditore agricolo a titolo professionale munito di relativa certificazione della Regione Liguria come da normativa vigente;
b. che sia esercente dell'attività di agriturismo, così come definito dalle relative leggi regionali.

7. Il PAA consta di una relazione tecnico-agronomica, da allegare alla richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato, redatta da un tecnico abilitato, con i contenuti descritti all'articolo 63;
8. La realizzazione di nuove serre (vedi articoli 51 e 73) è ammessa subordinatamente alla predisposizione del Piano Aziendale Agricolo (PAA) che dovrà giustificare la necessità e la dimensione; il rapporto di copertura (riferito al lotto di proprietà) non potrà essere superiore a 1/10: in ogni caso dovrà essere garantita una superficie permeabile conforme alle prescrizioni di zona del Piano di Bacino.
9. Fermo restando il rispetto dei parametri urbanistico-edilizi, i manufatti tecnici pertinenti l'uso agricolo, che si rendano necessari in relazione ad esigenze di presidio o di attività agricola, non rientrano nel novero del calcolo della SA o SAcc, ma sono soggetti alle seguenti ulteriori limitazioni e prescrizioni:
   a. altezza max 2,50 metri alla gronda;
   b. caratteristiche costruttive idonee al locale (al massimo una finestra di aerazione con davanzale a m. 1,70 dal piano di calpestio netto interno, muratura in pietrame faccia vista o in intonaco grezzo o legno, copertura ad una o due falde inclinate con rivestimento in lastre di pietra o legno o tegole in cotto, ecc.);
   c. corretto inserimento ambientale (preferibilmente addossati con un lato ai muri di fascia esistenti, e localizzati in modo da limitare la loro percezione visiva dalle percorrenze).
10. La realizzazione dei suddetti manufatti tecnici, è subordinata alla predisposizione del Piano Aziendale Agricolo (PAA) che dovrà giustificare la necessità, la dimensione – che non potrà comunque superare una Superficie coperta (Rc) di mq 15,00, la tipologia, le dimensioni delle bucature e la eventuale maggiore altezza netta interna del locale tecnico.
12. La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché parte dei medesimi, sono esclusivamente connesse alla conduzione agraria dei fondi e sono ammesse le seguenti funzioni (vedi articolo 70):
    - residenziale connessa all'attività agricola
    - agricola
    - turistico-ricettiva (4, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 16)
    - commerciale – direzionale (1, 4, 5 solo se riferito alle attività o produzioni agricole, 6, 7 e 8)

    Costituiscono specifiche destinazioni d'uso quelle in appresso indicate:
    - annessi rustici (magazzini agricoli, depositi, stalle, fienili, rimesse per mezzi agricoli ed attrezzature simili);
    - piccoli laboratori artigianali di tipo familiare collegati con l'attività;
    - manufatti produttivi ad uso agricolo;
    - serre agricole;
    - volumi tecnici;
    - parcheggi a raso o box interrati, esclusivamente a carattere pertinenziale

Tabella riassuntiva dei parametri urbanistico-edilizi per **nuove costruzioni o ampliamenti** edifici residenziali e/o annessi rustici (manufatti produttivi, magazzini e depositi) strettamente connessi all'attività agricola:

A.CE. agr	*Indice Utilizzazione Insediativa.* ***IUI*** *mq/ mq*	*Rap pdi cop* ***Rc***	*Sup. min. interv.* ***Smi*** *mq*	*Alt. Fuori terra* ***H ft*** *mt*	*Piani* *n°*	*distanze*	***Note / Prescrizioni***

Residenze	**0,014**		**5.000 (*)**	**7,00**	**2**	(D) 10 m. (Dc) 5 m. (Ds) 5 m.	* di cui 2.500 contigui e di proprietà ove collocare la residenza - Volumetria (V): max mc 600 per edificio con max due alloggi; - Ampliamenti edifici residenziali esistenti: 10% massimo per i primi 100 mq. di Superficie Agibile (SA) esistente e pari al 5% per la Superficie Agibile (SA) restante - Ammesso piano interrato (vedi articoli 18 e 55) se compatibile con la morfologia del territorio
Annessi rustici (manufatti produttivi, magazzini, depositi ecc.)	**0,007** **(+0,007 *)**		**2.500**	**	**1**	(D) 10 m. (Dc) 5 m. (Ds) 5 m.	* L'esigenza di utilizzo dell'IUI aggiuntivo per i manufatti produttivi deve risultare da specifico Piano aziendale agricolo (vedi articolo 63) allegato alla richiesta di intervento edilizio ** Altezza netta interna non superiore a mt. 2,50; la eventuale altezza superiore deve essere motivata e risultare da specifico Piano aziendale agricolo.
Serre agricole artt. 51-73		**1/10**	**2.500**	**6** (2)		L.R. n. 17/1976	L'esigenza e la compatibilità degli impianti serricoli deve risultare da specifico Piano aziendale agricolo allegato alla richiesta di intervento. (2) altezza max al colmo della copertura

Asservimenti	- E' ammesso l'asservimento di aree anche non contigue, ma comprese all'interno dell'ambito (A.CE.agr.); - Ai fini dell'edificazione è necessario l'asservimento di una superficie complessiva di 5.000 metri quadrati di cui almeno 2.500 metri quadrati contigui e di proprietà per la formazione del lotto minimo di intervento; - Ogni nuovo fabbricato abitativo dovrà essere asservito in modo permanente, con atto pubblico o scrittura privata autenticata da trascriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del soggetto attuatore, alla superficie complessiva a cui fa riferimento l'indice edificatorio, con conseguente divieto di alienazione separata del terreno, contiguo e di proprietà su cui insistono i fabbricati, o porzioni di esso.

Modalità di attuazione	- Tutte le nuove costruzioni che comportino destinazioni d'uso di tipo residenziale o annessi agricoli, manufatti produttivi, magazzini e depositi, sono assoggettate all'obbligo di Permesso di Costruire Convenzionato, corredato da eventuali Piani aziendali agricoli (PAA) allegati alla convenzione; - La realizzazione di nuove serre (vedi articoli 51 e 73) è assoggettata all'obbligo di Permesso di Costruire Convenzionato, corredato da Piano aziendale agricolo (PAA) allegato alla convenzione che dovrà giustificare la necessità e la dimensione.

Aree ricadenti in ambito IS-MA-CPA del P.T.C.P.

Una porzione degli ambiti agricoli A.CE.agr, individuata nelle tavole della zonizzazione C4 a/b e C5 a/b, situata a monte della Via O. Raimondo, ricade in ambito IS-MA-CPA del P.T.C.P., definito dall'articolo 49ter delle Norme di Attuazione dello stesso. Detta porzione è caratterizzata da una notevole acclività, dalla presenza di fasce di ridotta dimensione e di un modesto raggruppamento di fabbricati (residenziali e non) e strutture connesse con l'attività agricola al confine con il Comune di Camporosso.
Ai fini di una reale continuità ed efficacia del previsto corridoio paesistico ambientale, ed in continuità con le aree a maggior tutela sovrastanti (ambiti IS-CE e ANI-CE), si ritiene

compatibile la realizzazione di un massimo di 3 nuovi interventi edificatori di modesta entità, da collocarsi al di fuori delle aree a maggiore acclività o già antropizzate.
Detta eventuale nuova edificazione dovrà rispettare, oltre a quanto previsto dall'articolo 113 per le abitazioni residenziali connesse alla conduzione agraria del fondo, le seguenti ulteriori prescrizioni:

- L'edificazione sarà consentita per quelle aree già dotate di urbanizzazione primaria e di accesso al fondo, non è ammessa pertanto la realizzazione di nuove strade
- Dovrà essere conservata la morfologia del territorio, la vegetazione e la scansione delle fasce esistenti
- La Superficie Accessoria (S.Acc.) non dovrà essere superiore al 20%
- Non sono ammessi locali interrati
- Dovranno essere salvaguardate le visuali panoramiche

Articolo 115 - AMBITO DI TIPO AGRICOLO-FLORICOLO IN SERRE (A.CE.ser.)

Abitazione residenziale e annessi rustici connessi alla conduzione agraria del fondo

1. Le aree di produzione agricola in serre rappresentano per la maggior parte le porzioni di territorio di fondovalle utilizzate prevalentemente a fini agricolo-floricoli di tipo intensivo.
2. Nel rispetto degli altri parametri edilizi indicati nelle suddette definizioni di cui all'articolo 113, l'edificabilità, per le funzioni di cui alle zone di produzione agricola in serre, è definita come di seguito:
   - l'Indice di Utilizzazione Insediativo (I.U.I.) previsto è pari a 0,014 mq/mq da destinare a superficie residenziale oltre a 0,007 mq/mq da destinare a superficie non residenziale (annessi rustici) pertinente l'attività agricola;
   - è ammesso l'asservimento di aree anche non contigue, ma comprese all'interno dell'ambito (A.CE.ser.);
   - ai fini dell'edificazione è necessario l'asservimento di una superficie complessiva di 5.000 metri quadrati, liberi da asservimenti, di cui almeno 2.500 metri quadrati contigui e di proprietà, per la formazione del lotto minimo di intervento;
   - la distanza da osservare:
     - dai fabbricati (D) 10 metri;
     - dai confini di proprietà (Dc) 5 metri;
     - dai confini stradali (Ds) 5 metri
   - altezza max alla gronda (H) 7,00 metri (2 piani fuori terra);
3. Ogni nuovo fabbricato abitativo o annesso agricolo dovrà essere asservito in modo permanente, con atto pubblico o scrittura privata autenticata da trascriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del soggetto attuatore, alla superficie complessiva a cui fa riferimento l'indice edificatorio, con conseguente divieto di alienazione separata del terreno, contiguo e di proprietà su cui insistono i fabbricati, o porzioni di esso.
4. I manufatti produttivi, magazzini agricoli e depositi, stalle, fienili, rimesse per mezzi agricoli ed attrezzature simili, dovranno essere giustificati mediante la conduzione attiva dei terreni ai fini agricoli o florovivaistici e dovranno essere asserviti come pertinenza della residenza agricola; tale vincolo dovrà risultare nella convenzione.
5. Ai fini della realizzazione di nuove costruzioni funzionalmente connesse all'attività agricola produttiva o per il recupero di quelle esistenti, le stesse dovranno possedere i seguenti requisiti costruttivi:
   a. avere altezza netta interna massima di ml 2,50;
   b. essere dotati di locali per i servizi igienici con superficie non maggiore di 1/20 della Superficie produttiva (Sp);
   c. avere le sole tramezzature occorrenti e strettamente funzionali al loro uso;
   d. avere finestre di aerazione con davanzale a mt. 1,40 dal piano di calpestio interno ed eventuale porta-apertura tale da garantire l'accesso a mezzi motorizzati.
6. La realizzazione di costruzioni funzionalmente connesse all'attività agricola produttiva di

cui ai comma 4 e 5 potrà eccedere le limitazioni dimensionali dell' I.U.I. previsto al comma 2 pari a 0,007 mq/mq, subordinatamente alla predisposizione di un Piano aziendale agricolo (PAA) da recepire nella convenzione, atto a dimostrare la maggior consistenza volumetrica occorrente, nel rispetto dell'Indice di Utilizzazione Insediativo massimo non superiore a 0,014 mq/mq e degli altri parametri urbanistico-edilizi. Detto Piano dovrà giustificare la necessità, la dimensione, la tipologia, le dimensioni delle bucature e la eventuale maggiore altezza netta interna del fabbricato da costruire, e potrà essere presentato esclusivamente da soggetto:

a. che sia imprenditore agricolo a titolo professionale munito di relativa certificazione della Regione Liguria come da normativa vigente;
b. che sia esercente dell'attività di agriturismo, così come definito dalle relative leggi regionali.

7. Il PAA consta di una relazione tecnico-agronomica, da allegare alla richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato, redatta da un tecnico abilitato, con i contenuti descritti all'articolo 63);
8. La realizzazione di nuove serre (vedi articoli 51 e 73) è ammessa subordinatamente alla predisposizione del Piano Aziendale Agricolo (PAA) che dovrà giustificare la necessità e la dimensione; il rapporto di copertura (riferito al lotto di proprietà) non potrà essere superiore a 1/7: in ogni caso dovrà essere garantita una superficie permeabile conforme alle prescrizioni di zona del Piano di Bacino.
9. Fermo restando il rispetto dei parametri urbanistico-edilizi, i manufatti tecnici pertinenti l'uso agricolo che si rendano necessari in relazione ad esigenze di presidio o di attività agricola non rientrano nel novero del calcolo della S.A. o S.Acc., ma sono soggetti alle seguenti ulteriori limitazioni e prescrizioni:
   a. altezza max 2,50 metri alla gronda;
   b. caratteristiche costruttive idonee al locale (al massimo una finestra di aerazione con davanzale a m. 1,70 dal piano di calpestio netto interno, muratura in pietrame faccia vista o in intonaco grezzo o legno, copertura ad una o due falde inclinate con rivestimento in lastre di pietra o legno o tegole in cotto, ecc.);
   c. corretto inserimento ambientale (preferibilmente addossati con un lato ai muri di fascia esistenti, e localizzati in modo da limitare la loro percezione visiva dalle percorrenze).
10. La realizzazione dei suddetti manufatti tecnici, è subordinata alla predisposizione del Piano Aziendale Agricolo (PAA) che dovrà giustificare la necessità, la dimensione – che non potrà comunque superare una Superficie coperta (Rc) di mq 15,00, la tipologia, le dimensioni delle bucature e la eventuale maggiore altezza netta interna del locale tecnico.
11. La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché parte dei medesimi sono esclusivamente connesse alla conduzione agraria dei fondi e sono ammesse le seguenti funzioni (vedi articolo 70):
    - residenziale connessa all'attività agricola
    - agricola
    - turistico-ricettive (4, 8, 9, 10, 11. 12, 13 e 16)
    - commerciale – direzionale (1, 4, 5 solo se riferito alle attività o produzioni agricole, 6, 7 e 8)

    Costituiscono specifiche destinazioni d'uso quelle in appresso indicate:
    - annessi rustici (magazzini agricoli, depositi, stalle, fienili, rimesse per mezzi agricoli ed attrezzature simili);
    - piccoli laboratori artigianali di tipo familiare collegati con l'attività;
    - manufatti produttivi ad uso agricolo;
    - serre agricole;
    - volumi tecnici;
    - parcheggi a raso o box interrati, esclusivamente a carattere pertinenziale

Tabella riassuntiva dei parametri urbanistico-edilizi per **nuove costruzioni o ampliamenti** edifici residenziali e/o annessi rustici (manufatti produttivi, magazzini e depositi) strettamente connessi all'attività agricola:

A.CE. ser.	*Indice Utilizzazione Insediativa.* ***IUI*** *mq / mq*	*Rap pdi cop* ***Rc***	*Sup. min. interv.* ***Smi*** *mq*	*Alt. Fuori terra* ***H ft*** *mt*	*Piani* *n°*	*distanze*	***Note / Prescrizioni***
Residenze	**0,014**		**5.000 (*)**	**7,00**	**2**	(D) 10 m. (Dc) 5 m. (Ds) 5 m	* di cui 2.500 contigui e di proprietà ove collocare la residenza -Volumetria (V): max mc 600 per edificio con max due alloggi; -Ampliamenti edifici residenziali esistenti: 10% massimo per i primi 100 mq. di Superficie Agibile (SA) esistente e pari al 5% per la Superficie Agibile (SA) restante - Ammesso piano interrato (vedi articoli 18 e 55) se compatibile con la morfologia del territorio
Annessi rustici (manufatti produttivi, magazzini, depositi ecc.)	**0,007** **(+0,007 *)**		**2.500**	**	**1**	(D) 10 m. (Dc) 5 m. (Ds) 5 m	* L'esigenza di utilizzo dell'IUI aggiuntivo per i manufatti produttivi deve risultare da specifico Piano aziendale agricolo (vedi articolo 63) allegato alla richiesta di intervento edilizio ** Altezza netta interna non superiore a mt. 2,50; la eventuale altezza superiore deve essere motivata e risultare da specifico Piano aziendale agricolo.
Serre agricole artt. 51-73		**1/7**	**2.500**	**6** (2)		L.R. n. 17/1976	L'esigenza e la compatibilità degli impianti serricoli deve risultare da specifico Piano aziendale agricolo allegato alla richiesta di intervento. (2) altezza max al colmo della copertura

Asservimenti	- E' ammesso l'asservimento di aree anche non contigue, ma comprese all'interno dell'ambito (A.CE.ser.); - Ai fini dell'edificazione è necessario l'asservimento di una superficie complessiva di 5.000 metri quadrati di cui almeno 2.500 metri quadrati contigui e di proprietà per la formazione del lotto minimo di intervento; - Ogni nuovo fabbricato abitativo dovrà essere asservito in modo permanente, con atto pubblico o scrittura privata autenticata da trascriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del soggetto attuatore, alla superficie complessiva a cui fa riferimento l'indice edificatorio, con conseguente divieto di alienazione separata del terreno, contiguo e di proprietà su cui insistono i fabbricati, o porzioni di esso.

Modalità di attuazione	- Tutte le nuove costruzioni che comportino destinazioni d'uso di tipo residenziale o annessi agricoli manufatti produttivi, magazzini e depositi, sono assoggettate all'obbligo di Permesso di Costruire Convenzionato, corredato da eventuali Piani aziendali agricoli (PAA) allegati alla convenzione; - La realizzazione di nuove serre (vedi articoli 51 e 73) è assoggettata all'obbligo di Permesso di Costruire Convenzionato, corredato da Piano aziendale agricolo (PAA) allegato alla convenzione che dovrà giustificare la necessità e la dimensione.

Articolo 116 - AMBITO DI TIPO OLIVICOLO DI VERSANTE (A.CE.olv.)

Abitazione residenziale e annessi rustici connessi alla conduzione agraria del fondo

1. Le aree di produzione agricola con coltivazioni olivicole rappresentano piccole porzioni di territorio di versante collinare disposte su terrazzamenti tutt'oggi produttivi.
2. Nel rispetto degli altri parametri edilizi indicati nelle suddette definizioni di cui all'articolo 113, l'edificabilità per le funzioni di cui alle zone di produzione agricola di tipo olivicolo è definita come di seguito:
   - l'Indice di Utilizzazione Insediativo (I.U.I.) previsto è pari a 0,010 mq/mq da destinare a superficie residenziale oltre a 0,005 mq/mq da destinare a superficie non residenziale (annessi rustici) pertinente l'attività agricola;
   - è ammesso l'asservimento di aree anche non contigue ma comprese all'interno dell'ambito (A.CE.olv.);
   - ai fini dell'edificazione è necessario l'asservimento di una superficie complessiva di 5.000 metri quadrati, liberi da asservimenti, contigui e di proprietà, per la formazione del lotto minimo di intervento;
   - la distanza da osservare:
     - dai fabbricati (D) 20 metri;
     - dai confini di proprietà (Dc) 7 metri;
     - dai confini stradali (Ds) 5 metri;
   - altezza max alla gronda (H) 7,00 metri (2 piani fuori terra);
3. Ogni nuovo fabbricato abitativo o annesso agricolo dovrà essere asservito in modo permanente, con atto pubblico o scrittura privata autenticata da trascriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del soggetto attuatore, alla superficie complessiva a cui fa riferimento l'indice edificatorio, con conseguente divieto di alienazione separata del terreno, contiguo e di proprietà su cui insistono i fabbricati, o porzioni di esso.
4. I manufatti produttivi, magazzini agricoli e depositi, stalle, fienili, rimesse per mezzi agricoli ed attrezzature simili, dovranno essere giustificati mediante la conduzione attiva dei terreni ai fini agricoli o florovivaistici e dovranno essere asserviti come pertinenza della residenza agricola; tale vincolo dovrà risultare nella convenzione.
5. Ai fini della realizzazione di nuove costruzioni funzionalmente connesse all'attività agricola produttiva o per il recupero di quelle esistenti, le stesse dovranno possedere i seguenti requisiti costruttivi:
   a. avere altezza netta interna massima di ml 2,50;
   b. essere dotati di locali per i servizi igienici con superficie non maggiore di 1/20 della Superficie produttiva (Sp);
   c. avere le sole tramezzature occorrenti e strettamente funzionali al loro uso;
   d. avere finestre di aerazione con davanzale a mt. 1,40 dal piano di calpestio interno ed eventuale porta-apertura tale da garantire l'accesso a mezzi motorizzati.
6. La realizzazione di costruzioni funzionalmente connesse all'attività agricola produttiva di cui ai comma 4 e 5 potrà eccedere le limitazioni dimensionali dell' I.U.I. previsto al comma 2 pari a 0,005 mq/mq, subordinatamente alla predisposizione di un Piano aziendale agricolo (PAA) da recepire nella convenzione, atto a dimostrare la maggior consistenza volumetrica occorrente, nel rispetto dell'Indice di Utilizzazione Insediativo massimo non superiore a 0,010 mq/mq e degli altri parametri urbanistico-edilizi. Detto Piano dovrà giustificare la necessità, la dimensione, la tipologia, le dimensioni delle bucature e la eventuale maggiore altezza netta interna del fabbricato da costruire, e potrà essere presentato esclusivamente da soggetto:
   a. che sia imprenditore agricolo a titolo professionale munito di relativa certificazione della Regione Liguria come da normativa vigente;
   b. che sia esercente dell'attività di agriturismo, così come definito dalle relative leggi regionali.
7. Il PAA consta di una relazione tecnico-agronomica, da allegare alla richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato, redatta da un tecnico abilitato, con i contenuti descritti all'articolo 63);
8. Non è ammessa la realizzazione di nuove serre agricole.
9. Fermo restando il rispetto dei parametri urbanistico-edilizi, i manufatti tecnici pertinenti

l'uso agricolo che si rendano necessari in relazione ad esigenze di presidio o di attività agricola non rientrano nel novero del calcolo della SA o SAcc ma sono soggetti alle seguenti ulteriori limitazioni e prescrizioni:

a. altezza max 2,50 metri alla gronda;
b. caratteristiche costruttive idonee al locale (al massimo una finestra di aerazione con davanzale a m. 1,70 dal piano di calpestio netto interno, muratura in pietrame faccia vista o in intonaco grezzo o legno, copertura ad una o due falde inclinate con rivestimento in lastre di pietra o legno o tegole in cotto, ecc.);
c. corretto inserimento ambientale (preferibilmente addossati con un lato ai muri di fascia esistenti, e localizzati in modo da limitare la loro percezione visiva dalle percorrenze).

10. La realizzazione dei suddetti manufatti tecnici, è subordinata alla predisposizione del Piano Aziendale Agricolo (PAA) che dovrà giustificare la necessità, la dimensione – che non potrà comunque superare una Superficie coperta (Rc) di mq 15,00, la tipologia, le dimensioni delle bucature e la eventuale maggiore altezza netta interna del locale tecnico.
11. La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici nonché parte dei medesimi sono esclusivamente connesse alla conduzione agraria dei fondi e sono ammesse le seguenti funzioni (vedi articolo 70):
    - residenziale connessa all'attività agricola
    - agricola
    - turistico-ricettive (4, 8, 9, 10, 11, 12, 13 e 16)
    - commerciale – direzionale (1, 4, 5 solo se riferito alle attività o produzioni agricole, 6, 7 e 8)

    Costituiscono specifiche destinazioni d'uso quelle in appresso indicate:
    - annessi rustici (magazzini agricoli, depositi, stalle, fienili, rimesse per mezzi agricoli ed attrezzature simili);
    - piccoli laboratori artigianali di tipo familiare collegati con l'attività;
    - manufatti produttivi ad uso agricolo;
    - volumi tecnici;
    - parcheggi a raso o box interrati, esclusivamente a carattere pertinenziale

Tabella riassuntiva dei parametri urbanistico-edilizi per **nuove costruzioni o ampliamenti** edifici residenziali e/o annessi rustici (manufatti produttivi, magazzini e depositi) strettamente connessi all'attività agricola:

A.CE. olv.	*Indice Utilizzazione Insediativa.* ***IUI*** *mq/ mq*	*Rap pdi cop* ***Rc***	*Sup. min. interv.* ***Smi*** *mq*	*Alt. Fuori terra* ***H ft*** *mt*	*Piani* *N°*	*distanze*	***Note / Prescrizioni***
Residenze	**0,010**		**5.000**	**7,00**	**2**	(D) 20 m. (Dc) 7 m. (Ds) 5 m.	- Volumetria (V): max mc 600 per edificio con max due alloggi; - Ampliamenti edifici residenziali esistenti: 10% massimo per i primi 100 mq. di Superficie Agibile (SA) esistente e pari al 5% per la Superficie Agibile (SA) restante - Ammesso piano interrato (vedi articoli 18 e 55) se compatibile con la morfologia del territorio

Annessi rustici (manufatti produttivi, magazzini, depositi ecc.)	**0,005** **(+0,005 *)**		**5.000**	**	**1**	(D) 20 m. (Dc) 7 m. (Ds) 5 m	* L'esigenza di utilizzo dell'IUI per i manufatti produttivi deve risultare da specifico Piano aziendale agricolo allegato alla richiesta di intervento edilizio ** Altezza netta interna non superiore a mt. 2,50; la eventuale altezza superiore deve essere motivata e risultare da specifico Piano aziendale agricolo.

Asservimenti	- E' ammesso l'asservimento di aree anche non contigue, ma comprese all'interno dell'ambito (A.CE.olv.); - Ai fini dell'edificazione è necessario l'asservimento di una superficie complessiva di 5.000 metri quadrati contigui di proprietà per la formazione del lotto minimo di intervento; - Ogni nuovo fabbricato abitativo dovrà essere asservito in modo permanente, con atto pubblico o scrittura privata autenticata da trascriversi presso la conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese del soggetto attuatore, alla superficie complessiva a cui fa riferimento l'indice edificatorio, con conseguente divieto di alienazione separata del terreno, contiguo e di proprietà su cui insistono i fabbricati, o porzioni di esso.

Modalità di attuazione	- Tutte le nuove costruzioni che comportino destinazioni d'uso di tipo residenziale o annessi agricoli manufatti produttivi, magazzini e depositi, sono assoggettate all'obbligo di Permesso di Costruire Convenzionato, corredato da eventuali Piani aziendali agricoli (PAA) allegati alla convenzione; - La realizzazione di nuove serre agricole è vietata.

Articolo 117 – AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL NUCLEO STORICO DI VALLECROSIA ALTA (A.CE.cs.)

1. Il nucleo storico di Vallecrosia Alta, assimilabile alla zona A del D.M. 02.04.1968, è un tipico borgo dell'entroterra, compatto e vitale, che necessita solo di un recupero, tramite interventi di restauro, mirati a rispettare le caratteristiche ambientali di notevole interesse, specialmente nelle zone più interne e più antiche del borgo.
2. Il PUC demanda ad un nuovo Piano di Recupero gli interventi nel centro storico di Vallecrosia Alta. Tale Piano di Recupero dovrà essere redatto alla luce della normativa vigente e dovrà farsi carico di verificare le diverse realtà costruite presenti nel perimetro del nucleo storico, compreso gli interventi inadeguati di manufatti incongrui eseguiti negli ultimi anni che hanno contribuito, specialmente ai margini del nucleo storico, a disgregarne e alterarne la compattezza originaria. In particolare le serre, quasi in adiacenza alle case e spesso in condizioni di fatiscenza, tendono a rendere l'insieme piuttosto disordinato; sono inoltre estremamente negative le numerose superfetazioni eseguite sugli edifici e le costruzioni in precario stato di conservazione, adibite in prevalenza a garage o deposito.
3. Il Piano di Recupero dovrà porsi l'obiettivo di valorizzare le preesistenze storiche ed esaltare la particolarità del sito con interventi di conservazione e di recupero che, da un lato, ne facilitino il recupero ed il restauro e dall'altro ne tutelino e salvaguardino l'identità nel suo complesso, con particolare attenzione ai caratteri morfologici e tipologici dell'insieme.

Prescrizioni particolari di zona

1. Fino all'approvazione del nuovo Piano di Recupero sono vietate nuove edificazioni fatto salvo che per la ricostruzione di edifici diruti.

Interventi sull'esistente

1. Gli interventi all'interno dell'ambito di conservazione del nucleo storico A.CE.cs, in attesa della redazione del nuovo Piano di Recupero, sono subordinati alla normativa del *Piano di Recupero del Centro Storico Vallecrosia Alta,* approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 5 del 25.03.1999.
2. E' ammesso il recupero dei sottotetti e/o altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti come disciplinato all'articolo 60 comma 4, con divieto di recuperare ai fini abitativi le logge e i porticati: gli interventi di recupero dei sottotetti possono essere realizzati, al fine di ottenere il rispetto dell'altezza media interna di 2,30 metri prescritta come parametro "minimo-massimo", anche con circoscritti aumenti della volumetria originaria mediante modificazione delle altezze di colmo e di gronda, questa fino ad un massimo di 0,30 metri (spessore del cordolo di coronamento in c.a. che comunque deve rimanere interno, non visibile dall'esterno), nonché delle linee di pendenza delle falde fino a 25°. Il progetto dovrà curare il recupero consentito in modo che lo stesso si inserisca organicamente nell'esistente fabbricato senza alterare negativamente i prospetti e la copertura. Sono vietati i terrazzi a pozzo sulla copertura.

Norme paesistiche

1. Elementi lessicali: (si demanda al Piano di Recupero approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 5 del 25.03.1999 in attesa della redazione del nuovo Piano)

Sistemazioni aree libere e spazi collettivi

1. Per ciò che riguarda gli spazi pubblici, nonché il relativo arredo urbano, il PUC conferma e amplia le previsioni del *Piano di Recupero del Centro Storico Vallecrosia Alta* approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 5 del 25.03.1999 in attesa della redazione del nuovo Piano .

Modalità attuative

1. Tutti gli interventi sono subordinati alla normativa del *Piano di Recupero del Centro Storico Vallecrosia Alta* approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 5 del 25.03.1999 in attesa della redazione del nuovo Piano; dovranno comunque essere improntati all'utilizzo dei materiali, finiture, cromatismi, scansioni, dimensioni, interpiani, bucature, forme delle coperture, tipologie di arredi, ecc, analoghi a quelli storici originari.
2. Il PUC demanda ad un nuovo Piano di Recupero gli interventi nel centro storico di Vallecrosia Alta, tenuto conto delle indicazioni di dettaglio degli interventi pubblici e privati previsti.
3. All'interno del comparto n. 41 previsto del Piano di Recupero del Centro Storico previgente è in corso la realizzazione, da parte di A.R.T.E., di un intervento di ricostruzione di un rudere esistente da destinarsi a ERP.

Destinazioni ammissibili

1. In tale ambito sono ammesse le seguenti funzioni (vedi articolo 70):

    - Residenziale (da 1 a 3);
    - Turistico-Ricettiva (da 1 a 5, da 8 a 13);
    - Commerciale – direzionale (1, 2, 4, 6, 7 e 8);
    - Produttiva (1,2 e 3 - solo se compatibile con i caratteri del tessuto residenziale);
    - Agricola (con esclusione delle serre agricole);
    - Volumi tecnici;
    - Parcheggi a raso o box interrati, esclusivamente a carattere pertinenziale;
    - Tutte le altre attività connesse a dette destinazioni e con esse compatibili.

2. Non può essere rilasciata l'agibilità per le costruzioni o parti di esse che presentino

destinazioni diverse da quelle previste dal Permesso di Costruire.
3. Le altre attività esistenti, non rientranti fra quelle sopra indicate, potranno permanere fino ad esaurimento.

Norme di sostenibilità ambientale

Per l'ambito A.CE.cs valgono le seguenti norme di sostenibilità ambientale:

Criticità idrogeologiche

1. In caso di interventi edilizi su spazi pubblici e privati o ad essi assimilabili dovrà essere garantita la permeabilità delle superfici all'aperto, con la sola esclusione:
   - di una fascia di profondità cm. 120,00 in adiacenza ai corpi di fabbrica, al fine di proteggere le murature dall'acqua meteorica e di permettere la copertura di vespai o intercapedini a protezione delle opere interrate;
   - delle aree di transito, fermata e sosta di automezzi ove possa esservi il rischio di sversamenti accidentali di fluidi inquinanti (oli lubrificanti, idrocarburi, ecc.).
2. Le superfici pavimentate, di qualunque materiale ammesso, dovranno quindi essere realizzate attraverso la posa discontinua di elementi su sottofondo drenante per permettere la percolazione delle acque meteoriche.
3. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Gestione delle acque ed approvvigionamento idrico

1. in tutti i casi di interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente è da considerarsi integrativo rispetto agli obblighi di installazione delle dotazioni sanitarie di bagni e cucine l'uso di dispositivi denominati "acceleratori di flusso" volti a ridurre l'erogazione di acqua dalle rubinetterie nell'unità di tempo; è altresì obbligatoria l'adozione di sistemi di scarico per wc a doppia cacciata.
2. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Energia, fonti rinnovabili e risparmio energetico

1. In attesa della redazione del nuovo Piano di Recupero che individuerà i materiali e le tecniche compatibili, in tutti i casi di manutenzione straordinaria delle coperture o dell'involucro è da considerarsi obbligatoria la realizzazione di un adeguato isolamento termico al fine di ridurre i consumi energetici, considerando come valori da raggiungere quelli previsti per le nuove costruzioni.
2. In tutti i casi di rifacimento dell'intonaco esterno, lo stesso dovrà essere realizzato mediante l'uso di intonaco isolante, quando non sia possibile ricorrere ad altro tipo di isolamento.
3. Nel caso di interventi sulle coperture piane è da considerarsi obbligatoria l'utilizzo di materiali ad elevato indice di riflessione solare (SRI) come strato superficiale o, in alternativa, la realizzazione di tetti verdi.

Rifiuti

1. In tutti i casi di ristrutturazione è da considerarsi obbligatoria la dotazione di sistemi di raccolta differenziata dei rifiuti con possibilità di autotrattamento di quelli organici.

Scarichi fognari

1. In tutti gli interventi sulle coperture, compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, è da considerarsi obbligatoria la separazione delle acque di pioggia dalle

acque nere.
2. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Emissioni in atmosfera

1. Nei casi di manutenzione straordinaria degli impianti di riscaldamento esistenti è da considerarsi obbligatoria la sostituzione delle caldaie a gasolio con altri impianti a più ridotte emissioni in atmosfera.
2. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Articolo 118 – AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE SATURI (A.RI.ids)

Gli ambiti A.RI.ids corrispondono a aree a prevalente destinazione residenziale ormai sature, assimilabili alle zone B del D.M. 02/04/1968, dove esiste un livello elevato di antropizzazione con una diffusa rete infrastrutturale di viabilità e servizi pubblici e privati.
Nel territorio comunale sono individuati nella zona bassa, dalla via Romana al mare, compreso l'ambito saturo della zona "Concaverde e Bellavista" a monte della stessa via Romana.

Interventi sugli edifici esistenti all'adozione del progetto preliminare di P.U.C all'interno degli Ambiti di riqualificazione saturi:

1. Sono ammessi con titolo abilitativo gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, compreso, compatibilmente con la normativa del Piano di Bacino, anche la sostituzione edilizia e la ristrutturazione urbanistica (questa con PUO corredato da SOI ove richiesto dal PTCP), di cui alle presenti Norme.
2. Sono ammessi incrementi (assentibili una sola volta) per motivi di adeguamento igienico-funzionale e strutturale, pari al 10% massimo per i primi 100 mq. di Superficie Agibile (SA) esistente e pari al 5% per la Superficie Agibile (SA) restante. Il progetto dovrà curare l'ampliamento consentito in modo che lo stesso si inserisca organicamente nell'esistente fabbricato senza alterare negativamente i prospetti e la copertura.
3. Compatibilmente con la normativa del Piano di Bacino sono ammessi gli interventi di pertinenza del fabbricato residenziale esistente per la realizzazione di locali adibiti a cantina, ripostiglio, impianti tecnologici, cabine idriche, centrali termiche, lavatoi o stenditoi, nonché a ricoveri per i veicoli (vedi articolo 14); detti manufatti adibiti al servizio esclusivo dell'immobile principale sono soggetti alle seguenti limitazioni e prescrizioni:
    a. non possono avere dimensioni eccedenti il 20% del volume geometrico dell'immobile principale e comunque non superiori a 45 metri cubi;
    b. altezza max 2,50 metri alla linea di gronda;
    c. caratteristiche costruttive idonee al locale (al massimo due finestre di aerazione con davanzale a metri 1,70 dal piano di calpestio netto interno, pareti in muratura con intonaco civile o legno, copertura ad una o due falde inclinate con rivestimento in lastre di pietra, legno, coppi o tegole in cotto o piana con copertura a verde, salvo che la superficie di copertura sia adibita a passaggio e sosta pedonale o a terrazza);
    d. corretto inserimento ambientale (preferibilmente addossati con un lato all'edificio principale o a muri di fascia esistenti, e localizzati in modo da limitare la loro percezione visiva dalle percorrenze).
4. E' ammesso il recupero dei sottotetti e/o altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti come disciplinato all'articolo 60 comma 4: per gli edifici composti da più di quattro piani (compreso il p.t.) gli interventi di recupero potranno essere realizzati solo senza modificazione delle altezze di colmo e di gronda. Il progetto dovrà curare il re-

cupero consentito in modo che lo stesso si inserisca organicamente nell'esistente fabbricato senza alterare negativamente i prospetti e la copertura.
5. Sono ammessi gli interventi di ricostruzione delle parti crollate e quindi di ricomposizione dell'involucro originario di edifici, ove si constatino stati di degrado edilizio e strutturale protrattasi nel tempo e dove sia dimostrabile, attraverso perizia asseverata, l'originaria conformazione planialtimetrica dell'organismo edilizio originario (vedi articolo 91).
6. Per gli interventi di cui sopra, occorrerà rispettare la distanza minima (vedi articolo 15) :
   - dai confini = ml 5,00
   - dai fabbricati = ml 10,00
   - dal ciglio strada = ml 5,00

Norme paesistiche

Elementi lessicali sugli edifici esistenti a prevalente destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale

1. Vedi articolo 4 delle norme paesistiche di livello puntuale – elaborato F.

Destinazioni ammissibili

2. In tale ambito sono ammesse le seguenti funzioni (vedi articolo 70):

   - Residenziale (da 1 a 3)
   - Turistico-Ricettiva (da 1 a 5, da 8 a 13)
   - Commerciale – direzionale (1, 2, 4, 5, 6, 7 e 8)
   - Produttiva (1 (solo artigianato) 2, e 3 - se compatibile con i caratteri del tessuto residenziale
   - Volumi tecnici
   - Parcheggi a raso o box interrati, anche a carattere non pertinenziale;
   - Tutte le altre attività connesse a dette destinazioni e con esse compatibili.

3. Non può essere rilasciata l'agibilità per le costruzioni o parti di esse che presentino destinazioni diverse da quelle previste dal Permesso di Costruire.
4. Le altre attività esistenti, non rientranti fra quelle sopra indicate, potranno permanere fino ad esaurimento.

Norme di sostenibilità ambientale

Per tutti gli ambiti A.RI.ids valgono le seguenti norme di sostenibilità ambientale:

Vegetazione

1. In caso di interventi edilizi su spazi a verde, pubblici e privati o ad essi assimilabili dovrà essere garantita la permeabilità e la qualità delle superfici interessate.
2. Tutta la vegetazione esistente ed in particolare quella di alto fusto o di valore botanico dovrà essere conservata e ove possibile integrata con analoghi esemplari in un progetto specifico di sistemazione e salvaguardia delle aree verdi.
3. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Criticità idrogeologiche

1. In caso di interventi edilizi su spazi pubblici e privati o ad essi assimilabili dovrà essere garantita la permeabilità delle superfici all'aperto, ad esclusione:
   - di una fascia di profondità cm. 120,00 in adiacenza ai corpi di fabbrica, al fine di proteggere le murature dall'acqua meteorica e di permettere la copertura di vespai o

intercapedini a protezione delle opere interrate;
- delle aree di transito, fermata e sosta di automezzi ove possa esservi il rischio di sversamenti accidentali di fluidi inquinanti (oli lubrificanti, idrocarburi, ecc.).

2. Le superfici pavimentate, di qualunque materiale ammesso, dovranno quindi essere realizzate attraverso la posa discontinua di elementi su sottofondo drenante per permettere la percolazione delle acque meteoriche (es. blocchetti in cls autobloccanti, elementi in laterizio con posa a sabbia, pietre con posa a cementazione botanica, ecc.).
3. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Gestione delle acque ed approvvigionamento idrico

1. in tutti i casi di interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente è da considerarsi integrativo rispetto agli obblighi di installazione delle dotazioni sanitarie di bagni e cucine l'uso di dispositivi denominati "acceleratori di flusso" volti a ridurre l'erogazione di acqua dalle rubinetterie nell'unità di tempo; è altresì obbligatoria l'adozione di sistemi di scarico per wc a doppia cacciata.
2. nei casi di sostituzione edilizia è obbligatoria la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque piovane provenienti dalle coperture, tramite l'uso di vasche di accumulo, da impiegare a scopi irrigui o per gli scarichi dei wc (attraverso l'uso di impianto di distribuzione separato); nella relazione di progetto per l'ottenimento del titolo abilitativo dovranno essere individuate le dimensioni dei sistemi di raccolta in relazione ai tempi di accumulo (in funzione dell'uso previsto e dei dati pluviometrici).
3. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Energia, fonti rinnovabili e risparmio energetico

1. In tutti i casi di sostituzione edilizia, ampliamento, ristrutturazione e manutenzione straordinaria dell'involucro edilizio, è da considerarsi obbligatoria la realizzazione di un adeguato isolamento termico al fine di ridurre i consumi energetici, considerando come valori da raggiungere quelli previsti per le nuove costruzioni.
2. In tutti i casi di sostituzione edilizia, ampliamento o ristrutturazione è da considerarsi obbligatoria l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.
3. In tutti i casi di rifacimento dell'intonaco esterno, lo stesso dovrà essere realizzato mediante l'uso di intonaco isolante, quando non sia possibile ricorrere ad altro tipo di isolamento.
4. Nel caso di interventi sulle coperture piane è da considerarsi obbligatoria l'utilizzo di materiali ad elevato indice di riflessione solare (SRI) come strato superficiale o, in alternativa, la realizzazione di tetti verdi.

Rifiuti

1. In tutti i casi di sostituzione edilizia o ristrutturazione, è da considerarsi obbligatoria l'individuazione di appositi spazi o locali per la raccolta differenziata dei rifiuti, con possibilità di autotrattamento di quelli organici.
2. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Scarichi fognari

1. In tutti gli interventi sulle coperture, compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, è da considerarsi obbligatoria la separazione delle acque di pioggia dalle acque nere.
2. Nei casi di sostituzione edilizia o ristrutturazione si rimanda a quanto previsto per la gestione delle acque per il recupero delle acque piovane provenienti dalle coperture.
3. Nei casi di sostituzione edilizia, ampliamento o ristrutturazione è obbligatorio, quando

tecnicamente possibile, l'allaccio alle fognature comunali. In mancanza di possibilità di allaccio a fognatura è ammesso l'uso di impianti depurativi di tipo biologico a fanghi attivi e ossidazione totale, di impianti a fossa settica o sistemi di fitodepurazione.
4. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Emissioni in atmosfera

1. In tutti i casi di sostituzione edilizia o ristrutturazione, è da considerasi vietato l'uso di caldaie a gasolio per il riscaldamento. Nei casi di manutenzione straordinaria degli impianti di riscaldamento esistenti è da considerarsi obbligatoria la sostituzione delle caldaie a gasolio con altri impianti a più ridotte emissioni in atmosfera.
2. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.
3. In tutti i casi di sostituzione edilizia di edifici residenziali con più di 4 unità abitative è obbligatoria la realizzazione di impianto di riscaldamento centralizzato dotato di appositi contabilizzatori dei consumi.

Elettromagnetismo

1. Come individuato nella verifica di assogettabilità alla V.A.S., il territorio di Vallecrosia è attraversato dagli elettrodotti
   T 004 – 132kV denominato Camporosso – ut. AAMAIE, con Dpa pari a 20m
   T 4402 – 66 kV denominato C.le Bevera – Vallecrosia, con Dpa pari a 12m
   ove l'ampiezza della Dpa ("Distanza di prima approssimazione") è individuata dall'asse dell'elettrodotto ed è equivalente sui due lati della linea.
2. Non possono essere realizzate nuove costruzioni, derivanti da interventi di sostituzione edilizia, all'interno di tali fasce se non viene preventivamente verificato localmente tramite misurazioni il non superamento dei limiti di legge ed ottenimento del parere favorevole dell'ente preposto.
3. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Inquinamento acustico

1. Negli interventi di sostituzione edilizia o ristrutturazione dovranno essere rispettati i limiti di legge previsti per la protezione dai rumori, attenuandone o eliminandone la percezione sonora attraverso opportuno isolamento acustico.
2. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Articolo 119 – AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO (A.RI.idc)

Gli ambiti A.RI.idc corrispondono a aree a prevalente destinazione residenziale, assimilabili alle zone B del D.M. 02/04/1968 che necessitano di riqualificazione, consolidamento e/o ristrutturazione urbanistica con adeguamento, per i nuovi volumi, della dotazione di standards, servizi e infrastrutture.
Nel territorio comunale sono stati individuati n° 6 ambiti nei quali, pur essendo il livello di antropizzazione ormai consistente, sono riscontrabili alcune "porosità" del tessuto urbano nelle quali possono ancora essere ammesse residuali potenzialità edificatorie, al fine di raggiungere un più equilibrato assetto insediativo.
In tali aree, ferma restando la destinazione residenziale e compatibilmente con la normativa del Piano di Bacino, sono ammessi i seguenti interventi:

Nuove costruzioni:

1. Sulle aree libere degli Ambiti A.RI.idc 1, A.RI.idc 2 e A.RI.idc 3 (vedi schede d'ambito), ubicate a sud della via Aurelia, non sono attualmente ammesse nuove edificazioni, in quanto soggette a vincolo di inedificabilità del Piano di Bacino; gli interventi ad oggi ammissibili sono pertanto solo quelli che interessano gli edifici esistenti e conformi alla normativa del Piano di Bacino.
2. L'ambito individuato nel progetto preliminare del PUC come A.RI.idc 4, in seguito all'osservazione della proprietà, è stato riclassificato come zona agricola A.CE.ser.
3. Sulle aree libere degli Ambiti A.RI.idc 5, A.RI.idc 6 e A.RI.idc 7, (vedi schede d'ambito) ubicate a monte della via Romana, non asservite agli edifici esistenti, sono ammesse, anche con asservimenti di lotti non contigui, purché all'interno dello stesso Ambito di intervento, nuove costruzioni da attuarsi con Permesso di Costruire Convenzionato.

Norme paesistiche

Elementi lessicali per interventi di nuova edificazione a prevalente destinazione residenziale, turistico-ricettiva e direzionale

1. Vedi articolo 5 delle norme paesistiche di livello puntuale – elaborato F.

Destinazioni ammissibili

1. In tale ambito sono ammesse le seguenti funzioni (vedi articolo 70):

   - Residenziale (da 1 a 3)
   - Turistico-Ricettiva (da 1 a 5, da 8 a 13)
   - Commerciale – direzionale (1, 2, 4, 5, 6, 7 e 8)
   - Produttiva (1 (solo artigianato) 2, e 3 - se compatibile con i caratteri del tessuto residenziale
   - Volumi tecnici
   - Parcheggi a raso o box interrati, anche a carattere non pertinenziale
   - Tutte le altre attività connesse a dette destinazioni e con esse compatibili.

2. Non può essere rilasciata l'agibilità per le costruzioni o parti di esse che presentino destinazioni diverse da quelle previste dal Permesso di Costruire.
3. Le altre attività esistenti, non rientranti fra quelle sopra indicate, potranno permanere fino ad esaurimento.

Interventi sugli edifici esistenti all'adozione del progetto preliminare di P.U.C all'interno degli Ambiti di riqualificazione e consolidamento non interessati dal vincolo di inedificabilità del Piano di Bacino adottato:

1. Sono ammessi con titolo abilitativo gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, compreso anche la sostituzione edilizia e la ristrutturazione urbanistica (questa con PUO corredato da SOI), di cui alle presenti Norme.
2. Sono ammessi incrementi (assentibili una sola volta) per motivi di adeguamento igienico-funzionale e strutturale, pari al 10% massimo per i primi 100 mq. di Superficie Agibile (SA) esistente e pari al 5% per la Superficie Agibile (SA) restante. Il progetto dovrà curare l'ampliamento consentito in modo che lo stesso si inserisca organicamente nell'esistente fabbricato senza alterare negativamente i prospetti e la copertura.
3. Sono ammessi gli interventi di pertinenza del fabbricato residenziale esistente per la realizzazione di locali adibiti a cantina, ripostiglio, impianti tecnologici, cabine idriche, centrali termiche, lavatoi o stenditoi, nonché a ricoveri per i veicoli (vedi articolo 14). Detti manufat-

ti adibiti al servizio esclusivo dell'immobile principale sono soggetti alle seguenti limitazioni e prescrizioni:

a. non potranno avere dimensioni eccedenti il 20% della SA dell'immobile principale e comunque non superiori a 20 mq. di superficie complessiva (compreso lo spessore della muratura esterna);
b. altezza max 2,50 metri alla gronda;
c. caratteristiche costruttive idonee al locale (al massimo due finestre di aerazione con davanzale a metri 1,70 dal piano di calpestio netto interno, pareti in muratura con intonaco civile o legno, copertura ad una o due falde inclinate con rivestimento in lastre di pietra, legno, coppi o tegole in cotto);
d. corretto inserimento ambientale (preferibilmente addossati con un lato ai muri di fascia esistenti, e localizzati in modo da limitare la loro percezione visiva dalle percorrenze).

4. E' ammesso il recupero dei sottotetti e/o altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti come disciplinato all'articolo 60 comma 4: per gli edifici composti da più di quattro piani (compreso il p.t.) gli interventi di recupero potranno essere realizzati solo senza modificazioni delle altezze di colmo e di gronda. Il progetto dovrà curare il recupero consentito in modo che lo stesso si inserisca organicamente nell'esistente fabbricato senza alterare negativamente i prospetti e la copertura.
5. Sono ammessi gli interventi di ricostruzione delle parti crollate e quindi di ricomposizione dell'involucro originario di edifici ove si constatino stati di degrado edilizio e strutturale protrattasi nel tempo e dove sia dimostrabile, attraverso perizia asseverata, l'originaria conformazione planialtimetrica dell'organismo edilizio originario (vedi articolo 91).
6. Per gli interventi di cui sopra occorre rispettare la distanza minima: (vedi articolo 15)
    - dai confini = ml 5,00
    - dai fabbricati = ml 10,00
    - dal ciglio strada = ml 5,00

Interventi sugli edifici esistenti all'adozione del progetto preliminare di P.U.C all'interno degli Ambiti di riqualificazione e consolidamento interessati dal vincolo di inedificabilità del Piano di Bacino adottato:

1. Sono ammessi con titolo abilitativo gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia senza aumento di carico insediativo di cui alle presenti Norme.
2. Sono ammessi incrementi (assentibili una sola volta) per motivi di adeguamento igienico-funzionale e strutturale, pari al 10% massimo per i primi 100 mq. di Superficie Agibile (SA) esistente e pari al 5% per la Superficie Agibile (SA) restante. Il progetto dovrà curare l'ampliamento consentito in modo che lo stesso si inserisca organicamente nell'esistente fabbricato senza alterare negativamente i prospetti e la copertura.
3. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso a residenza dei magazzini agricoli esistenti alla data dell'adozione del PUC preliminare.
4. Compatibilmente con la normativa del Piano di Bacino sono ammessi gli interventi di pertinenza del fabbricato residenziale esistente per la realizzazione di locali adibiti a cantina, a ripostiglio, a impianti tecnologici, a cabine idriche, a centrali termiche, a lavatoi o stenditoi nonché a ricoveri per i veicoli (vedi articolo 14): detti manufatti adibiti al servizio esclusivo dell'immobile principale sono soggetti alle seguenti limitazioni e prescrizioni:
    a. non possono avere dimensioni eccedenti il 20% della SA dell'immobile principale e comunque non superiori a 20 mq. di superficie complessiva (compreso lo spessore della muratura esterna);
    b. altezza max 2,50 metri alla gronda;
    c. caratteristiche costruttive idonee al locale (al massimo due finestre di aerazione con davanzale a metri 1,70 dal piano di calpestio netto interno, pareti in muratura con intonaco civile o legno, copertura ad una o due falde inclinate con rivestimento in lastre di pietra, legno, coppi o tegole in cotto);

   d. corretto inserimento ambientale (preferibilmente addossati con un lato ai muri di fascia esistenti, e localizzati in modo da limitare la loro percezione visiva dalle percorrenze).
5. E' ammesso il recupero dei sottotetti e/o altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti come disciplinato all'articolo 60 comma 4 ed eventuali locali posti al piano terreno: per gli edifici composti da più di quattro piani (compreso il p.t.) gli interventi di recupero potranno essere realizzati solo senza modificazioni delle altezze di colmo e di gronda. Il progetto dovrà curare il recupero consentito in modo che lo stesso si inserisca organicamente nell'esistente fabbricato senza alterare negativamente i prospetti e la co-pertura;
6. Non è ammessa la realizzazione di locali interrati.

Norme di sostenibilità ambientale

Per tutti gli ambiti A.RI.idc valgono le seguenti norme di sostenibilità ambientale:

Vegetazione

1. In caso di interventi edilizi su spazi a verde, pubblici e privati o ad essi assimilabili dovrà essere garantita la permeabilità e la qualità delle superfici interessate.
2. Tutta la vegetazione esistente ed in particolare quella di alto fusto o di valore botanico dovrà essere conservata e ove possibile integrata con analoghi esemplari in un progetto specifico di sistemazione e salvaguardia delle aree verdi.
3. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Criticità idrogeologiche

1. In caso di interventi edilizi su spazi pubblici e privati o ad essi assimilabili dovrà essere garantita la permeabilità delle superfici all'aperto, con la sola esclusione:
   - di una fascia di profondità cm. 120,00 in adiacenza ai corpi di fabbrica, al fine di proteggere le murature dall'acqua meteorica e di permettere la copertura di vespai o intercapedini a protezione delle opere interrate;
   - delle aree di transito, fermata e sosta di automezzi ove possa esservi il rischio di sversamenti accidentali di fluidi inquinanti (oli lubrificanti, idrocarburi, ecc.).
2. Le superfici pavimentate, di qualunque materiale ammesso, dovranno quindi essere realizzate attraverso la posa discontinua di elementi su sottofondo drenante per permettere la percolazione delle acque meteoriche (es. blocchetti in cls autobloccanti, elementi in laterizio con posa a sabbia, pietre con posa a cementazione botanica, ecc.).
3. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Gestione delle acque ed approvvigionamento idrico

1. in tutti i casi di interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente è da considerarsi integrativo rispetto agli obblighi di installazione delle dotazioni sanitarie di bagni e cucine l'uso di dispositivi denominati "acceleratori di flusso" volti a ridurre l'erogazione di acqua dalle rubinetterie nell'unità di tempo; è altresì obbligatoria l'adozione di sistemi di scarico per wc a doppia cacciata.
2. Nei casi di sostituzione edilizia, ampliamento, nuova costruzione o ristrutturazione è obbligatoria la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque piovane provenienti dalle coperture, tramite l'uso di vasche di accumulo, da impiegare a scopi irrigui o per gli scarichi dei wc (attraverso l'uso di impianto di distribuzione separato); nella relazione di progetto per l'ottenimento del titolo abilitativo dovranno essere contenute specifiche volte a individuare le dimensioni dei sistemi di raccolta in relazione ai tempi di accumulo (in funzione dell'uso previsto e dei dati pluviometrici).

3. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Energia, fonti rinnovabili e risparmio energetico

1. In tutti i casi di sostituzione edilizia, ampliamento, nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria dell'involucro edilizio, è da considerarsi obbligatoria la realizzazione di un adeguato isolamento termico al fine di ridurre i consumi energetici, considerando come valori da raggiungere quelli previsti per le nuove costruzioni.
2. In tutti i casi di sostituzione edilizia, ampliamento, nuova costruzione o ristrutturazione, è da considerarsi obbligatoria l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.
3. Nel caso di interventi sulle coperture piane è da considerarsi obbligatoria l'utilizzo di materiali ad elevato indice di riflessione solare (SRI) come strato superficiale o, in alternativa, la realizzazione di tetti verdi.
4. Tutte le nuove edificazioni, salvo maggiori prestazioni energetiche prescritte dalle schede d'ambito e/o dall'evoluzione normativa in materia, dovranno rientrare almeno in classe energetica A (Indice di prestazione energetica globale Epgl definito dalle normative vigenti).

Rifiuti

1. In tutti i casi di sostituzione edilizia, nuova costruzione o ristrutturazione, è da considerarsi obbligatoria l'individuazione di appositi spazi o locali per la raccolta differenziata dei rifiuti, con possibilità di autotrattamenti di quelli organici.
2. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Scarichi fognari

1. In tutti gli interventi sulle coperture, compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, è da considerarsi obbligatoria la separazione delle acque di pioggia dalle acque nere.
2. Nei casi di sostituzione edilizia, nuova costruzione o ristrutturazione si rimanda a quanto previsto per la gestione delle acque per il recupero delle acque piovane provenienti dalle coperture
3. Nei casi di sostituzione edilizia, ampliamento, nuova costruzione o ristrutturazione è obbligatorio, quando tecnicamente possibile, l'allaccio alle fognature comunali. In mancanza di possibilità di allaccio a fognatura è ammesso l'uso di impianti depurativi di tipo biologico a fanghi attivi e ossidazione totale, di impianti a fossa settica o sistemi di fitodepurazione.
4. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Emissioni in atmosfera

1. In tutti i casi di sostituzione edilizia, nuova costruzione o ristrutturazione, è da considerasi vietato l'uso di caldaie a gasolio per il riscaldamento. Nei casi di manutenzione straordinaria degli impianti di riscaldamento esistenti è da considerarsi obbligatoria la sostituzione delle caldaie a gasolio con altri impianti a più ridotte emissioni in atmosfera.
2. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.
3. In tutti i casi di nuova costruzione o di sostituzione edilizi di edifici residenziali con più di 4 unità abitative è obbligatoria la realizzazione di impianto di riscaldamento centralizzato dotato di appositi contabilizzatori dei consumi.

Elettromagnetismo

1. Come individuato nella verifica di assogettabilità alla V.A.S., il territorio di Vallecrosia è attraversato dagli elettrodotti
   T 004 – 132kV denominato Camporosso – ut. AAMAIE, con Dpa pari a 20m
   T 4402 – 66 kV denominato C.le Bevera – Vallecrosia, con Dpa pari a 12m
   ove l'ampiezza della Dpa ("Distanza di prima approssimazione") è individuata dall'asse dell'elettrodotto ed è equivalente sui due lati della linea.
2. Non possono essere realizzate nuove costruzioni all'interno di tali fasce se non viene preventivamente verificato localmente tramite misurazioni il non superamento dei limiti di legge ed ottenimento del parere favorevole dell'ente preposto.
3. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Inquinamento acustico

1. Negli interventi di sostituzione edilizia, nuova costruzione o ristrutturazione devono essere rispettati i limiti di legge previsti per la protezione dai rumori, attenuandone o eliminandone la percezione sonora attraverso opportuno isolamento acustico.
2. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Articolo 120 – AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE VIA COL. APROSIO (A.RI.aur)

1. E' il tessuto edilizio che si è sviluppato lungo il percorso matrice principale costituito dalla S.S. Aurelia, che, in corrispondenza del centro abitato, assume il nome di Via Col. Aprosio. Il PUC prevede, tramite PUO, una sostanziale riqualificazione al fine di omogeneizzare i fronti stradali prospicienti il suddetto asse viario e i percorsi secondari che direttamente vi si attestano, conservando i caratteri propri delle frange di tessuto ottocentesco, che si caratterizzano per una più elevata qualità edilizia rispetto agli ultimi sviluppi novecenteschi. (vedi scheda d'ambito)

Interventi sugli edifici esistenti all'adozione del progetto preliminare di P.U.C

1. Sono ammessi tutti gli interventi edilizi descritti per gli Ambiti di riqualificazione saturi di cui all'articolo 118.

Nuovi volumi

1. Previa redazione di PUO, che dovrà recepire le prescrizioni che saranno emanate dalla Regione Liguria relativamente agli interventi lungo il tracciato della Via Aurelia, esteso all'intero ambito o sub-ambito (il PUC prevede n. 4 sub-ambiti costituenti a tali fini U.m.i.), sono ammessi incrementi volumetrici del 0,5% della Superficie lorda (Sl) esistente nell'ambito o sub-ambito attraverso la semplice sopraelevazione di alcuni fabbricati attestati su tale percorso che saranno individuati dal PUO, attraverso le analisi puntuali di interesse storico-ambientale e degrado ambientale, al fine di ottenere un miglioramento nello skyline verticale della cortina muraria ed una omogenizzazione degli stili edilizio-architettonici (TAV. C6 della "Struttura del Piano e scheda normativa A.RI.aur).
2. Il progetto di sopraelevazione dovrà curare l'ampliamento consentito prevedendo:
   - la riqualificare organica dell'intero fabbricato esistente, compresi i prospetti e la copertura;
   - la realizzazione di quota di rifacimento del marciapiede pubblico lungo la S.S. Aurelia, compreso i sottoservizi, l'impianto di illuminazione pubblica e l'arredo urbano.
3. Per gli interventi di cui sopra, occorre rispettare la distanza minima: (vedi articolo 15)
   - dai confini = ml 5,00

- dai fabbricati = ml 10,00
- dal ciglio strada = ml 5,00

4. Le aree a standards vanno calcolate nella misura minima di mq. 25/abitante e possono essere monetizzate.

Destinazioni ammissibili

1. In tale ambito sono ammesse le seguenti funzioni (vedi articolo 70):

   - Residenziale (da 1 a 3)
   - Turistico-Ricettiva (da 1 a 5, da 8 a 13)
   - Commerciale – direzionale (1, 2, 4, 5, 6, 7 e 8)
   - Produttiva (1 (solo artigianato) 2, e 3 - se compatibile con i caratteri del tessuto residenziale
   - Volumi tecnici
   - Parcheggi a raso o box interrati, esclusivamente a carattere pertinenziale
   - Tutte le altre attività connesse a dette destinazioni e con esse compatibili.

2. Non può essere rilasciata l'agibilità per le costruzioni o parti di esse che presentino destinazioni diverse da quelle previste dal Permesso di Costruire.
3. Le altre attività esistenti, non rientranti fra quelle sopra indicate, potranno permanere fino ad esaurimento.

Norme di sostenibilità ambientale

Per tutti l'ambito A.RI.Aur valgono le seguenti norme di sostenibilità ambientale:

Vegetazione

1. In caso di interventi edilizi su spazi a verde, pubblici e privati o ad essi assimilabili dovrà essere garantita la permeabilità e la qualità delle superfici interessate.
2. Tutta la vegetazione esistente ed in particolare quella di alto fusto o di valore botanico dovrà essere conservata e ove possibile integrata con analoghi esemplari in un progetto specifico di sistemazione e salvaguardia delle aree verdi.
3. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Criticità idrogeologiche

1. In caso di interventi edilizi su spazi pubblici e privati o ad essi assimilabili dovrà essere garantita la permeabilità delle superfici all'aperto, ad esclusione:
   - di una fascia di profondità cm. 120,00 in adiacenza ai corpi di fabbrica, al fine di proteggere le murature dall'acqua meteorica e di permettere la copertura di vespai o intercapedini a protezione delle opere interrate;
   - delle aree di transito, fermata e sosta di automezzi ove possa esservi il rischio di sversamenti accidentali di fluidi inquinanti (oli lubrificanti, idrocarburi, ecc.).
2. Le superfici pavimentate, di qualunque materiale ammesso, dovranno quindi essere realizzate attraverso la posa discontinua di elementi su sottofondo drenante per permettere la percolazione delle acque meteoriche (es. blocchetti in cls autobloccanti, elementi in laterizio con posa a sabbia, pietre con posa a cementazione botanica, ecc.).
3. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Gestione delle acque ed approvvigionamento idrico

1. in tutti i casi di interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente è da considerarsi

integrativo rispetto agli obblighi di installazione delle dotazioni sanitarie di bagni e cucine l'uso di dispositivi denominati "acceleratori di flusso" volti a ridurre l'erogazione di acqua dalle rubinetterie nell'unità di tempo; è altresì obbligatoria l'adozione di sistemi di scarico per wc a doppia cacciata.
2. nei casi di sostituzione edilizia è obbligatoria la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque piovane provenienti dalle coperture, tramite l'uso di vasche di accumulo, da impiegare a scopi irrigui o per gli scarichi dei wc (attraverso l'uso di impianto di distribuzione separato); nella relazione di progetto per l'ottenimento del titolo abilitativo dovranno essere individuate le dimensioni dei sistemi di raccolta in relazione ai tempi di accumulo (in funzione dell'uso previsto e dei dati pluviometrici).
3. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Energia, fonti rinnovabili e risparmio energetico

1. In tutti i casi di sostituzione edilizia, ampliamento, ristrutturazione e manutenzione straordinaria dell'involucro edilizio, è da considerarsi obbligatoria la realizzazione di un adeguato isolamento termico al fine di ridurre i consumi energetici, considerando come valori da raggiungere quelli previsti per le nuove costruzioni.
2. In tutti i casi di sostituzione edilizia, ampliamento o ristrutturazione è da considerarsi obbligatoria l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili .
3. Nel caso di interventi sulle coperture piane è da considerarsi obbligatoria l'utilizzo di materiali ad elevato indice di riflessione solare (SRI) come strato superficiale o, in alternativa, la realizzazione di tetti verdi.

Rifiuti

1. In tutti i casi di sostituzione edilizia o ristrutturazione, è da considerarsi obbligatoria l'individuazione di appositi spazi o locali per la raccolta differenziata dei rifiuti.
2. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Scarichi fognari

1. In tutti gli interventi sulle coperture, compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, è da considerarsi obbligatoria la separazione delle acque di pioggia dalle acque nere.
2. Nei casi di sostituzione edilizia o ristrutturazione si rimanda a quanto previsto per la gestione delle acque per il recupero delle acque piovane provenienti dalle coperture.
3. Nei casi di sostituzione edilizia, ampliamento o ristrutturazione è obbligatorio, quando tecnicamente possibile, l'allaccio alle fognature comunali. In mancanza di possibilità di allaccio a fognatura è ammesso l'uso di impianti depurativi di tipo biologico a fanghi attivi e ossidazione totale, di impianti a fossa settica o sistemi di fitodepurazione.
4. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Emissioni in atmosfera

1. In tutti i casi di sostituzione edilizia o ristrutturazione, è da considerasi vietato l'uso di caldaie a gasolio per il riscaldamento. Nei casi di manutenzione straordinaria degli impianti di riscaldamento esistenti è da considerarsi obbligatoria la sostituzione delle caldaie a gasolio con altri impianti a più ridotte emissioni in atmosfera.
2. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Inquinamento acustico

1. Negli interventi di sostituzione edilizia o ristrutturazione dovranno essere rispettati i limiti di legge previsti per la protezione dai rumori, attenuandone o eliminandone la percezione sonora attraverso opportuno isolamento acustico.
2. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Articolo 121 – AMBITO LITORALE (A.RI.cost)

1. L'ambito del litorale comprende tutte le aree a valle della linea demaniale destinate prevalentemente all'attività balneare.
2. In tale ambito vige il PUA (Piano di Utilizzo degli Arenili) approvato con D.C.C. N.6 del 02/04/2012 come modificato delle prescrizioni regionali (nota PG/2012/39915 del 13/03/2012), in linea con i principi di cui al comma 1, art. 11 bis del P.U.D. regionale, che si prefigge di:
    - Garantire un equilibrato rapporto tra aree libere e le aree in concessione;
    - Migliorare la fruizione dell" arenile da parte del pubblico;
    - Ridurre la cementificazione delle spiagge e l'occupazione delle stesse, mediante l'utilizzo di strutture di facile rimozione;
    - Uniformare il fronte mare di tutte le aree previste per il mantenimento di stabilimenti balneari, a metri lineari 40,00, secondo un principio di uguaglianza
    - Funzionalizzare la concessione dell'arenile demaniale ad un maggiore sviluppo dell'offerta turistica e ricreativa oltre che per la messa a disposizione sulle spiagge libere di servizi pubblici quali il salvamento, cabine spogliatoi pubbliche, docce ecc.
3. Il PUA approvato prevede:
    - mantenimento delle le aree attualmente in concessione, individuate nella planimetria di progetto del P.U.A. come Area con possibilità di mantenimento stabilimento balneare (S.B.)
    - individuazione di 3 Spiagge Libere Attrezzate (S.L.A.), da caratterizzate singolarmente e rispettivamente per l' erogazione di servizi ed attrezzature sportive, servizi ed attrezzature per famiglie, servizi ed attrezzature per libero accesso ai cani. Dette S.L.A. saranno concesse secondo le indicazioni di cui al punto 12) dell'art. 8 del P.U.D. e saranno realizzate e gestite nel rispetto delle "Linee guida per le spiagge libere e libere attrezzate" approvate con Deliberazione della Giunta Regionale n. 512 del 21 maggio 2004, come integrate e modificate dalla L.R. 22/2008;
    - spostamento delle attuali n. 2 licenze demaniali marittime per colonie estive (S.C.E.), al fine di una migliore ed unitaria fruizione della spiaggia libera;
    - individuazione di 3 aree da destinare allo svolgimento di attività finalizzate all'attrazione turistica (S.A.P.T.), quale noleggio cicli, installazione di giochi gonfiabili per bambini, giostre, installazione di campi da calcetto ecc.;
    - spostamento di un'area (A.D.I. 01) in concessione all'Amministrazione Comunale per lo stazionamento di piccole imbarcazioni da diporto, tipo "gozzo ligure", in prossimità del confine con il Comune di Bordighera;
    - ampliamento dell'attuale area in concessione per lo stazionamento di piccole imbarcazioni tipo "gozzo ligure (A.D.I. 02), al fine di consentire alle imbarcazioni di raggiungere il mare, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 24, comma 2, del D.P.R. 15 febbraio 1952, n. 328;
    - omologazione dell'ampiezza del fronte mare, (a ml. 40,00), delle aree destinate al mantenimento di stabilimenti balneari (S.B.), con previsione che l'eventuale richiesta di variazione in aumento dell'esistente licenza demaniale marittima, nel rispetto di quanto disposto dal comma 2 dell'art. 24 del D.P.R. 15 febbraio 1952, n. 328, possa, essere concessa a condizione che venga fornito dal concessionario un servizio di salvamento durate la stagione balneare, anche nella confinante spiaggia libera, vincolando pertanto la scadenza della stessa, al termine dell' originaria licenza demaniale;

- individuazione delle zone di specchio acqueo, in attuazione della lettera f), comma 3, dell'art. 11 bis, del P.U.D., utilizzate quali corridoi nautici per le imbarcazioni stazionate nelle tre aree concesse a tale scopo (A.D.L);

4. Nelle aree individuate dal PUA come "Area con possibilità di mantenimento stabilimento balneare (S.B.)" sono ammessi, per le strutture esistenti e previo rilascio di idoneo titolo abilitativo convenzionato e relative autorizzazioni sotto il profilo ambientale e demaniale, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, compresa la ricomposizione volumetrica, senza aumento di superficie agibile e cambio di destinazione d'uso, e la sopraelevazione su palafitte legata al ripascimento degli arenili, nonché la tamponatura con pannelli amovibili delle porzioni di immobile poste al piano spiaggia, nella sola stagione invernale, per motivi di sicurezza. È inoltre ammessa l'installazione, a carattere stagionale, di attrezzature a servizio della balneazione (chioschi, cabine ad uso spogliatoio, docce, pedane, servizi igienici etc..), previo rilascio previo rilascio di idoneo titolo abilitativo convenzionato e relative autorizzazioni sotto il profilo ambientale e demaniale. La possibilità di apertura al di fuori della stagione balneare per attività di elioterapia è subordinata all'approvazione da parte del competente ufficio comunale di un progetto di assetto invernale delle strutture che contemperi lo svolgimento dell'attività con il minimo ingombro delle aree demaniali, senza incremento delle aree pavimentate (basamenti e solette) salvo limitate modifiche finalizzate ad un più razionale e funzionale utilizzo degli spazi.
5. Nelle aree individuate dal PUA come "Spiaggia Libera Attrezzata (S.L.A.)" è ammessa l'installazione, a carattere stagionale, di volumi di servizio e attrezzature balneari di qualunque natura (chioschi, cabine ad uso spogliatoio, docce, servizi igienici, ecc.) di superficie non superiora al 20% dell'area in concessione e comunque non eccedenti i 50 mq. di superficie coperta, previo rilascio di idoneo titolo abilitativo convenzionato e relative autorizzazioni sotto il profilo ambientale e demaniale.
6. Nelle aree individuate dal PUA come "Spiaggia Libera (S.L.)" l'Amministrazione Comunale potrà installare servizi stagionali (quali tettoie ombreggianti, servizi igienici, docce, cabine ad uso spogliatoio ed isole ecologiche) nei limiti di mq. 250,00 di superficie coperta per tutto il fronte mare libero, previa autorizzazione sotto il profilo ambientale e demaniale
7. Nelle aree individuate dal PUA come "Spiaggia per Colonie Estive (S.C.E.)" è ammessa l'installazione, a carattere stagionale, di volumi di servizio (spogliatoi, docce o servizi igienici) non eccedenti i 10 mq. di superficie coperta, previo rilascio di idoneo titolo abilitativo convenzionato e relative autorizzazioni sotto il profilo ambientale e demaniale.
8. Nel terreno individuato dal PUA come "Aree per il mantenimento di strutture Balneari Accessorie (S.B.A.)" ove risulta un'area attrezzata (cabine etc...) in concessione, posta a monte della passeggiata, sono realizzabili sui volumi esistenti opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e ristrutturazione edilizia, previo rilascio di idoneo titolo abilitativo convenzionato e relative autorizzazioni sotto il profilo ambientale e demaniale.
9. Nelle aree individuate dal PUA come "Area per Deposito piccole Imbarcazioni da diporto (A.D.I.)" è ammessa, per le concessioni che ne fossero sprovviste, la realizzazione di un piccolo volume a servizio dell'attività di pesca amatoriale (15 mq a cui sommare la realizzazione di eventuale porticato aperto su tre fronti di profondità non superiore a 1,5 m e posto sul lato corto) in legno, da posizionarsi in modo da non limitare la libera visuale verso il mare; quanto sopra previo rilascio di idoneo titolo abilitativo e relative autorizzazioni sotto il profilo ambientale e demaniale.

Destinazioni ammissibili

In tale ambito sono ammesse le seguenti funzioni (vedi articolo 70):

1. Turistico-Ricettiva (da 17 a 20)
2. Bar, ristoranti e tutte le destinazioni d'uso indicate nelle linee guida della R.L. per le spiagge libere attrezzate e criteri per la concessione di nuovi stabilimenti balneari
3. Volumi tecnici, depositi, rimessaggi nonché volumi a servizio dell'attività di pesca amatoriale

4. Tutte le altre attività connesse a dette destinazioni e con esse compatibili.

Non può essere rilasciata l'agibilità per le costruzioni o parti di esse che presentino destinazioni diverse da quelle previste dal Permesso di Costruire.

Disciplina paesistica

1. Su tutto il litorale la realizzazione di opere edilizie e manufatti deve essere improntata a criteri progettuali non invasivi, tali da limitare il più possibile, compatibilmente con l'esercizio delle attività balneari, la chiusura delle visuali verso il mare dai principali percorsi pedonali, viari e ferroviari e la cementificazione dell'arenile; per la realizzazione dei manufatti, recinzioni e percorsi pedonali dovrà essere utilizzato preferibilmente il legno e colori naturali/tradizionali, evitando il più possibile il ricorso a materiali metallici e laminati.
2. Nella realizzazione di spazi pubblici e/o di fruizione pubblica dovranno seguirsi regole costruttive aderenti per quanto possibile alle tipologie ambientalmente significative e, ove non in contrasto con le presenti norme, in continuità con gli indirizzi già adottati dall'Amministrazione Comunale.
3. Pavimentazioni: negli interventi di realizzazione di nuove pavimentazioni o nel rifacimento di quelle esistenti sono ammesse:
    - pavimentazioni in autobloccanti di particolare pregio su esplicita indicazione dell'A.C.;
    - lastricato in pietra (forme rettangolari, diversa dimensione);
    - composizioni geometriche con pietre diverse;
    - lastricato con vegetazione;
    - cotto e cotto misto con pietra;
    - pavimentazioni antitrauma;
    - asfalti colorati per piste ciclabili
4. Illuminazione pubblica: per quanto riguarda l'utilizzo di nuovi elementi, si prescrive che questi costituiscano non solo una componente funzionale dell'arredo urbano, ma diventino elementi caratterizzanti della scena urbana. Pertanto si deve limitare al minimo il ricorso ad elementi prefabbricati "a catalogo", salvo l'inserimento di nuovi elementi che riprendano la tipologia esistente, cercando, per quanto possibile di inserire elementi in grado di valorizzare gli ambienti urbani oggetto dell'intervento. Nelle zone pedonali la scelta del tipo di lampada da impiegare deve assicurare un'illuminazione omogenea e uniforme, tale da rendere confortevole e sicuro l'intero spazio fruibile senza contribuite all'inquinamento luminoso.
5. Vasche e fontane: nei progetti di sistemazione di spazi pubblici e possibile l'inserimento di vasche e fontane, purché sia data particolare cura all'inserimento di questi manufatti nell'ambiente urbano e sia garantita una perfetta esecuzione delle opere idrauliche ed impiantistiche (in particolare: scarichi, allacci al pubblico acquedotto, opere di impermeabilizzazione dei fondali, sistemi di pompaggio).
6. Panche, panchine, sedili: questi elementi di arredo urbano giocano un ruolo fondamentale nella costituzione dell'immagine complessiva dello spazio pubblico attrezzato e perciò devono essere progettati e scelti con sensibilità ed attenzione rispetto al loro inserimento nel contesto urbano ed ambientale. La pietra e il materiale preferibile per panche e sedili, in ragione della sua durevolezza e delle sue qualità estetiche. Una maggiore qualità estetica può essere ottenuta accostando la panca a fioriere, a muretti di contenimento del terreno o ad altri elementi di arredo. Elementi come muretti di contenimento, muretti divisori o simili possono prestarsi ad essere utilizzati come sedili o come supporti di piani di posa; è possibile infine l'utilizzazione di panche in legno o in metallo.
7. Parapetto del lungomare: l' eventuale sostituzione del parapetto posto a protezione dei passanti, che delimita il lungomare rialzato rispetto all'arenile sottostante, dovrà essere improntata ad uno stile più attuale e all' utilizzo di materiali che resistano alla salsedine (quali elementi in acciaio inox con funi di tendimento ancorate a tenditori di acciaio e sormontate da corrimano tubolare).
8. Attrezzature balneari: sono costituite dall'insieme dei manufatti funzionali alla fruizione delle

spiagge ed all'esercizio della balneazione, al ricovero delle relative attrezzature ivi comprese le imbarcazioni. Esse comprendono gli apprestamenti connessi all'esercizio della balneazione, sia stabili che rimuovibili stagionalmente in relazione alla loro funzione, quali i servizi propri dello stabilimento balneare sia a gestione privata che di semplice supporto alla spiaggia a libero accesso (cabine di cambio, servizi igienici, docce, locali per la ristorazione, depositi, ricovero attrezzi e piccole imbarcazioni). Le attrezzature balneari debbono essere conformate secondo le direttive contenute nel Piano di Utilizzazione delle Aree Demaniali Marittime, le linee guida per le spiagge libere attrezzate ed il P.U.A. comunale. Le cabine, di dimensioni planimetriche pari a circa 1x1,40 m (maggiore ampiezza è concessa per cabine/bagni disabili) dovranno essere realizzate in legno a uno o due colori, copertura a due falde con altezza massima di colmo pari a m. 2,50 mentre i chioschi, sempre in legno, avranno una pianta poligonale o circolare con altezza massima di colmo pari a 3 m e sporti massimi di 50-60 cm. I volumi a servizio delle aree adibite alla pesca amatoriale dovranno essere realizzati in legno, in stile adeguato al contesto marinaro, con pianta regolare e a falde, infine il piano di imposta dovrà essere mantenuto il più possibile al di sotto del livello passeggiata a mare, aumentando la libera visuale dalla passeggiata Per l'inserimento paesistico delle cabine dei chioschi delle attrezzature balneari e dei percorsi sull'arenile valgono le seguenti regole:

- la collocazione dei manufatti deve garantire il mantenimento della visuale verso il mare dai principali percorsi pedonali e viari; quando ciò non sia possibile in considerazione delle quote esistenti e necessario articolare la disposizione dei manufatti in modo da mantenere gli opportuni cannocchiali visivi.
- si raccomanda la realizzazione di opportune sistemazioni a verde che separino edifici e cabine dai percorsi pubblici e, nell'utilizzo di materiali, la scelta del legno, anche come pavimentazione dei percorsi pedonali, nonché l'impiego dei colori naturali o tradizionali, evitando il più possibile il ricorso a materiali metallici e laminati; altri materiali sono utilizzabili solo se le scelte progettuali siano ritenute maggiormente qualificanti rispetto al contesto.
- tutte le strutture dovranno essere di facile rimozione, realizzate preferibilmente in legno e poste in posizione idonea a produrre il minore impatto visivo e ingombro al libero transito verso il mare nonché essere corredate da elementi di arredo a verde.

9. Aree poste sul lungomare a verde pubblico: le aree a verde pubblico attrezzato vanno sistemate in funzione della loro ubicazioni, nonché delle loro dimensioni e forme in modo da integrare il costruito con vegetazioni che provvedano a omogeneizzare e ricucire gli spazi liberi che connettono le edificazioni, attribuendo ad essi una più precisa identificazione nel contesto paesistico in cui ricadono. A tal fine occorre coordinare le essenze vegetali da utilizzare in rapporto agli effetti paesistici derivanti dalla percezione delle masse vegetali. Le aree pubbliche/ad uso pubblico dovranno essere attrezzate con elementi d'arredo urbano pertinenti alla destinazione d'uso scelta per l'area stessa (es. area bimbi - tipologie predefinite di pavimentazione, panchine, cestini etc.... Dovrà essere prevista l'integrazione o eventuale sostituzione delle essenze arboree presenti sul lungomare con l'impiego di essenze compatibili con l'ambiente litoraneo attraverso uno studio agronomo specifico. Per quanto concerne l'arredo urbano, l'illuminazione, eventuale presenza di vasche e altro si rimanda ai punti precedenti.

Norme di sostenibilità ambientale

Per tutti l'ambito A.RI.Cost valgono le seguenti norme di sostenibilità ambientale:

Vegetazione

1. In caso di interventi edilizi su spazi a verde, pubblici e privati o ad essi assimilabili dovrà essere garantita la permeabilità e la qualità delle superfici interessate.
2. Tutta la vegetazione esistente ed in particolare quella di alto fusto o di valore botanico dovrà essere conservata e ove possibile integrata con analoghi esemplari in un progetto specifico di sistemazione e salvaguardia delle aree verdi.

3. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Criticità idrogeologiche

1. In caso di interventi edilizi su spazi pubblici e privati o ad essi assimilabili dovrà essere garantita la permeabilità delle superfici all'aperto, ad esclusione:
   - di una fascia di profondità cm. 120,00 in adiacenza ai corpi di fabbrica, al fine di proteggere le murature dall'acqua meteorica e di permettere la copertura di vespai o intercapedini a protezione delle opere interrate;
   - delle aree di transito, fermata e sosta di automezzi ove possa esservi il rischio di sversamenti accidentali di fluidi inquinanti (oli lubrificanti, idrocarburi, ecc.).
2. Le superfici pavimentate, di qualunque materiale ammesso, dovranno quindi essere realizzate attraverso la posa discontinua di elementi su sottofondo drenante per permettere la percolazione delle acque meteoriche (es. blocchetti in cls autobloccanti, elementi in laterizio con posa a sabbia, pietre con posa a cementazione botanica, ecc.).
3. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Gestione delle acque ed approvvigionamento idrico

1. in tutti i casi di interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente è da considerarsi integrativo rispetto agli obblighi di installazione delle dotazioni sanitarie di bagni e cucine l'uso di dispositivi denominati "acceleratori di flusso" volti a ridurre l'erogazione di acqua dalle rubinetterie nell'unità di tempo; è altresì obbligatoria l'adozione di sistemi di scarico per wc a doppia cacciata.
2. nei casi di sostituzione edilizia è obbligatoria la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque piovane provenienti dalle coperture, tramite l'uso di vasche di accumulo, da impiegare a scopi irrigui o per gli scarichi dei wc (attraverso l'uso di impianto di distribuzione separato); nella relazione di progetto per l'ottenimento del titolo abilitativo dovranno essere individuate le dimensioni dei sistemi di raccolta in relazione ai tempi di accumulo (in funzione dell'uso previsto e dei dati pluviometrici).
3. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Energia, fonti rinnovabili e risparmio energetico

1. In tutti i casi di sostituzione edilizia, ampliamento, ristrutturazione e manutenzione straordinaria dell'involucro edilizio, è da considerarsi obbligatoria la realizzazione di un adeguato isolamento termico al fine di ridurre i consumi energetici, considerando come valori da raggiungere quelli previsti per le nuove costruzioni.
2. In tutti i casi di sostituzione edilizia, ampliamento o ristrutturazione è da considerarsi obbligatoria l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.
3. Nel caso di interventi sulle coperture piane è da considerarsi obbligatoria l'utilizzo di materiali ad elevato indice di riflessione solare (SRI) come strato superficiale o, in alternativa, la realizzazione di tetti verdi.

Rifiuti

1. In tutti i casi di sostituzione edilizia o ristrutturazione, è da considerarsi obbligatoria l'individuazione di appositi spazi o locali per la raccolta differenziata dei rifiuti.
2. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Scarichi fognari

1. In tutti gli interventi sulle coperture, compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, è da considerarsi obbligatoria la separazione delle acque di pioggia dalle acque nere.
2. Nei casi di sostituzione edilizia o ristrutturazione si rimanda a quanto previsto per la gestione delle acque per il recupero delle acque piovane provenienti dalle coperture.
3. Nei casi di sostituzione edilizia, ampliamento o ristrutturazione è obbligatorio, quando tecnicamente possibile, l'allaccio alle fognature comunali. In mancanza di possibilità di allaccio a fognatura è ammesso l'uso di impianti depurativi di tipo biologico a fanghi attivi e ossidazione totale, di impianti a fossa settica o sistemi di fitodepurazione.
1. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Emissioni in atmosfera

1. In tutti i casi di sostituzione edilizia o ristrutturazione, è da considerasi vietato l'uso di caldaie a gasolio per il riscaldamento. Nei casi di manutenzione straordinaria degli impianti di riscaldamento esistenti è da considerarsi obbligatoria la sostituzione delle caldaie a gasolio con altri impianti a più ridotte emissioni in atmosfera.
2. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Inquinamento acustico

1. Negli interventi di sostituzione edilizia o ristrutturazione dovranno essere rispettati i limiti di legge previsti per la protezione dai rumori, attenuandone o eliminandone la percezione sonora attraverso opportuno isolamento acustico.
2. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Articolo 122 – AMBITO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE-COMMERCIALE (A.RI.cas)

1. Ambito caratterizzato dalla presenza di manufatti (Casermette) di proprietà dello Stato: due edifici ubicati a monte di via O. Raimondo, di cui uno utilizzato a sede comunale e l'altro (ex scuola) attualmente in stato di abbandono, altri due ubicati a valle della stessa adoperati a deposito-magazzino e locali artigianali.
2. Per l'attuazione dell'ambito si fa riferimento alla deliberazione di Giunta Regionale n. 471 del 6/5/2011 con la quale è stato approvato il PUV (Programma Unitario di Valorizzazione), nonché alla scheda normativa.

Norme di sostenibilità ambientale

Per tutti l'ambito A.RI.cas valgono le seguenti norme di sostenibilità ambientale:

Vegetazione

1. In caso di interventi edilizi su spazi a verde, pubblici e privati o ad essi assimilabili dovrà essere garantita la permeabilità e la qualità delle superfici interessate.
2. Tutta la vegetazione esistente ed in particolare quella di alto fusto o di valore botanico dovrà essere conservata e ove possibile integrata con analoghi esemplari in un progetto specifico di sistemazione e salvaguardia delle aree verdi.
3. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Criticità idrogeologiche

1. In caso di interventi edilizi su spazi pubblici e privati o ad essi assimilabili dovrà essere

garantita la permeabilità delle superfici all'aperto, con la sola esclusione:
- di una fascia di profondità cm. 120,00 in adiacenza ai corpi di fabbrica, al fine di proteggere le murature dall'acqua meteorica e di permettere la copertura di vespai o intercapedini a protezione delle opere interrate;
- delle aree di transito, fermata e sosta di automezzi ove possa esservi il rischio di sversamenti accidentali di fluidi inquinanti (oli lubrificanti, idrocarburi, ecc.).

2. Le superfici pavimentate, di qualunque materiale ammesso, dovranno quindi essere realizzate attraverso la posa discontinua di elementi su sottofondo drenante per permettere la percolazione delle acque meteoriche (es. blocchetti in cls autobloccanti, elementi in laterizio con posa a sabbia, pietre con posa a cementazione botanica, ecc.).
3. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Gestione delle acque ed approvvigionamento idrico

1. in tutti i casi di interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente è da considerarsi integrativo rispetto agli obblighi di installazione delle dotazioni sanitarie di bagni e cucine l'uso di dispositivi denominati "acceleratori di flusso" volti a ridurre l'erogazione di acqua dalle rubinetterie nell'unità di tempo; è altresì obbligatoria l'adozione di sistemi di scarico per wc a doppia cacciata.
2. Nei casi di sostituzione edilizia, ampliamento, nuova costruzione o ristrutturazione è obbligatoria la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque piovane provenienti dalle coperture, tramite l'uso di vasche di accumulo, da impiegare a scopi irrigui o per gli scarichi dei wc (attraverso l'uso di impianto di distribuzione separato); nella relazione di progetto per l'ottenimento del titolo abilitativo dovranno essere contenute specifiche volte a individuare le dimensioni dei sistemi di raccolta in relazione ai tempi di accumulo (in funzione dell'uso previsto e dei dati pluviometrici).
3. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Energia, fonti rinnovabili e risparmio energetico

1. In tutti i casi di sostituzione edilizia, ampliamento, nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria dell'involucro edilizio, è da considerarsi obbligatoria la realizzazione di un adeguato isolamento termico al fine di ridurre i consumi energetici, considerando come valori da raggiungere quelli previsti per le nuove costruzioni.
2. In tutti i casi di sostituzione edilizia, ampliamento, nuova costruzione o ristrutturazione, è da considerarsi obbligatoria l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.
3. Nel caso di interventi sulle coperture piane è da considerarsi obbligatoria l'utilizzo di materiali ad elevato indice di riflessione solare (SRI) come strato superficiale o, in alternativa, la realizzazione di tetti verdi.
4. Tutte le nuove edificazioni, salvo maggiori prestazioni energetiche prescritte dalle schede d'ambito e/o dall'evoluzione normativa in materia, dovranno rientrare almeno in classe energetica A (Indice di prestazione energetica globale Epgl definito dalle normative vigenti).

Rifiuti

1. In tutti i casi di sostituzione edilizia, nuova costruzione o ristrutturazione, è da considerarsi obbligatoria l'individuazione di appositi spazi o locali per la raccolta differenziata dei rifiuti, con possibilità di autotrattamenti di quelli organici.
2. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Scarichi fognari

1. In tutti gli interventi sulle coperture, compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, è da considerarsi obbligatoria la separazione delle acque di pioggia dalle acque nere.
2. Nei casi di sostituzione edilizia, nuova costruzione o ristrutturazione si rimanda a quanto previsto per la gestione delle acque per il recupero delle acque piovane provenienti dalle coperture
3. Nei casi di sostituzione edilizia, ampliamento, nuova costruzione o ristrutturazione è obbligatorio, quando tecnicamente possibile, l'allaccio alle fognature comunali. In mancanza di possibilità di allaccio a fognatura è ammesso l'uso di impianti depurativi di tipo biologico a fanghi attivi e ossidazione totale, di impianti a fossa settica o sistemi di fitodepurazione.
4. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Emissioni in atmosfera

1. In tutti i casi di sostituzione edilizia, nuova costruzione o ristrutturazione, è da considerasi vietato l'uso di caldaie a gasolio per il riscaldamento. Nei casi di manutenzione straordinaria degli impianti di riscaldamento esistenti è da considerarsi obbligatoria la sostituzione delle caldaie a gasolio con altri impianti a più ridotte emissioni in atmosfera.
2. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.
3. In tutti i casi di nuova costruzione o di sostituzione edilizi di edifici residenziali con più di 4 unità abitative è obbligatoria la realizzazione di impianto di riscaldamento centralizzato dotato di appositi contabilizzatori dei consumi.

Inquinamento acustico

1. Negli interventi di sostituzione edilizia, nuova costruzione o ristrutturazione devono essere rispettati i limiti di legge previsti per la protezione dai rumori, attenuandone o eliminandone la percezione sonora attraverso opportuno isolamento acustico.
2. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Articolo 123 – AMBITO A DESTINAZIONE COMMERCIALE (A.RI.com)

1. Il PUC, in coerenza con le disposizioni della legge regionale n. 1/2007 definisce, salvo diversa prescrizione nella normativa d'ambito, la possibilità di insediamento delle strutture di vendita al dettaglio per ciascun distretto e ambito di conservazione e riqualificazione ed in particolare rispetto alle seguenti distinzioni:
    - esercizi di vicinato (non sono richiesti parcheggi);
    - medie strutture di vendita, sia di tipo alimentare che di tipo non alimentare.
2. Gli insediamenti con destinazione commerciale le cui aree esterne siano adibite all'accumulo o allo stoccaggio di materie prime, di prodotti o di rifiuti che possano provocare il rilascio di sostanze pericolose di cui alla tabella 3/A e 5 dell'allegato V alla parte terza del Decreto Legislativo n. 152/06 (Nuovo codice ambientale) devono attenersi al regolamento regionale n. 4 del 10 Luglio 2009 "Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne" (Legge regionale 28 Ottobre 2008 n. 39).

Interventi previsti sugli edifici esistenti all'adozione del progetto preliminare di P.U.C

1. Sono ammessi con Titolo Abilitativo gli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di cui alle presenti Norme; è ammessa, con Permesso di Costruire Convenzionato corredato da SOI, la demolizione e la

ricomposizione volumetrica all'interno del comparto alle seguenti condizioni:

a. la superficie coperta non può essere superiore a quella attuale;
b. la distanza minima (vedi articolo 15) :
    - dai confini = ml 5,00
    - dai fabbricati = ml 10,00
    - dal ciglio strada = ml 5,00
c. il numero di piani fuori terra non superiore a due, con altezza massima alla gronda di 8,50 mt;
d. numero massimo di piani interrati: uno;
e. Copertura a falde;
f. Il progetto riguardi tutta la volumetria dell'immobile e tenda a riqualificare l'intero organismo edilizio.

Destinazioni ammissibili

1. In tale ambito sono ammesse le seguenti funzioni (vedi articolo 70):

    - Commerciale-direzionale (da 1 a 8)
    - Volumi tecnici
    - Edicole e chioschi
    - Tutte le altre attività connesse a dette destinazioni e con esse compatibili.

2. Non può essere rilasciata l'agibilità per le costruzioni o parti di esse che presentino destinazioni diverse da quelle previste dal Permesso di Costruire.
3. Le altre attività esistenti, non rientranti fra quelle sopra indicate, potranno permanere fino ad esaurimento.

Norme paesistiche

Elementi lessicali.

1. Il PUC disciplina gli interventi a destinazione commerciale e rimanda a quanto indicato nelle disposizioni della normativa regionale vigente.
2. L'apertura di nuove attività commerciali o l'ampliamento della superficie di vendita di edifici esistenti alla data dell'adozione del PUC, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni, fatte salve eventuali prescrizioni esplicitate nella normativa d'ambito.
3. L'apertura di nuove bucature esterne o l'allargamento di quelle esistenti potrà essere autorizzata a condizione che sia comprovata la reale necessità legata al riassetto funzionale dell'unità edilizia in cui essa è compresa, e a condizione che l'intervento non alteri la regolarità architettonica e la varietà del prospetto e non vengano demolite all'interno volte o quant'altro ritenuto di pregio architettonico.
4. L'intervento dovrà:
    a. adeguarsi, ove vigente, alle indicazioni e regolamenti del Piano del Colore;
    b. adeguarsi, ove in vigore, alle previsioni di progetti di pedonalizzazione;
    c. utilizzare materiale di facciata con tinteggiature conformi a quelle esistenti e con riferimento all'intorno;
    d. utilizzare serramenti a disegno semplice, conforme a quello dei serramenti esistenti, con divieto dell'uso di materiali in anodizzato o plastica;
    e. provvedere alla eliminazione delle superfetazioni di facciata;
    f. prevedere una consistente dotazione di verde alberato nei casi di riqualificazione delle strutture: sono preferibili le sistemazioni a prato con andamento non perfettamente pianeggiante (dune prative con arbusti) e la presenza di grandi alberi;
    g. prevedere, ove possibile, la realizzazione di separazioni verdi tra infrastrutture ed insediamenti residenziali, anche con funzione di mitigazione dell'inquinamento acustico ed atmosferico.
5. Gli spazi, da destinare alla sosta, pubblica o pertinenziale per la clientela, dovranno essere

oggetto di progetto esecutivo da allegare alla domanda di richiesta di apertura, ampliamento o accorpamento di esercizio commerciale, che dovrà prevedere:

a. per gli spazi da destinare alla sosta: pavimentazione possibilmente permeabile che si differenzi dalla pavimentazione veicolare o pedonale, illuminazione e adeguata segnaletica orizzontale e verticale;
b. per i percorsi pedonali di collegamento tra lo spazio parcheggio e la struttura commerciale: pavimentazione lapidea o in mattoni, illuminazione e adeguata segnalazione;
c. rispetto della normativa per il superamento delle barriere architettoniche;
d. l'analisi delle viste (edificio “ambientato”: ingresso, fondali, spazi accessori, parcheggi);
e. un’idonea verifica di coerenza delle dimensioni d'ingombro, dei colori e dell'orientamento, da ottenersi anche mediante la redazione di uno studio organico d'insieme che metta in relazione il nuovo edificio o complesso di edifici con l'insediamento al contorno;
f. Le superfici carrabili e quelle pavimentate in genere devono essere limitate a quelle strettamente necessarie per disimpegnare gli accessi, per gli approvvigionamenti e il parcheggio degli utenti e dei dipendenti.

6. Gli insediamenti commerciali devono attenersi al regolamento regionale n. 4 del 10 Luglio 2009 “Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne” (Legge regionale 28 Ottobre 2008 n. 39) nei casi previsti dallo stesso.

Norme di sostenibilità ambientale

Per tutti gll'ambiti A.RI.Com valgono le seguenti norme di sostenibilità ambientale:

Vegetazione

1. Almeno il 20% della superficie libera da costruzioni sarà da riservare ad aree vegetate in aggiunta alla quantità minima di standards pubblici previsti dal DM 1444/68.
2. In caso di interventi edilizi su spazi a verde, pubblici e privati o ad essi assimilabili dovrà essere garantita la permeabilità e la qualità delle superfici interessate.
3. Tutta la vegetazione esistente ed in particolare quella di alto fusto o di valore botanico dovrà essere conservata e ove possibile integrata con analoghi esemplari in un progetto specifico di sistemazione e salvaguardia delle aree verdi.
4. È ammesso l'utilizzo di verde pensile e parietale.
5. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Criticità idrogeologiche

1. In caso di interventi edilizi su spazi pubblici e privati o ad essi assimilabili dovrà essere garantita la permeabilità delle superfici all’aperto, ad esclusione:
   - di una fascia di profondità cm. 120,00 in adiacenza ai corpi di fabbrica, al fine di proteggere le murature dall’acqua meteorica e di permettere la copertura di vespai o intercapedini a protezione delle opere interrate;
   - delle aree di transito, fermata e sosta di automezzi ove possa esservi il rischio di sversamenti accidentali di fluidi inquinanti (oli lubrificanti, idrocarburi, ecc.).
2. Le superfici pavimentate, di qualunque materiale ammesso, dovranno quindi essere realizzate attraverso la posa discontinua di elementi su sottofondo drenante per permettere la percolazione delle acque meteoriche (es. blocchetti in cls autobloccanti, elementi in laterizio con posa a sabbia, pietre con posa a cementazione botanica, ecc.).
3. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Gestione delle acque ed approvvigionamento idrico

1. in tutti i casi di interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente è da considerarsi integrativo rispetto agli obblighi di installazione di dispositivi denominati “acceleratori di flusso” volti a ridurre l’erogazione di acqua dalle rubinetterie nell’unità di tempo; è altresì obbligatoria l’adozione di sistemi di scarico per wc a doppia cacciata.
2. nei casi di sostituzione edilizia è obbligatoria la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque piovane provenienti dalle coperture, tramite l’uso di vasche di accumulo, da impiegare a scopi irrigui o per gli scarichi dei wc (attraverso l’uso di impianto di distribuzione separato); nella relazione di progetto per l’ottenimento del titolo abilitativo dovranno essere individuate le dimensioni dei sistemi di raccolta in relazione ai tempi di accumulo (in funzione dell’uso previsto e dei dati pluviometrici).
3. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Energia, fonti rinnovabili e risparmio energetico

1. In tutti i casi di sostituzione edilizia, ampliamento, ristrutturazione e manutenzione straordinaria dell’involucro edilizio, è da considerarsi obbligatoria la realizzazione di un adeguato isolamento termico al fine di ridurre i consumi energetici, considerando come valori da raggiungere quelli previsti per le nuove costruzioni.
2. In tutti i casi di sostituzione edilizia, ampliamento o ristrutturazione è da considerarsi obbligatoria l’installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.
3. Nel caso di interventi sulle coperture piane è da considerarsi obbligatoria l'utilizzo di materiali ad elevato indice di riflessione solare (SRI) come strato superficiale o, in alternativa, la realizzazione di tetti verdi.

Rifiuti

1. In tutti i casi di sostituzione edilizia o ristrutturazione, è da considerarsi obbligatoria l’individuazione di appositi spazi o locali per la raccolta differenziata dei rifiuti.
2. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Scarichi fognari

1. In tutti gli interventi sulle coperture, compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, è da considerarsi obbligatoria la separazione delle acque di pioggia dalle acque nere.
2. Nei casi di sostituzione edilizia o ristrutturazione si rimanda a quanto previsto per la gestione delle acque per il recupero delle acque piovane provenienti dalle coperture.
3. Nei casi di sostituzione edilizia, ampliamento o ristrutturazione è obbligatorio l’allaccio alle fognature comunali.
4. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Emissioni in atmosfera

1. In tutti i casi di sostituzione edilizia o ristrutturazione, è da considerasi vietato l’uso di caldaie a gasolio per il riscaldamento. Nei casi di manutenzione straordinaria degli impianti di riscaldamento esistenti è da considerarsi obbligatoria la sostituzione delle caldaie a gasolio con altri impianti a più ridotte emissioni in atmosfera.
2. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Inquinamento acustico

1. Negli interventi di sostituzione edilizia o ristrutturazione dovranno essere rispettati i limiti di legge previsti per la protezione dai rumori, attenuandone o eliminandone la percezione sonora attraverso opportuno isolamento acustico.
2. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Articolo 124 – AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA (A.RI.ps) e (A.RI.pc)

1. Il P.U.C. individua alcuni ambiti specifici da destinare alle attività produttive. Detti ambiti comprendono aree già destinate e quasi completamente attuate dal vigente Piano Regolatore a tale uso ed altre di nuovo impianto assimilabili alle zone di tipo D del D.M. 02/04/1968.
2. Le aree già previste dal vigente Piano Regolatore o dove l'attività produttiva è già in atto, il PUC le classifica come ambiti di riqualificazione sature A.RI.ps, mentre quelle dove le attività produttive devono ancora essere realizzate le considera ambiti di riqualificazione da completare A.RI.pc.
3. Negli ambiti produttivi già in atto o in fase di completamento, contraddistinti con la sigla A.RI.ps, sono ammessi interventi sulle aree ancora suscettibili di edificazione, sia come ampliamento di strutture produttive esistenti, sia per nuove realizzazioni. In tali ambiti sono ammesse strutture produttive per piccola e media impresa artigianale, compresi laboratori, uffici, spazi espositivi, attività commerciali direttamente connesse ai prodotti delle attività insediate, depositi funzionali all'attività svolta, impianti di distribuzione carburante, ecc. All'interno della superficie coperta realizzabile in base al rapporto di copertura attribuito è possibile ricavare ulteriori superfici produttive (Sp) soppalcate da destinare ad uffici e servizi igienici e tecnici in misura non superiore al 50% della superficie coperta complessivamente realizzabile o realizzata. È inoltre possibile ricavare, anche in edificio separato, sempre nei limiti della superficie coperta massima realizzabile nel lotto di intervento, superfici residenziali da destinare ad alloggio per il custode o il conduttore dell'azienda nella misura massima di 80 mq. di SA per ogni azienda con almeno 400 mq. di Sp. All'esterno dei manufatti produttivi esistenti o in progetto è possibile ricavare tettoie per lo stoccaggio dei materiali in misura non superiore al 10% della superficie coperta, fermo restando il rapporto di copertura massimo stabilito per le A.RI.ps.
4. Per tutti gli ambiti A.RI.ps gli interventi che comportano nuove superfici coperte (Sc) devono essere attuati attraverso Permesso di costruire Convenzionato corredato da Studio di Sostenibilità Ambientale (SSA). Le aree da destinare a standards dovranno essere reperite lungo l'argine del Torrente Verbone o lungo la viabilità principale in accordo con l'Amministrazione Comunale.
5. Gli stabilimenti e insediamenti produttivi dovranno attenersi al regolamento regionale n. 4 del 10 Luglio 2009 "Disciplina delle acque meteoriche di dilavamento e delle acque di lavaggio di aree esterne" (Legge regionale 28 Ottobre 2008 n. 39) nei casi previsti dallo stesso.

Interventi sugli edifici produttivi esistenti e su aree ancora suscettibili di edificazione in ambito A.RI.ps

1. Per edifici esistenti all'adozione del progetto preliminare del P.U.C negli ambiti A.RI.ps aventi rapporto di copertura massimo previsto per il lotto di intervento già saturato, sono ammessi, con Titolo Abilitativo, gli interventi di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di cui alle presenti Norme.
2. È consentita la demolizione e la ricostruzione all'interno dell'ambito di intervento.
3. In caso di demolizione e ricostruzione di cui sopra o di nuova edificazione si dovrà prevedere l'adeguamento dei parcheggi:
    - privati nella misura minima del 10% della Superficie produttiva (Sp);
    - pubblici come disposto dall'articolo 5 del DM 2/4/1968 in termini di dotazione di spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non inferiore al 10% dell'intera superficie dell'ambito d'intervento.

4. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso a residenza degli edifici produttivi e dei magazzini agricoli esistenti alla data dell'adozione del PUC preliminare.

Gli interventi sono consentiti secondo i seguenti parametri:

Manufatti Produttivi A.RI.ps	Rapp. di cop. **Rc** m2/ m2	Sup. min. **Smi** m2	Altezza f.t. **Hft** m.	Piano f.t. **Pft** n°	distanze	***Note / Prescrizioni***
	0,30 (1)	**800 (2)**	**6,50**	**1** (3)	(D) 10 m. (Dc) 7 m. (Ds) 5 m. (Ds) 20 m. dalla SP	(1) soppalco interno max 50% della Sc; tettoie esterne max 10% della Sc. (2) la Smi è da considerarsi contigua (3) elevabile a 2 P.f.t. (P.t. + primo piano) solo per la porzione residenziale.

Interventi sugli edifici residenziali esistenti all'adozione del progetto preliminare di P.U.C

1. Sono ammessi con titolo abilitativo gli interventi di manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia di cui alle presenti Norme.
2. Sono ammessi incrementi (assentibili una sola volta) per motivi di adeguamento igienico-funzionale e strutturale, pari al 10% massimo per i primi 100 mq. di Superficie Agibile (SA) esistente e pari al 5% per la Superficie Agibile (SA) restante. Il progetto dovrà curare l'ampliamento consentito in modo che lo stesso si inserisca organicamente nell'esistente fabbricato senza alterare negativamente i prospetti e la copertura;
3. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso a residenza dei magazzini agricoli o produttivi esistenti alla data dell'adozione del PUC preliminare.
4. E' ammesso il recupero dei sottotetti e/o altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti come disciplinato all'articolo 60 comma 4. Il progetto dovrà curare il recupero consentito in modo che lo stesso si inserisca organicamente nell'esistente fabbricato senza alterare negativamente i prospetti e la copertura.

Nuove costruzioni:

1. Negli ambiti produttivi contraddistinti con la sigla A.RI.pc sono ammessi interventi di strutture produttive di nuova realizzazione.
2. All'interno della superficie coperta realizzabile in base al rapporto di copertura attribuito è possibile ricavare ulteriori superfici produttive (Sp) soppalcate da destinare ad uffici e servizi igienici e tecnici in misura non superiore al 50% della superficie coperta complessivamente realizzabile.
3. È inoltre possibile ricavare, anche in edificio separato, sempre nei limiti della superficie coperta massima realizzabile nel lotto di intervento, superfici residenziali da destinare ad alloggio per il custode o il conduttore dell'azienda nella misura massima di 80 mq. di SA per ogni azienda con almeno 400 mq. di Sp..
4. All'esterno dei manufatti produttivi in progetto è possibile ricavare tettoie per lo stoccaggio dei materiali in misura non superiore al 10% della superficie coperta, fermo restando il rapporto di copertura massimo stabilito per le A.RI.pc.
5. Per tutti gli ambiti A.RI.pc gli interventi devono essere attuati attraverso PUO, corredato da Studio di sostenibilità ambientale (SSA). Le aree da destinare a standards dovranno essere reperite lungo l'argine del Torrente Verbone o lungo la viabilità principale, salvo impossibilità o diversa collocazione concordata con l'ufficio tecnico comunale.
6. Gli interventi saranno consentiti secondo i seguenti parametri:

Manufatti Produttivi A.RI.pc2 A.RI.pc3 A.RI.pc4 A.RI.pc5 A.RI.pc6	Rapp. di cop. **Rc** m2/ m2	Sup. min. **Smi** m2	Altezza f.t. **Hft** m.	Piano f.t. **Pft** n°	Distanze	***Note / Prescrizioni***
	0,30 (1)	intero comparto ambito	**6,50**	**1**(2)	(D) 10 m. (Dc) 7 m. (Ds) 5 m. (Ds) 20 m. dalla SP	(1) soppalco interno max 50% della Sc; tettoie esterne max 10% della Sc. (2) elevabile a 2 P.f.t. (Pt + primo piano) solo per la porzione residenziale. Dovranno essere individuati in sede di progettazione accorgimenti atti ad attenuare l'impatto paesaggistico. Dovranno inoltre essere individuate superfici libere vegetate, idonee alla predisposizione di schermature arboree intorno al perimetro dei lotti; il mantenimento di una fascia di rispetto ripale lungo fiume e l' uso di strutture tradizionali e non prefabbricate.

Per l'**A.RI.pc1** vedi scheda ambito.

7. Ogni intervento dovrà prevedere l'adeguamento dei parcheggi:
   a. privati nella misura minima del 10% della Superficie produttiva (Sp);
   b. pubblici come disposto dall'articolo 5 del DM 2/4/1968 in termini di dotazione di spazi pubblici destinati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi (escluse le sedi viarie) non inferiore al 10% dell'intera superficie dell'ambito d'intervento.
8. Ogni intervento sarà sottoposto alla stipula di apposita convenzione con il Comune per realizzare direttamente le opere pubbliche relative al maggior carico insediativo connesso all'intervento. In caso di comprovata impossibilità a reperire totalmente le aree necessarie le stesse potranno essere monetizzate.
9. Tutti i parcheggi del tipo a raso dovranno essere schermati mediante vegetazione o sistemi analoghi.
10. I nuovi insediamenti collocati lungo la fascia destra del Torrente Verbone (A.RI.pc3, A.RI.-pc.5) dovranno prevedere una strada di servizio parallela alla strada provinciale di accesso all'insediamento, separata attraverso una barriera a verde alberato.
11. L'edificazione nelle aree a rischio di esondazione (zona "a" del Piano di Bacino), potrà avvenire soltanto dopo la realizzazione delle opere per la messa in sicurezza previste dal Piano di Bacino stesso.
12. Al piano completamente interrato non saranno ammesse attività, ma semplici funzioni di servizio quali depositi e locali tecnici.

Destinazioni ammissibili

1. In tale ambito sono ammesse le seguenti funzioni (vedi articolo 70):

   - Produttiva (da 1 a 8)
   - Residenza dell'imprenditore ovvero del custode e degli addetti all'attività artigianale esistente o costruenda
   - Commercio direttamente connesso ai prodotti delle attività insediate
   - Volumi tecnici
   - Edicole e chioschi
   - Tutte le altre attività connesse a dette destinazioni e con esse compatibili.

2. Non potrà essere rilasciata l'agibilità per le costruzioni o parti di esse che presentino destinazioni diverse da quelle previste dal Permesso di Costruire.
3. Le altre attività esistenti, non rientranti fra quelle sopra indicate, potranno permanere fino ad esaurimento.

Norme paesistiche

Elementi lessicali sugli edifici a destinazione produttiva

1. Lunghezza massima continua dei fronti 30,00 ml;
2. Numero massimo di piani interrati: uno;
3. La tipologia edilizia consentita sarà esclusivamente di tipo tradizionale, costituita da edifici compatti con coperture a più falde dove sarà integrata l'eventuale residenza dell'imprenditore con la sede produttiva dell'azienda;
4. E' fatto assoluto divieto di rivestimento, tamponamento o copertura in ondulit, eternit e materiali plastici;
5. Le colorazioni delle facciate degli edifici, a disegno semplice, dovranno fare riferimento a cromatismi derivanti dalle "terre" od essere realizzate in pannelli prefabbricati con finitura in granigliato;
6. Non sono ammessi portici, logge o pensiline, salvo le tettoie per lo stoccaggio dei materiali in misura non superiore al 10% della superficie coperta, fermo restando il rapporto di copertura massimo stabilito;
7. I muri di sostegno, necessari alla rimodellazione funzionale dell'area, potranno essere realizzati in cemento rivestiti in conci di pietra posati secondo la tradizione locale dei muri di fascia; l'altezza non potrà superare i 2,50 metri e l'impatto visivo di tali manufatti dovrà essere mitigato con la messa a dimora di vegetazione alberata o altri idonei accorgimenti;
8. E' fatto divieto di rivestimento dei muri di sostegno con pannelli in pietra prefabbricati;
9. Le aree di pertinenza, manovra e parcheggio dovranno di norma essere in mattoni inerbiti autobloccanti;
10. Le recinzioni delle aree di pertinenza dovranno preferibilmente essere accompagnate da filari alberati, lungo il perimetro dei lotti dovranno essere previste adeguate schermature arboree (soprattutto sui lati soggetti a visuali da siti accessibili) da realizzare con essenze autoctone di dimensione e con densità adeguate;
11. Deve essere posta una particolare attenzione nella salvaguardia delle principali visuali con particolare riferimento al centri storico di Vallecrosia Alta;
12. E' ammessa l'installazione di pannelli fotovoltaici o solari termici secondo la normativa vigente in materia. Nel caso di nuova costruzione detti pannelli dovranno essere di tipo integrato.

Norme di sostenibilità ambientale

Per tutti gli ambiti A.RI.ps e A.RI.pc valgono le seguenti norme di sostenibilità ambientale:

Vegetazione

1. Almeno il 20% della superficie libera da costruzioni sarà da riservare ad aree vegetate in aggiunta alla quantità minima di standards pubblici previsti dal DM 1444/68.
2. In caso di interventi edilizi su spazi a verde, pubblici e privati o ad essi assimilabili dovrà essere garantita la permeabilità e la qualità delle superfici interessate.
3. Tutta la vegetazione esistente ed in particolare quella di alto fusto o di valore botanico dovrà essere conservata e ove possibile integrata con analoghi esemplari in un progetto specifico di sistemazione e salvaguardia delle aree verdi.
4. È ammesso l'utilizzo di verde pensile e parietale.
5. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Criticità idrogeologiche

1. In caso di interventi edilizi su spazi pubblici e privati o ad essi assimilabili dovrà essere garantita la permeabilità delle superfici all'aperto, con la sola esclusione:
   - di una fascia di profondità cm. 120,00 in adiacenza ai corpi di fabbrica, al fine di proteggere le murature dall'acqua meteorica e di permettere la copertura di vespai o intercapedini a protezione delle opere interrate;
   - delle aree di transito, fermata e sosta di automezzi ove possa esservi il rischio di sversamenti accidentali di fluidi inquinanti (oli lubrificanti, idrocarburi, ecc.).
2. Le superfici pavimentate dovranno quindi essere realizzate attraverso la posa discontinua di elementi su sottofondo drenante per permettere la percolazione delle acque meteoriche (es. blocchetti in cls autobloccanti, elementi in laterizio con posa a sabbia, pietre con posa a cementazione botanica, ecc.).
3. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Gestione delle acque ed approvvigionamento idrico

1. in tutti i casi di interventi edilizi su fabbricati esistenti è da considerarsi integrativo rispetto agli obblighi di installazione delle dotazioni sanitarie l'uso di dispositivi denominati "acceleratori di flusso" volti a ridurre l'erogazione di acqua dalle rubinetterie nell'unità di tempo; è altresì obbligatoria l'adozione di sistemi di scarico per wc a doppia cacciata.
2. Nei casi di sostituzione edilizia, ampliamento, nuova costruzione o ristrutturazione è obbligatoria la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque piovane provenienti dalle coperture, tramite l'uso di vasche di accumulo, da impiegare a scopi irrigui o per gli scarichi dei wc (attraverso l'uso di impianto di distribuzione separato); nella relazione di progetto per l'ottenimento del titolo abilitativo dovranno essere contenute specifiche volte a individuare le dimensioni dei sistemi di raccolta in relazione ai tempi di accumulo (in funzione dell'uso previsto e dei dati pluviometrici).
3. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Energia, fonti rinnovabili e risparmio energetico

1. In tutti i casi di sostituzione edilizia, ampliamento, nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria dell'involucro edilizio, è da considerarsi obbligatoria la realizzazione di un adeguato isolamento termico al fine di ridurre i consumi energetici, considerando come valori da raggiungere quelli previsti per le nuove costruzioni.
2. In tutti i casi di sostituzione edilizia, ampliamento, nuova costruzione o ristrutturazione, è da considerarsi obbligatoria l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.
3. Nel caso di interventi sulle coperture piane è da considerarsi obbligatoria l'utilizzo di materiali ad elevato indice di riflessione solare (SRI) come strato superficiale o, in alternativa, la realizzazione di tetti verdi.

Rifiuti

1. In tutti i casi di sostituzione edilizia, nuova costruzione o ristrutturazione, è da considerarsi obbligatoria l'individuazione di appositi spazi o locali per la raccolta differenziata dei rifiuti.
2. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Scarichi fognari

1. In tutti gli interventi sulle coperture, compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, è da considerarsi obbligatoria la separazione delle acque di pioggia dalle acque nere.
2. Nei casi di sostituzione edilizia, nuova costruzione o ristrutturazione si rimanda a quanto previsto per la gestione delle acque per il recupero delle acque piovane provenienti dalle coperture.
3. Nei casi di sostituzione edilizia, ampliamento, nuova costruzione o ristrutturazione è obbligatorio, quando tecnicamente possibile, l'allaccio alle fognature comunali. In mancanza di possibilità di allaccio a fognatura è ammesso l'uso di impianti depurativi di tipo biologico a fanghi attivi e ossidazione totale, di impianti a fossa settica o sistemi di fitodepurazione.
4. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Emissioni in atmosfera

1. In tutti i casi di sostituzione edilizia, nuova costruzione o ristrutturazione, è da considerasi vietato l'uso di caldaie a gasolio per il riscaldamento. Nei casi di manutenzione straordinaria degli impianti di riscaldamento esistenti è da considerarsi obbligatoria la sostituzione delle caldaie a gasolio con altri impianti a più ridotte emissioni in atmosfera.
2. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Elettromagnetismo

1. Come individuato nella verifica di assogettabilità alla V.A.S., il territorio di Vallecrosia è attraversato dagli elettrodotti
   T 004 – 132kV denominato Camporosso – ut. AAMAIE, con Dpa pari a 20m
   T 4402 – 66 kV denominato C.le Bevera – Vallecrosia, con Dpa pari a 12m
   ove l'ampiezza della Dpa ("Distanza di prima approssimazione") è individuata dall'asse dell'elettrodotto ed è equivalente sui due lati della linea.
2. Non possono essere realizzate nuove costruzioni all'interno di tali fasce se non viene preventivamente verificato localmente tramite misurazioni il non superamento dei limiti di legge ed ottenimento del parere favorevole dell'ente preposto.
3. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Inquinamento acustico

1. Negli interventi di sostituzione edilizia, nuova costruzione o ristrutturazione devono essere rispettati i limiti di legge previsti per la protezione dai rumori, attenuandone o eliminandone la percezione sonora attraverso opportuno isolamento acustico.
2. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Articolo 125 – AMBITI A DESTINAZIONE TURISTICO - RICETTIVA (A.RI.ts) - (A.RI.tc) e (A.RI.tur)

1. Le aziende turistico-ricettive si distinguono nelle tipologie di cui alla Legge Regionale 7 febbraio 2008 n. 1 e Legge Regionale 7 febbraio 2008 n. 2.
2. L'Amministrazione Comunale, ai sensi dell'articolo 2 comma 4 e 5 della Legge Regionale 7 febbraio 2008 n. 1, conferma la destinazione d'uso ad "Albergo" delle strutture alberghiere esistenti, prevedendo per loro la possibilità di ampliamento o di adeguamento delle caratteristiche strutturali, distributive e funzionali.

3. Il PUC individua due Distretti di Trasformazione Turistico-ricettivi (DT1 e DT2) descritti nelle schede dei Distretti, nonché i seguenti ambiti:
   - *A.RI.ts sono le* aree a prevalente destinazione turistico-ricettiva ormai sature, assimilabili alle zone B del D.M. 02/04/1968, dove esiste un livello elevato di antropizzazione con una diffusa rete infrastrutturale di viabilità e servizi nelle quali non sono ammesse nuove costruzioni;
   - *A.RI.tc le* aree a prevalente destinazione turistico-ricettiva, assimilabili alle zone B del D.M. 02/04/1968 da consolidare;
   - *A.RI.tur le* aree a prevalente destinazione turistico-ricettiva all'aria aperta assimilabili alle zone C del D.M. 02/04/1968.

Interventi previsti sugli edifici esistenti negli ambiti A.RI.ts

1. Sono ammessi con titolo abilitativo gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, di cui alle presenti Norme.
2. Sono ammessi incrementi (assentibili una sola volta) per motivi di adeguamento igienico-funzionale e strutturale, non superiori al 20% della Superficie agibile (SA) esistente; il progetto dovrà curare l'ampliamento consentito, in modo che lo stesso si inserisca organicamente nell'esistente fabbricato, senza alterare negativamente i prospetti e la copertura.
3. E' ammesso il recupero dei sottotetti e/o altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti, come disciplinato all'articolo 60 comma 4, con divieto di recuperare ai fini abitativi le logge e i porticati; il progetto dovrà curare il recupero consentito in modo che lo stesso si inserisca organicamente nell'esistente fabbricato senza alterare negativamente i prospetti e la copertura.

Ambiti A.RI.tc

Nel territorio comunale sono stati individuati 2 ambiti A.RI.tc (A.RI.tc1 e A.RI.tc2).

A.RI.tc1: Interventi sull'esistente

1. Per l'edificio di tipo alberghiero A.RI.tc 1 ubicato sul lungomare si fa riferimento alla scheda normativa.

A.RI.tc2: Interventi sull'esistente

1. La struttura di tipo turistico-ricettiva A.RI.tc 2 denominata "Museo della Canzone è normata all'articolo 100, punto 2 delle presenti norme e dalla scheda normativa.

Ambito A.RI.tur

1. L'ambito A.RI.tur individuato dal PUC, per forma ed estensione, sulla tavola della Zonizzazione, è destinato alle strutture ricettive all'aria aperta per villaggio turistico e campeggio con le modalità stabilite per le rispettive specifiche tipologie, dalle leggi regionali n. 1 e n. 2 del 7 febbraio 2008. All'interno delle attività turistico-ricettive all'aria aperta sono inoltre ammesse le seguenti destinazioni connesse alle attività stesse:
   - Servizi privati;
   - Attrezzature sportive al coperto e all'aperto e le attrezzature per il tempo libero;
   - Opere di urbanizzazione.
2. In questa zona sarà ammessa esclusivamente la realizzazione di manufatti di servizio per i campeggiatori nell'ambito di quanto strettamente indispensabile alla specifica destinazione a villaggio turistico e campeggio con le modalità stabilite per le rispettive specifiche tipologie, dalle leggi regionali n. 1 e n. 2 del 7 febbraio 2008.
3. In questo ambito il PUC si attua con PUO corredato da SOI (Studio Organico d'Insieme) esteso a tutta l'area d'ambito.
4. Le aree non destinate direttamente alla ricettività ed alle attrezzature complementari

dovranno essere sistemate a parcheggio, a parco o ad attrezzature sportive e ricreative.

5. Le trasformazioni inerenti gli interventi di cui ai commi precedenti saranno attuate nel rispetto dei limiti dei seguenti parametri:

A.RI.tur	*Indice territ.* ***It*** *mq/ mq*	*Sup. min.* ***Smi*** *mq*	*Altezza f.t.* ***H ft*** *m*	*Piani f.t.* ***Pft*** *n°*	*Distanze* *m*	***Note / Prescrizioni***
attività turistico-ricettive all'aria aperta	**0,025**	Intero ambito **6.645**	**3,50**	**1**	(D) **20** (Dc) **7** (Ds) **5**	L'attuazione è prevista tramite PUO, corredato da SOI esteso a tutta l'area d'ambito con le modalità stabilite dalle leggi regionali n. 1 e n. 2 del 7 febbraio 2008

Il fabbisogno dei parcheggi pertinenziali e dei servizi pubblici dovrà essere soddisfatto esclusivamente all'interno del perimetro dell'ambito. Il PUO dovrà prevedere la conservazione e il miglioramento della zona sia sotto l'aspetto idrogeologico che vegetazione; le recinzioni devono essere completate con idonee schermature (siepi o altro) in corrispondenza della strada e degli spazi abitati.

Destinazioni ammissibili

1. In tale ambito sono ammesse le seguenti funzioni (vedi articolo 70):

   - Turistico-Ricettiva (da 6 a 7)
   - Tutte le altre attività connesse a dette destinazioni e con esse compatibili.

2. Non potrà essere rilasciata l'agibilità per le costruzioni o parti di esse che presentino destinazioni diverse da quelle previste dal Permesso di Costruire Convenzionato.
3. Le altre attività esistenti, non rientranti fra quelle sopra indicate, potranno permanere fino ad esaurimento.

Norme di sostenibilità ambientale

Per tutti gli ambiti A.RI.ts, A.RI.tc e A.RI.tur valgono le seguenti norme di sostenibilità ambientale:

Vegetazione

1. In caso di interventi edilizi su spazi a verde, pubblici e privati o ad essi assimilabili dovrà essere garantita la permeabilità e la qualità delle superfici interessate.
2. Tutta la vegetazione esistente ed in particolare quella di alto fusto o di valore botanico dovrà essere conservata e ove possibile integrata con analoghi esemplari in un progetto specifico di sistemazione e salvaguardia delle aree verdi.
3. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Criticità idrogeologiche

1. In caso di interventi edilizi su spazi pubblici e privati o ad essi assimilabili dovrà essere garantita la permeabilità delle superfici all'aperto, con la sola esclusione:
   - di una fascia di profondità cm. 120,00 in adiacenza ai corpi di fabbrica, al fine di

proteggere le murature dall'acqua meteorica e di permettere la copertura di vespai o intercapedini a protezione delle opere interrate;
- delle aree di transito, fermata e sosta di automezzi ove possa esservi il rischio di sversamenti accidentali di fluidi inquinanti (oli lubrificanti, idrocarburi, ecc.).

2. Le superfici pavimentate dovranno quindi essere realizzate attraverso la posa discontinua di elementi su sottofondo drenante per permettere la percolazione delle acque meteoriche (es. blocchetti in cls autobloccanti, elementi in laterizio con posa a sabbia, pietre con posa a cementazione botanica, ecc.).
3. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Gestione delle acque ed approvvigionamento idrico

1. in tutti i casi di interventi edilizi su fabbricati esistenti è da considerarsi integrativo rispetto agli obblighi di installazione delle dotazioni sanitarie l'uso di dispositivi denominati "acceleratori di flusso" volti a ridurre l'erogazione di acqua dalle rubinetterie nell'unità di tempo; è altresì obbligatoria l'adozione di sistemi di scarico per wc a doppia cacciata.
2. Nei casi di sostituzione edilizia, ampliamento, nuova costruzione o ristrutturazione è obbligatoria la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque piovane provenienti dalle coperture, tramite l'uso di vasche di accumulo da impiegare a scopi irrigui o per gli scarichi dei wc (attraverso l'uso di impianto di distribuzione separato); nella relazione di progetto per l'ottenimento del titolo abilitativo dovranno essere contenute specifiche volte a individuare le dimensioni dei sistemi di raccolta in relazione ai tempi di accumulo (in funzione dell'uso previsto e dei dati pluviometrici).
3. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Energia, fonti rinnovabili e risparmio energetico

1. In tutti i casi di sostituzione edilizia, ampliamento, nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria dell'involucro edilizio, è da considerarsi obbligatoria la realizzazione di un adeguato isolamento termico al fine di ridurre i consumi energetici, considerando come valori da raggiungere quelli previsti per le nuove costruzioni.
2. In tutti i casi di sostituzione edilizia, ampliamento, nuova costruzione o ristrutturazione, è da considerarsi obbligatoria l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.
3. Nel caso di interventi sulle coperture piane è da considerarsi obbligatoria l'utilizzo di materiali ad elevato indice di riflessione solare (SRI) come strato superficiale o, in alternativa, la realizzazione di tetti verdi.

Rifiuti

1. In tutti i casi di sostituzione edilizia, nuova costruzione o ristrutturazione, è da considerarsi obbligatoria l'individuazione di appositi spazi o locali per la raccolta differenziata dei rifiuti.
2. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Scarichi fognari

1. In tutti gli interventi sulle coperture, compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, è da considerarsi obbligatoria la separazione delle acque di pioggia dalle acque nere.
2. Nei casi di sostituzione edilizia, nuova costruzione o ristrutturazione si rimanda a quanto previsto per la gestione delle acque per il recupero delle acque piovane provenienti dalle coperture.
3. Nei casi di sostituzione edilizia, ampliamento, nuova costruzione o ristrutturazione è

obbligatorio, quando tecnicamente possibile, l'allaccio alle fognature comunali. In mancanza di possibilità di allaccio a fognatura è ammesso l'uso di impianti depurativi di tipo biologico a fanghi attivi e ossidazione totale, di impianti a fossa settica o sistemi di fitodepurazione.
4. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Emissioni in atmosfera

1. In tutti i casi di sostituzione edilizia, nuova costruzione o ristrutturazione è da considerasi vietato l'uso di caldaie a gasolio per il riscaldamento. Nei casi di manutenzione straordinaria degli impianti di riscaldamento esistenti è da considerarsi obbligatoria la sostituzione delle caldaie a gasolio con altri impianti a più ridotte emissioni in atmosfera.
2. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Elettromagnetismo

1. Come individuato nella verifica di assogettabilità alla V.A.S., il territorio di Vallecrosia è attraversato dagli elettrodotti
   T 004 – 132kV denominato Camporosso – ut. AAMAIE, con Dpa pari a 20m
   T 4402 – 66 kV denominato C.le Bevera – Vallecrosia, con Dpa pari a 12m
   ove l'ampiezza della Dpa ("Distanza di prima approssimazione") è individuata dall'asse dell'elettrodotto ed è equivalente sui due lati della linea.
2. Non possono essere realizzate nuove costruzioni all'interno di tali fasce se non viene preventivamente verificato localmente tramite misurazioni il non superamento dei limiti di legge ed ottenimento del parere favorevole dell'ente preposto.
3. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

Inquinamento acustico

1. Negli interventi di sostituzione edilizia, nuova costruzione o ristrutturazione devono essere rispettati i limiti di legge previsti per la protezione dai rumori, attenuandone o eliminandone la percezione sonora attraverso opportuno isolamento acustico.
2. La rispondenza della realizzazione alla presente norma sarà esplicitata nella dichiarazione di fine lavori da parte del responsabile.

CAPITOLO IX
NORME DI CONFORMITA'
PER I DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

Articolo 126 – DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

1. I Distretti di Trasformazione DT1 – DT2 – DT3 – DT4 – DT5 – DT6 – DT7 – DT8 – DT9 - DT11 - DT12 – DT14, riguardano quelle aree urbane del territorio comunale per le quali è prevista una trasformazione urbanistica che comporta un sistema complesso di interventi destinati ad innovare in modo sostanziale l'assetto fisico e funzionale del distretto, ed aventi quale esito l'incremento non marginale del carico insediativo o la sua sostanziale modificazione qualitativa. Il DT3 risulta attualmente soggetto a vincolo di inedificabilità dal Piano di Bacino; gli interventi ad oggi ammissibili sono pertanto solo quelli che interessano gli edifici esistenti e conformi alla normativa dello stesso. Il distretto individuato nel progetto preliminare del PUC come DT10, in seguito all'osservazione della proprietà, è stato riclassificato come zona agricola A.CE.ser., mentre il distretto distretto individuato nel progetto preliminare del PUC come DT13, in seguito all'osservazione della Regione Liguria,

è stato riperimetrato e riclassificato come A.RI.idc.6

2. Il PUC prevede per i Distretti di Trasformazione DT1 – DT5 – DT6 – DT9 – DT10 e DT12 una densità edificatoria territoriale massima comprensiva di quella derivante dall'Indice di Utilizzazione Insediativa proprio del Distretto e da quella derivante dal ricevimento dell'indice di Utilizzazione Insediativa delle aree destinate a standards urbanistici (verde pubblico, parcheggio pubblico, attrezzature di interesse comune ecc..) previste e individuate nelle planimetrie di Piano. Nei DT7 e DT14, trattandosi di interventi di riconversione di volumi esistenti, non viene indicata una densità edificatoria ma la superficie agibile complessiva derivante dalla demolizione o ricomposizione di tali volumi.
3. Tali interventi saranno attuati mediante PUO e Permessi di Costruire Convenzionati relativi a ciascuna Superficie minima di intervento (Smi). Le quantità di superficie da destinare a servizi pubblici e di uso pubblico ed a infrastrutture pubbliche sono espresse in termini di metri quadri da assegnare a ciascun abitante insediato o da insediare; tali quantità sono commisurate, pertanto, al carico urbanistico del distretto ed ai suoi effetti ambientali, nonché al soddisfacimento di fabbisogni pregressi del territorio comunale, in coerenza con la configurazione complessiva del sistema delle infrastrutture e dei servizi individuato dal PUC.
4. Ogni intervento dovrà quindi realizzare interamente le previsioni di ogni Smi, la quale dovrà essere autonoma e funzionale, per quel che concerne la dotazione di infrastrutture e servizi.
5. Tutte le aree necessarie al soddisfacimento dei servizi primari e secondari dovranno essere reperite e ubicate all'interno del Distretto: quelle graficamente indicate dal PUC all'interno dei Distretti o sub-Distretti sono da intendere solo a titolo indicativo, salvo diversa indicazione nella scheda normativa.
6. Le funzioni non compatibili presenti all'interno dei Distretti sono destinate al progressivo esaurimento.
7. Nelle schede normative dei Distretti di Trasformazione sono individuati i parametri urbanistici quantitativi e morfologici da osservare per l'attuazione.
8. Le zone dove ricade la nuova edificazione sono definite zone di concentrazione volumetrica e sono individuate graficamente nella scheda normativa; possono altresì essere individuate graficamente le aree pubbliche costituenti le urbanizzazioni di diretta pertinenza degli insediamenti previsti nei Distretti di Trasformazione, che devono essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune o sottoposte a vincolo di uso pubblico secondo le disposizioni dell'Amministrazione Comunale.
9. Per maggior dettaglio si rimanda alle schede normative.

Interventi sugli edifici esistenti all'interno dei Distretti di Trasformazione all'adozione del progetto preliminare di P.U.C:

1. La destinazione d'uso residenziale degli edifici esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.U.C., all'interno dei Distretti, risulta compatibile anche per quelli turistico-ricettivi e a carattere tecnologico.
2. Sono ammessi con titolo abilitativo gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia comprese, compatibilmente con la normativa del Piano di Bacino, anche la sostituzione edilizia e la ristrutturazione urbanistica (questa con PUO corredato da SOI), di cui alle presenti Norme.
3. Sono ammessi incrementi (assentibili una sola volta) per motivi di adeguamento igienico-funzionale e strutturale, pari al 10% massimo per i primi 100 mq. di Superficie Agibile (SA) esistente e pari al 5% per la Superficie Agibile (SA) restante. Il progetto dovrà curare l'ampliamento consentito in modo che lo stesso si inserisca organicamente nell'esistente fabbricato senza alterare negativamente i prospetti e la copertura.
4. Non è ammesso il cambio di destinazione d'uso a residenza o a turistico ricettivo dei magazzini agricoli esistenti alla data dell'adozione del PUC preliminare.
5. Compatibilmente con la normativa del Piano di Bacino saranno ammessi gli interventi di pertinenza del fabbricato residenziale esistente per la realizzazione di locali adibiti a cantina, a ripostiglio, a impianti tecnologici, a cabine idriche, a centrali termiche, a lavatoi o

stenditoi nonché a ricoveri per i veicoli (vedi articolo 14): detti manufatti adibiti al servizio esclusivo dell'immobile principale sono soggetti alle seguenti limitazioni e prescrizioni:

a. non potranno avere dimensioni eccedenti il 20% del volume geometrico dell'immobile principale e comunque non superiori a 45 metri cubi;
b. altezza max 2,50 metri alla linea di gronda;
c. caratteristiche costruttive idonee al locale (al massimo due finestre di aerazione con davanzale a metri 1,70 dal piano di calpestio netto interno, pareti in muratura con intonaco civile o legno, copertura ad una o due falde inclinate con rivestimento in lastre di pietra, legno, coppi o tegole in cotto o piana con copertura a verde, salvo che la superficie di copertura sia adibita a passaggio e sosta pedonale o a terrazza);
d. corretto inserimento ambientale (preferibilmente addossati con un lato all'edificio principale o a muri di fascia esistenti, e localizzati in modo da limitare la loro percezione visiva dalle percorrenze).

6. Sarà ammesso il recupero dei sottotetti e/o altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti come disciplinato all'articolo 60 comma 4: per gli edifici composti da più di quattro piani (compreso il p.t.) gli interventi di recupero potranno essere realizzati solo senza modificazione delle altezze di colmo e di gronda. Il progetto dovrà curare il recupero consentito in modo che lo stesso si inserisca organicamente nell'esistente fabbricato senza alterare negativamente i prospetti e la copertura;
7. Le destinazioni d'uso esistenti, non rientranti fra quelle previste dal Distretto di appartenenza, potranno permanere fino ad esaurimento.

Norme di sostenibilità ambientale

Per tutti i Distretti di Trasformazione, oltre alle norme di dettaglio previste nelle schede, valgono le seguenti norme di sostenibilità ambientale. La rispondenza a tali norme dovrà essere esplicitata nella dichiarazione di fine lavori.

Vegetazione

1. Si fa riferimento alle indicazioni della scheda normativa relative alle dotazioni ambientali ed ai rapporti tra superfici permeabili ed impermeabili..

Criticità idrogeologiche

1. In caso di interventi edilizi su spazi pubblici e privati o ad essi assimilabili dovrà essere garantita la permeabilità delle superfici all'aperto, ad esclusione:
   - di una fascia di profondità cm. 120,00 in adiacenza ai corpi di fabbrica, al fine di proteggere le murature dall'acqua meteorica e di permettere la copertura di vespai o intercapedini a protezione delle opere interrate;
   - delle aree di transito, fermata e sosta di automezzi ove possa esservi il rischio di sversamenti accidentali di fluidi inquinanti (oli lubrificanti, idrocarburi, ecc.).
2. Le superfici pavimentate dovranno quindi essere realizzate attraverso la posa discontinua di elementi su sottofondo drenante per permettere la percolazione delle acque meteoriche (es. blocchetti in cls autobloccanti, elementi in laterizio con posa a sabbia, pietre con posa a cementazione botanica, ecc.).

Gestione delle acque ed approvvigionamento idrico

1. in tutti gli interventi edilizi è da considerarsi integrativo rispetto agli obblighi di installazione delle dotazioni sanitarie di bagni e cucine l'uso di dispositivi denominati "acceleratori di flusso" volti a ridurre l'erogazione di acqua dalle rubinetterie nell'unità di tempo; è altresì obbligatoria l'adozione di sistemi di scarico per wc a doppia cacciata.
2. nei casi di sostituzione edilizia, ristrutturazione o nuova costruzione è obbligatoria la realizzazione di sistemi di raccolta delle acque piovane provenienti dalle coperture, tramite

l'uso di vasche di accumulo, da impiegare a scopi irrigui o per gli scarichi dei wc (attraverso l'uso di impianto di distribuzione separato); nella relazione di progetto per l'ottenimento del titolo abilitativo dovranno essere contenute specifiche volte a individuare le dimensioni dei sistemi di raccolta in relazione ai tempi di accumulo (in funzione dell'uso previsto e dei dati pluviometrici).

Energia, fonti rinnovabili e risparmio energetico

1. In tutti i casi di sostituzione edilizia, ampliamento, nuova costruzione, ristrutturazione e manutenzione straordinaria dell'involucro edilizio, è da considerarsi obbligatoria la realizzazione di un adeguato isolamento termico al fine di ridurre i consumi energetici, considerando come valori da raggiungere quelli previsti per le nuove costruzioni, salvo maggiori richieste esplicitate nella scheda normativa.
2. In tutti i casi di sostituzione edilizia, ampliamento, nuova costruzione e ristrutturazione, è da considerarsi obbligatoria l'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili.
3. Nel caso di interventi sulle coperture piane è da considerarsi obbligatoria l'utilizzo di materiali ad elevato indice di riflessione solare (SRI) come strato superficiale o, in alternativa, la realizzazione di tetti verdi.
4. Tutte le nuove edificazioni, salvo maggiori prestazioni energetiche prescritte dalle schede d'ambito e/o dall'evoluzione normativa in materia, dovranno rientrare almeno in classe energetica A (Indice di prestazione energetica globale Epgl definito dalle normative vigenti).

Rifiuti

1. In tutti i casi di sostituzione edilizia, nuova costruzione o ristrutturazione, è da considerarsi obbligatoria l'individuazione di appositi spazi o locali per la raccolta differenziata dei rifiuti.

Scarichi fognari

1. In tutti gli interventi sulle coperture, compresi quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, è da considerarsi obbligatoria la separazione delle acque di pioggia dalle acque nere.
2. Nei casi di sostituzione edilizia, nuova costruzione o ristrutturazione si rimanda a quanto previsto per la gestione delle acque per il recupero delle acque piovane provenienti dalle coperture
3. Nei casi di sostituzione edilizia, ampliamento, nuova costruzione o ristrutturazione è obbligatorio l'allaccio alle fognature comunali.

Emissioni in atmosfera

1. In tutti i casi di sostituzione edilizia, nuova costruzione o ristrutturazione, è da considerasi vietato l'uso di caldaie a gasolio per il riscaldamento. Nei casi di manutenzione straordinaria degli impianti di riscaldamento esistenti è da considerarsi obbligatoria la sostituzione delle caldaie a gasolio con altri impianti a più ridotte emissioni in atmosfera.
2. In tutti i casi di nuova costruzione di edifici residenziali con più di 4 unità abitative è obbligatoria la realizzazione di impianto di riscaldamento centralizzato dotato di appositi contabilizzatori dei consumi.

Inquinamento acustico

1. Negli interventi di sostituzione edilizia o ristrutturazione devono essere rispettati i limiti di legge previsti per la protezione dai rumori, attenuandone o eliminandone la percezione sonora attraverso opportuno isolamento acustico.
2. Per gli interventi nei Distretti di Trasformazione ricadenti all'interno delle fasce territoriali

individuate dal DPR 18/11/98 n. 459 “Regolamento recante norme di esecuzione dell'articolo 11 della legge 26 ottobre 1995, n. 447, in materia di inquinamento acustico derivante da traffico ferroviario” si rimanda all’elaborato I “Verifica di assoggettabilità alla V.A.S.”

Indice di riduzione dell'impatto edilizio (R.I.E.)

Nei Distretti di Trasformazione viene introdotto l'uso del modello "Indice R.I.E." per il calcolo dell'impatto edilizio, elaborato dal Comune di Bolzano ed introdotto nelle loro normative urbanistiche a partire dal 2004.

Si rimanda all'elaborato G “Architettura sostenibile” per la definizione dell'indice R.I.E.

INDICE

CAPITOLO I – PRESCRIZIONI GENERALI....1
Art. 1 – CAMPO DI APPLICAZIONE....1
Art. 2 – CONTENUTO DEL PIANO.... 2

CAPITOLO II – TIPOLOGIE DI INTERVENTI URBANISTICO-EDILIZI.... 3
Art. 3 – INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA.... 3
Art. 4 – INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA.... 4
Art. 5 – INTERVENTI DI RESTAURO.... 5
Art. 6 – INTERVENTI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO.... 6
Art. 7 – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.... 7
Art. 8 – REQUISITI IGIENICO-SANITARI NEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE RELATIVI A SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI.... 7
Art. 9 – MUTAMENTI DI DESTINAZIONE D'USO SENZA OPERE.... 8
Art. 10 – INTERVENTI DI SOSTITUZIONE EDILIZIA.... 8
Art. 11 – INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE ED INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE TERRITORIALE.... 8
Art. 12 – INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.... 9
Art. 13 – INTERVENTI DI DEMOLIZIONE.... 9
Art. 14 – PERTINENZE DI UN FABBRICATO....9
Art. 15 – DISTANZE TRA EDIFICI DA OSSERVARE NEGLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E DI NUOVA COSTRUZIONE....10
Art. 16 – PARCHEGGI PRIVATI.... 10

CAPITOLO III – DEFINIZIONI DEI PARAMETRI URBANISTICO-EDILIZI....11
Art. 17 – SUPERFICIE AGIBILE E SUPERFICIE ACCESSORIA....11
Art. 18 – LOCALI INTERRATI....13
Art. 19 – SUPERFICIE NETTA DI VENDITA DI UN ESERCIZIO COMMERCIALE....13
Art. 20 – VOLUME GEOMETRICO....13
Art. 21 – LOTTO ASSERVIBILE....13
Art. 22 – INDICE DI UTILIZZAZIONE INSEDIATIVA....13
Art. 23 – SUPERFICIE ASSERVITA....14
Art. 24 – SUPERFICIE COPERTA....14
Art. 25 – RAPPORTO DI COPERTURA....14
Art. 26 – DISTANZE....14
Art. 27 – ALTEZZA DELL'EDIFICIO....15
Art. 28 – ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI DA DESTINARE A RESIDENZA O A FUNZIONI AD ESSA ASSIMILABILI, UFFICI E ATTIVITA' TURISTICO-RICETTIVE....15
Art. 29 – LINEA DI GRONDA....16
Art. 30 – NUMERO DEI PIANI....16
Art. 31 – LOCALI TECNICI....16
Art. 32 – SAGOMA DELLA COSTRUZIONE....16
Art. 33 – CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, FORMALI E STRUTTURALI DELL'EDIFICIO……16
Art. 34 – SUPERFICIE TERRITORIALE....17
Art. 35 – SUPERFICIE FONDARIA....17
Art. 36 – SUPERFICIE LORDA....17
Art. 37 – VOLUME VUOTO PER PIENO....17
Art. 38 – DENSITA' TERRITORIALE....17
Art. 39 – DENSITA' FONDIARIA....17
Art. 40 – ALTEZZA INTERNA UTILE DEI LOCALI A DESTINAZIONE COMMERCIALE....17
Art. 41 – SUPERFICIE PRODUTTIVA....17
Art. 42 – SUPERFICIE MINIMA DI INTERVENTO....18
Art. 43 – SUPERFICIE LORDA COMMERCIALE....18
Art. 44 – POSTO AUTO....18
Art. 45 – LOGGIA....18

Art. 46 – PORTICATO....18
Art. 47 – TETTOIA....18
Art. 48 – PERGOLATO....19
Art. 49 – CHIOSCO....19
Art. 50 – VERANDA DI PUBBLICO ESERCIZIO....19
Art. 51 – SERRA....19
Art. 51bis – SERRA SOLARE O BIOCLIMATICA....19
Art. 52 – ATTREZZATURE BALNEARI....20
Art. 53 – PISCINE PRIVATE SCOPERTE....20
Art. 54 – VOLUMI INCONGRUI....20
Art. 55 – RAPPORTO DI OCCUPAZIONE DEL SOTTOSUOLO....21
Art. 56 – PESO INSEDIATIVO....21

CAPITOLO IV – ATTUAZIONE DEL PUC....22
Art. 57 – MODALITA' DI ATTUAZIONE....22
Art. 58 – RAPPORTI CON LE DISPOSIZIONI IN MATERIA DI RISCHIO IDROGEOLOGICO E SISMICO....22
Art. 59 – ATTIVITA' EDILIZIA DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE E DEI SOGGETTI PRIVATI 23
Art. 60 – STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PUC....22
Art. 61 – PROGETTI URBANISTICI OPERATIVI....24
Art. 62 – PROVVEDIMENTI ABILITATIVI....25
Art. 63 – STUDI E VERIFICHE DI SOSTENIBILITA' E RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE PROPEDEUTICI AGLI STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL PUC....26

CAPITOLO V – REGOLE DI GERARCHIA E DI COORDINAMENTO....29
Art. 64 – STRUMENTI SOVRAORDINATI....29
Art. 65 – PIANI DI SETTORE DI LIVELLO LOCALE....29
Art. 66 – VERIFICA DI COERENZA CON LA PIANIFICAZIONE NEI TERRITORI LIMITROFI – INTERPRETAZIONE ELABORATI....30
Art. 67 – UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI....30
Art. 68 – ARCHIVIO URBANISTICO....31
Art. 69 – URBANIZZAZIONI....31
Art. 70 – DESTINAZIONE D'USO....32
Art. 71 – EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE....33
Art. 72 – AGRITURISMO....34
Art. 73 – IMPIANTI A SERRA....35
Art. 74 – RETI ELETTRICHE....36
Art. 75 – MARGINI DI FLESSIBILITA' DEL PUC....36
Art. 76 – DEROGHE....38
Art. 77 – CALAMITA' NATURALI....38
Art. 78 – EDIFICI E AREE VINCOLATE....38
Art. 79 – RITROVAMENTI E SCOPERTE ARCHEOLOGICHE....39
Art. 80 – PROGETTI E STRUMENTI URBANISTICI DI INTERESSE PUBBLICO....39

CAPITOLO VI – SISTEMAZIONI AMBIENTALI....41
Art. 81 – LE AREE INONDABILI ED ALLAGABILI....41
Art. 82 – AREE SUSCETTIBILI DI DISSESTO IDROGEOLOGICO....41
Art. 83 – IL PIANO DI PROTEZIONE CIVILE....42
Art. 84 – TUTELA DELL'AMBIENTE URBANO....43
Art. 85 – AREE DI FRUIZIONE AMBIENTALE A FINI ESCURSIONISTICI....44
Art. 86 – DISTANZE E FASCE DI RISPETTO....45
Art. 87 – TIPOLOGIA PARCHEGGI....48
Art. 88 – RECUPERO DI VECCHI SENTIERI E PERCORSI PEDONALI....49
Art. 89 – PISTE CICLABILI....49
Art. 90 – AREE PERCORSE DAL FUOCO....50

Art. 91 – RICOSTRUZIONE DI EDIFICI DISTRUTTI....50
Art. 92 – SOPRAELEVAZIONI E SUPERFETAZIONI....50
Art. 93 – RIMODELLAZIONE DI COPERTURE E FACCIATE....51
Art. 94 – TUTELA DEL PUBBLICO DECORO....51

CAPITOLO VII – SERVIZI E INFRASTRUTTURE PUBBLICHE E PRIVATE....52
Art. 95 – CARATTERISTICHE GENERALI....52
Art. 96 – IDENTIFICAZIONE E RIPARTIZIONE....52
Art. 97 – MODALITA' DI FRUIZIONE....53
Art. 98 – ATTREZZATURE SPORTIVE E VERDE PUBBLICO....55
Art. 99 – AREE PER DISTRIBUTORE DI CARBURANTE....56
Art. 100 – INDIVIDUAZIONE ATTREZZATURE E SERVIZI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO....57
Art. 101 – SERVIZI PRIVATI....60

CAPITOLO VIII – NORME DI CONFORMITA' PER GLI AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE....65
Art. 102 – AMBITI E DISTRETTI: GENERALITA'....65
Art. 103 – AMBITI DI CONSERVAZIONE....65
Art. 104 – AREE PERIFLUVIALI INONDABILI COMPRESE ALL'INTERNO DELLA FASCIA "A" DEL PIANO DI BACINO....66
Art. 105 – AMBITI DI CONSERVAZIONE NON INSEDIABILI....66
Art. 106 – AMBITI DI PREGIO AMBIENTALE E PAESAGGISTICO....66
Art. 107 – AMBITI INTERESSATI DA FENOMENI DI DISSESTO IDROGEOLOGICO....67
Art. 108 – AMBITI DI AREE BOSCATE....73
Art. 109 – AMBITI DI INTERESSE FLUVIALE....75
Art. 110 – AMBITO DI RISPETTO PAESAGGISTICO AMBIENTALE....76
Art. 111 – AMBITO VERDE DI RISPETTO AMBIENTALE....79
Art. 112 – AMBITI DI CONSERVAZIONE INSEDIABILI....81
Art. 113 – AREE DI PRODUZIONE AGRICOLA....81
Art. 114 – AMBITO DI PRODUZIONE AGRICOLA DI TIPO TRADIZIONALE....90
Art. 115 – AMBITO DI PRODUZIONE AGRICOLA IN SERRE....93
Art. 116 – AMBITO DI PRODUZIONE OLIVICOLA DI VERSANTE....95
Art. 117 – AMBITO DI CONSERVAZIONE DEL NUCLEO STORICO DI VALLECROSIA ALTA....98
Art. 118 – AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE SATURI....101
Art. 119 – AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE A PREVALENTE DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI CONSOLIDAMENTO....104
Art. 120 – AMBITO DI RIQUALIFICAZIONE VIA COL. APROSIO....109
Art. 121 – AMBITO LITORALE....112
Art. 122 – AMBITO A DESTINAZIONE RESIDENZIALE-COMMERCIALE....117
Art. 123 – AMBITO A DESTINAZIONE COMMERCIALE....119
Art. 124 – AMBITI A PREVALENTE DESTINAZIONE PRODUTTIVA....123
Art. 125 – AMBITI A DESTINAZIONE TURISTICA-RICETTIVA....128

CAPITOLO IX – NORME DI CONFORMITA' PER I DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE....132
Art. 126 – DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE....132