PUC PIEVE DI TECO	**St5.2 AMBITI E DISTRETTI** **norme di conformita' e regole di congruenza**
premessa	Nel presente fascicolo sono raccolte le norme di conformità e le regole di congruenza degli ambiti e dei distretti in cui è suddiviso il territorio comunale di PIEVE DI TECO. Hanno valore **descrittivo e riepilogativo** i paragrafi relativi a: • pianificazione attuativa vigente • articolazione in componenti degli ambiti e loro caratteri • dotazioni dei servizi pubblici e privati Hanno valore di **indirizzo** i paragrafi relativi a: • obiettivi generali della disciplina • obiettivi e modalità dell'attuazione del PUC per i sub-ambiti • i rapporti con la disciplina locale del PTCP e le modalità di applicazione alle componenti degli ambiti Hanno valore **normativo e prescrittivo** i paragrafi relativi a: • le destinazioni d'uso • le norme per le destinazioni commerciali le superfici di vendita ammissibili • le schede relative alle modalità di intervento per sub-ambiti di ristrutturazione urbanistica e/o per altri sub-ambiti speciali di intervento, nei margini di flessibilità distintamente indicati • le schede relative agli interventi ammissibili sul patrimonio costruito
1	**SISTEMA DEI SERVIZI**
	In relazione alle tabelle di riepilogo dei servizi e degli standards urbanistici contenute nelle schede normative d'ambito si precisa quanto segue: 1. I servizi si intendono reiterati solo in presenza di aree pubbliche comunali o di altri enti pubblici e religiosi. 2. Laddove nelle tavole di struttura del Piano l'indicazione di un'area a servizi non coincida con la realtà dei luoghi e ciò si manifesti non in conseguenza di una variazione intervenuta posteriormente alla data di adozione del PUC, ma per un mero errore cartografico, per detta area a servizi si conferma il regime normativo corrispondente al tessuto che, per il maggior sviluppo, circondi il perimetro dell'area, fatto salvo quanto precisato per i servizi privati al successivo paragrafo 1.1. 3. Nei Distretti di trasformazione e nei sub-ambiti speciali di intervento e di ristrutturazione urbanistica, vengono di volta in volta indicati graficamente la localizzazione e l'estensione delle aree a standards da integrarsi con le indicazioni parametriche: per entrambe le indicazioni la definizione specifica viene fatta oggetto della fase attuativa e gestionale.
1.1 sistema dei servizi: disposizioni generali	Negli ambiti di conservazione e riqualificazione in cui è suddiviso il territorio comunale sono perimetrate aree ed immobili destinati a servizi esistenti e/o di previsione, già di proprietà pubblica, che costituiscono standards urbanistici ovvero ulteriori spazi per servizi aggiuntivi. Nelle schede normative si fa riferimento a destinazioni prevalenti d'uso di tali immobili, riconducibili alle seguenti categorie: **1. verde pubblico a parco urbano o giardino naturalistico ovvero attrezzato per lo svago e lo sport** **2. servizi per l'istruzione** **3. attrezzature di interesse generale** **4. servizi religiosi** **5. parcheggi pubblici a raso ed in struttura** **6. attrezzature tecnologiche** **7. attrezzature sanitarie e strutture pubbliche e private per soggetti che necessitano di particolare assistenza sociale e socio-sanitaria.** **8. impianti cimiteriali** Negli ambiti di conservazione e riqualificazione e nelle relative schede normative vengono altresì indicati, ai sensi dell'art. 32 della L.U.R. 36/1997, **servizi privati** -quali (elenco non esaustivo) scuole private, conventi ed altri edifici religiosi non solo dedicati al culto, teatri e cinematografi, strutture sportive, sedi di attività sanitarie ed assistenziali –cliniche, case di riposo, RSA- ecc.. Tali servizi privati **non vengono computati quali standards urbanistici** a bilanciamento dei pesi insediativi, ma completano significativamente, sotto i profili sia quantitativo sia qualitativo, le dotazioni di servizi degli ambiti e dei distretti. Potenzialmente, inoltre, potrebbero contribuire ad elevare le dotazioni di standards di legge in presenza di una loro fruizione pubblica (anche a titolo oneroso) disciplinata in forza di conven-

zioni con gli enti pubblici.

In sede di attuazione, specie in relazione alla realizzazione di nuove infrastrutturazioni, potranno comunque essere variate le funzioni attribuite alle aree ed i sub-ambiti individuati dal piano, limitatamente alle categorie tra quelle sopra enunciate (1,2,3,4,6).

Per le aree destinate a ***servizi di interesse pubblico***, già in atto, di proprietà privata od ecclesiastica, il Piano conferma le destinazioni in atto con vincolo non preordinato all'esproprio.
Sono vietate le trasformazioni d'uso se non verso altre categorie di servizi.

Sono consentiti tutti gli interventi sull'esistente a condizione che non alterino valori sottesi alla qualificazione dell'immobile come emergenza paesistica- architettonico-testimoniale. (Me di PUC).
Nei *distretti di trasformazione* e nelle *unità di intervento* non vengono per solito delimitate aree specifiche da destinarsi a servizi o standards, ma solo indicate le qualità delle ricadute urbanizzative, le funzioni prevalenti ad esse attribuite, nonché le regole di congruenza che ne disciplinano l'attuazione.

Pertanto, per quanto applicabile, saranno automaticamente sottoposte alla presente disciplina, con riferimento alla tipologia di funzione pertinente, tutte le aree e/o le superfici di solaio coperto che diventeranno oggetto di cessione al Comune a seguito dell'attuazione dei distretti, in adempimento di convenzione attuativa di P.U.O., o di altra procedura attuativa (titolo edilizio convenzionato). Dette aree potranno restare di proprietà privata a condizione che tramite atto pubblico sia formalizzato all'utilizzo pubblico e collettivo delle aree stesse.

In sede attuativa, ferme restando le dimensioni assegnate ad ogni singola zona mediante gli atti del piano, e compatibilmente con l'assoluto mantenimento dei caratteri di funzionalità del servizio 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.

Laddove un **servizio privato** venga dismesso o trasferito, all'immobile o alla sua porzione sede di tale servizio si applica il regime normativo corrispondente al tessuto o all'ambito nel quale ricade.
Laddove in un edificio pluripiano, il cui sedime sia individuato come servizio pubblico o privato, esistano porzioni a diversa destinazione, si applica per esse il regime normativo corrispondente al tessuto o all'ambito nel quale detto edificio ricade.

1.2 disposizioni comuni per categorie prevalenti di servizio di proprietà pubblica e/o privata

Le seguenti disposizioni si applicano alle categorie prevalenti di servizio di proprietà pubblica e/o privata; nel caso di servizio privato di cui alle categorie 1), 2), 3), 5), 7), dette disposizioni sono applicabili solo laddove :

a) il servizio privato sia esistente alla data di adozione del PUC e per esso sussista una convenzione con il Comune che disciplini l'uso pubblico; nel caso detta convenzione sia stipulata suc-cessivamente alla data di adozione del PUC, la stessa dovrà garantire l'utilizzo pubblico per almeno 20 anni;

b) il servizio privato realizzato dopo l'adozione del PUC sia disciplinato da una convenzione con il Comune che ne garantisca l'utilizzo pubblico per almeno 20 anni;

diversamente valgono le disposizioni dell'ambito e subambito nel quale detto servizio ricade.

1A) VERDE PUBBLICO O Di USO PUBBLICO A PARCO URBANO O GIARDINO NATURALISTICO

Le aree sono destinate alla costituzione ed alla conservazione di ambiti inedificati e vegetati destinati alla fruizione collettiva libera, con la presenza di modeste attrezzature atte a favorire la percorribilità leggera e la sosta dei pedoni, ed in cui risulta dominante il ruolo ecologico e naturale dell'ambito.
In corrispondenza di tali zone pertanto è limitata all'essenziale la presenza di edificazioni fuori terra o di sistemazioni artificiali privilegiandosi la conservazione della sistemazione vegetale strutturata.
Gli spazi liberi destinati alla percorrenza pedonale ed a contenute aree ricreative debbono essere realizzati privilegiando le pavimentazioni ed i contenimenti permeabili, ove possibile riconducibili alle tecniche dell'ingegneria naturalistica.
Eventuali volumetrie relative ad impianti tecnici o accessori alla fruizione prevista debbono di preferenza essere realizzati in interrato e comunque diaframmati con piantumazioni atte a limitarne l'impatto visuale.
Le aree già attrezzate a giardino o nelle quali sia presente una sistemazione vegetale strutturata, quali uliveti o boschi, devono, possibilmente, essere mantenute allo stato attuale.

	1B) VERDE PUBBLICO E/O DI USO PUBBLICO ATTREZZATO PER LO SVAGO E LO SPORT
	Le aree sono destinate alla sistemazione di strutture ed impianti destinati all'esercizio della pratica sportiva libera ed organizzata. In generale sono consentiti tutti gli interventi volti alla formazione di campi da gioco scoperti e coperti, alle strutture di servizio della pratica sportiva e per l'ospitalità del pubblico. In corrispondenza di dette strutture ed ove strettamente connessa con l'attività principale è ammessa la presenza di sedi delle società sportive, servizi di ristoro interni. Gli spazi liberi destinati a giardini e a spazi gioco devono essere realizzati con pavimentazioni permeabili all'acqua e arredati con verde naturale piantumato. Gli impianti sportivi scoperti devono essere progettati con riguardo ai valori ambientali dell'intorno e muniti di pavimentazione drenante e le strutture accessorie devono garantire la massima fruibilità pubblica del servizio. Per i locali accessori suddetti valgono le distanze minime prescritte per i nuovi edifici. La realizzazione di impianti sportivi scoperti deve assicurare la dotazione di spazi verdi a libero accesso in misura, ove possibile, equivalente. Le essenze ad alto fusto di pregio eventualmente rimosse, ove possibile, devono essere messe a dimora nella zona circostante. Nella sistemazione delle aree per servizi deve essere privilegiato l'andamento naturale del terreno; tuttavia, ove si rendano necessari, i muri di sostegno devono essere di altezza limitata, con superfici adeguatamente trattate, modellata o rivestita in pietra o con essenze vegetali volte a limitarne l'impatto. In relazione ai differenti caratteri delle aree interessate, i pertinenti parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature destinate alle opere di servizio identificate al presente articolo, verranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica dei singoli servizi, nel rispetto comunque delle seguenti prescrizioni: a) la distanza dei fabbricati dagli altri edifici non dovrà essere inferiore a m 10 b) la distanza dai confini dovrà essere conforme alle norme del Codice Civile.
	2) SERVIZI PER L'ISTRUZIONE
	Le aree sono destinate all'insediamento delle seguenti funzioni: - scuola materna e dell'obbligo - scuole superiori e professionali - centri di formazione culturale anche con carattere di residenzialità degli studenti - istituti ed associazioni culturali - centri di ospitalità temporanea per i giovani studenti Salvo diversa indicazione nella scheda specifica di ogni area a servizi, i parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature di nuova realizzazione od oggetto di ristrutturazione ed ampliamenti eventuali saranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica delle funzioni da allocare e nel rispetto comunque delle seguenti prescrizioni: • la distanza dai confini dovrà essere pari o superiore ad un minimo di 5 m, salve pattuizioni tra gli interessati.
	3) ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE E GENERALE
	Le aree sono destinate alla conservazione, potenziamento e nuovo insediamento delle funzioni seguenti: - uffici pubblici istituzionali locali - strutture per servizi amministrativi, civili, giudiziari, militari dello Stato - uffici di Società ed Enti preposti alla erogazione di servizi alla collettività - biblioteche, musei e impianti per la cultura in genere - strutture ricreative e per il tempo libero a scala di quartiere Salvo diversa indicazione nella scheda specifica di ogni area a servizi, i parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature di nuova realizzazione od oggetto di ristrutturazione ed ampliamenti eventuali saranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica delle funzioni da allocare e nel rispetto comunque delle seguenti prescrizioni:

- la distanza dai confini dovrà essere pari o superiore ad un minimo di 5 m, salve pattuizioni tra gli interessati.

Nell'ambito delle attrezzature di interesse comune e generale è ammissibile una quota minoritaria di superficie agibile (non eccedente comunque il 20% della superficie agibile totale) con destinazione commerciale o di pubblico esercizio.

4) SERVIZI RELIGIOSI

Corrispondono alle aree entro cui sono collocati edifici e spazi aperti destinati all'esercizio del culto e alle attività connesse alla pastorale religiosa.
Le funzioni d'uso ammesse nella zona sono tutte quelle riconducibili all'esercizio del culto come definite dalla legge.

Per gli edifici dedicati all'esercizio del culto e alle attività connesse in ragione della specificità e della singolarità delle relative architetture, i pertinenti parametri edilizi verranno definiti di volta in volta in sede di progetto.
Non vengono inoltre poste prescrizioni in materia di altezza massima e distanza mi-nime, se si eccettua la distanza minima tra fabbricati di cui almeno uno presenti pareti finestrate e che si fronteggino, nel qual caso dovrà osservarsi nelle nuove costruzioni la distanza minima assoluta di 10 m.

5) PARCHEGGI PUBBLICI A RASO E IN STRUTTURA

I parametri urbanistici verranno definiti di volta in volta in sede di progetto in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica dei singoli parcheggi.
La distanza dai confini per quanto riguarda le strutture fuori terra che entro terra non potrà essere inferiore a m. 3,00, mentre la distanza di eventuali volumi in elevazione da altri edifici non dovrà essere inferiore a m. 6,00, elevati a 10 nel caso di pareti finestrate.

Per i parcheggi a raso ed in sottosuolo, la modellazione del suolo non dovrà produrre muri di contenimento complessivamente di altezza maggiore di m. 3,00 e in ampiezza dovrà interessare, in area collinare, al massimo due diversi terrazzamenti di fascia contigui, senza alterare i profili generali della collina.
Lungo il perimetro va risolta l'integrazione nel contesto: messa a dimora di siepi o alberature di alto fusto, muretti a secco o altri ad essi assimilabili, garantendo la riconoscibilità e la continuità pedonale nei margini del parcheggio.

I parcheggi dovranno di norma essere alberati o sistemati con siepi vegetali di separazione tra gruppi di stalli e di divisione con la viabilità ordinaria.

Per i parcheggi in sottosuolo qualora il soprassuolo non sia destinata ad altri parcheggi, la sistemazione della superficie potrà costituire un nuovo spazio urbano praticabile e sarà quindi caratterizzato dagli elementi costitutivi di una piazza urbana: pavimentazione, illuminazione, elementi di arredo ovvero potrà essere rinverdita a costituire un'area di rispetto.

Per i parcheggi in struttura fuori terra, devono essere posti lungo il perimetro, soluzioni architettoniche volte alla limitazione dell'impatto nel contesto prevalentemente attraverso l'impiego di soluzioni architettoniche morfologicamente controllate o l'impiego di essenze vegetali.

6) ATTREZZATURE TECNOLOGICHE E PER LA MOBILITA'

Aeree ed impianti destinati alla funzionalità delle strutture necessarie per l'esercizio dei servizi tecnici pubblici a rete, sia direttamente a cura della Civica Amministrazione che a mezzo di società concessionarie, ed aree destinate ad attrezzature per la mobilità.

Oltre alle aree specificatamente indicate nelle tavole di piano, la Civica Amministrazione potrà assentire opere di infrastrutturazione primaria pubblica, quali le reti idriche, fognarie, reti telefoniche, elettriche e del gas e relative opere accessorie, ivi comprese le cabine di trasformazione e di distribuzione dell'energia elettrica, nonché a attrezzature, manufatti, impianti connessi alla rete del trasporto pubblico, in tutto il territorio comunale escluse le aree di conservazione, le "ME" o "SME" di P.T.C.P. e le relative aree di rispetto (qualora le opere abbiano impatti ambientali percepibili) senza obbligo del rispetto di alcun parametro edilizio od urbanistico o della specifica zonizzazione di piano.

Per gli impianti di depurazione per lo smaltimento dei liquami vigono le fasce di rispetto e di inedificabilità ai sensi delle leggi di settore.

7) ATTREZZATURE SANITARIE E STRUTTURE PER ASSISTENZA SOCIALE E SOCIO-SANITARIA

Le aree sono destinate alla conservazione, potenziamento e/o nuovo insediamento di funzioni relative a prestazioni di servizi sanitari ed assistenziali nonchè i presidi pubblici e privati di ospitalità collettiva, ove i soggetti ospitati, per le condizioni individuali, necessitano di particolare assistenza sociale o sociosanitaria.

Ai sensi della L.R. 29/92 e s.m.i. i presidi di ospitalità collettiva per anziani e disabili sono:
a) la casa-albergo,
b) la comunità-alloggio,
c) la residenza servita,
d) la residenza protetta,
e) la residenza sanitaria-assistenziale (R.S.A.).
Mentre i presidi di ospitalità collettiva per i minori, compresi i minori disabili sono:
a) la comunità-alloggio,
b) la comunità educativo-assistenziale.

Salvo diversa indicazione nella scheda specifica di ogni area a servizi, i parametri urbanistici dei fabbricati e delle attrezzature di nuova realizzazione od oggetto di ristrutturazione ed ampliamenti eventuali saranno definiti di volta in volta, in sede di progetto, in accordo con le esigenze di corretta localizzazione ed organizzazione logistica delle funzioni da allocare e nel rispetto comunque delle seguenti prescrizioni:

- la distanza dai confini dovrà essere pari o superiore ad un minimo di 5 m, salve pattuizioni tra gli interessati.

Per le caratteristiche prestazionali e gli standards strutturali ed organizzativi dei presidi di ospitalità collettiva si rinvia all'applicazione delle pertinenti previsioni normative.

Si precisa che la trasformazione o il riuso di edilizia residenziale esistente ovvero di strutture ricettive esistenti in dette strutture di presidio potrà avvenire in ogni ambito o distretto del piano, nel rispetto dei parametri edilizi e paesistico-ambientali di ciascun sub-ambito di appartenenza e del piano di settore turistico-ricettivo. Ne deriverà apposizione di vincolo specifico di destinazione d'uso da convenzionarsi con la Civica Amministrazione contestualmente al rilascio del titolo autorizzativo degli interventi edilizi.

8) IMPIANTI CIMITERIALI

Nell'ambito degli impianti cimiteriali tutti gli interventi, oltre che alle speciali disposizioni in materia di polizia mortuaria, dovranno essere conformati ai caratteri monumentali e compositivi che caratterizzano gli impianti stessi, anche sulla base di specifiche disposizioni regolamentari che in proposito potranno essere stabilite dal Comune.

ALTRE NORME DI CARATTERE PAESISTICO SULL'ATTUAZIONE delle AREE a SERVIZI

a. <u>sistemazioni del suolo</u>

Scavi e reinterri dovranno produrre alterazioni contenute della morfologia dei luoghi, in concomitanza con miglioramenti della viabilità pubblica e della fruizione degli spazi verdi a servizio, rispettando nel complesso il profilo geometrico del versante.
In generale è consigliato l'impiego di tecniche derivate dall'ingegneria naturalistica, o l'adozione di tipologie di sistemazione e contenimento del suolo proprie della tradizione storica locale, attente cioè all'integrazione nel paesaggio e alla qualità prestazionale rispetto ai fattori di rilevanza ambientale (regimentazione e defluenza delle acque piovane, permeabilità dei suoli, impiego di materiali naturali).
I muri di sostegno dovranno essere preferibilmente in pietra su modello di quelli tradizionali (conci paralleli con stilatura profonda dei giunti).
Per i muri non realizzati con paramento lapideo dovranno essere garantite spalliere di rampicanti di rinverdimento.
In generale le pavimentazioni dovranno evitare superflue ed eccessive impermeabilizzazioni del suolo, privilegiando l'impiego di materiali lapidei tradizionali del paesaggio ligure (con accoltellati in pietra o di mattoni, acciottolati).

b. <u>parcheggi di uso pubblico contestuali a magazzini agricoli in sottosuolo</u>

La possibilità ricorrente negli ambiti del territorio comunale, specie extraurbano, di realizzare, in aree individuate in cartografia di struttura parcheggi di uso pubblico, magazzini agricoli con cessione all'uso pubblico della copertura potrà essere attivata con esclusione di aree in regime di ANI-MA o ANI-CE di PTCP (assetto insediativo) ovvero di aree boscate, o ancora di aree individuate nel rapporto ambientale di VAS come aree da tutelare. Inoltre andranno rispettate le norme di cui al precedente punto **a.** e, al fine di non generare azioni eccessivamente trasformative dello stato dei luoghi, il progetto dell'intervento dovrà illustrarne la compatibilità con il contesto attraverso uno studio di verifica di paesaggistico-ambientale.

c. <u>nuove costruzioni</u>

Oltre a fornire risposta efficace alla propria specifica funzione d'uso, le costruzioni di nuovi edifici in area di servizi dovrà tener conto di plurime esigenze quali:

a) accurato inserimento ambientale nel contesto (costruito e/o naturalistico)

b) arricchimento della qualità urbana complessiva, anche attraverso architetture non necessariamente tradizionali, per accentuare i valori indotti di polarizzazione, di attrazione e di connotazione identificativa dei luoghi.

d. <u>strutture provvisorie di copertura (palloni pressostatici)</u>

1. Sono soggette a titolo edilizio previsto dalla legge reg. 16/08 (art. 15 comma 1 let. e) che ha incluso tra gli interventi di nuova costruzione *l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, diretti a soddisfare esigenze non meramente temporanee* specificando che *non rientrano nelle esigenze meramente temporanee quelle a cadenza stagionale o periodica.*
2. La realizzazione di tali coperture non richiede il rispetto di indici di edificabilità se utilizzate per impianti sportivi.

La valutazione di compatibilità di tali impianti nel contesto dove si collocano dovrà essere valutata in sede di esame della relativa istanza in relazione agli aspetti paesistici ed ambientali tramite un SOI nel rispetto degli eventuali vincoli di beni ambientali e paesistici presenti.

2	DEFINIZIONI AGLI EFFETTI DEL PUC		
	CONFERMA	**scala urbanistica**	**scala edilizia**
	preservare un assetto, in buona parte o per alcuni elementi selezionati. Nel primo caso si ha la conferma sostanziale, nel secondo la conferma parziale. Il grado di conferma è distinto dal maggiore o minore numero di elementi indicati a lato da preservare invariati.	• Infrastrutture principali • Reticolo viario • Orditura del tessuto edilizio • Relazione tra spazi costruiti e spazi liberi • Caratteristiche delle aree verdi • Dotazione dei servizi pubblici • Densità di edificazione territoriale • Funzioni prevalenti	• Aspetti linguistici e stilistici • Caratteristiche tipologiche • Caratteri architettonici • Elementi tecnologici di pregio e di valore testimoniale • Dotazione dei servizi pertinenziali • Densità di edificazione fondiaria • Altezza edifici • Rapporto di copertura • Destinazioni d'uso specifiche
	RIQUALIFICAZIONE	**scala urbanistica**	**scala edilizia**
	incrementare la quantità e/o la qualità degli elementi costitutivi dell'assetto esistente, anche mediante evoluzioni più o meno accentuate. Il grado di riqualificazione è distinto dal maggiore o minore numero di elementi indicati a lato da incrementare qualitativamente o quantitativamente.	• Infrastrutture principali • Reticolo viario • Orditura del tessuto edilizio • Relazione tra spazi costruiti e spazi liberi • Caratteristiche delle aree verdi • Dotazione dei servizi pubblici • Densità di edificazione territoriale • Funzioni prevalenti	• Aspetti linguistici e stilistici • Caratteristiche tipologiche • Caratteri architettonici • Elementi tecnologici di pregio e di valore testimoniale • Dotazione dei servizi pertinenziali • Densità di edificazione fondiaria • Altezza edifici • Rapporto di copertura • Destinazioni d'uso specifiche
	VALORIZZAZIONE	**scala urbanistica**	**scala edilizia**
	mettere in risalto i valori qualitativi dell'assetto esistente, senza presupporre una sostanziale conferma. Il grado di valorizzazione è distinto dal maggiore o minore numero di elementi indicati a lato da mettere in risalto qualitativamente.	• Infrastrutture principali • Reticolo viario • Orditura del tessuto edilizio • Relazione tra spazi costruiti e spazi liberi • Caratteristiche delle aree verdi • Dotazione dei servizi pubblici	• Aspetti linguistici e stilistici • Caratteristiche tipologiche • Caratteri architettonici • Elementi tecnologici di pregio e di valore testimoniale • Dotazione dei servizi pertinenziali
	EVOLUZIONE	**scala urbanistica**	**scala edilizia**
	conferire un assetto nuovo e diverso, in buona parte o per alcuni elementi selezionati. Nel primo caso si ha l'evoluzione sostan-ziale, nel secondo l'evoluzione parziale. Il grado di evoluzione è distinto dal maggiore o minore numero di elementi indicati a lato da modificare.	• Infrastrutture principali • Reticolo viario • Orditura del tessuto edilizio • Relazione tra spazi costruiti e spazi liberi • Caratteristiche delle aree verdi • Dotazione dei servizi pubblici • Densità di edificazione territoriale • Funzioni prevalenti	• Aspetti linguistici e stilistici • Caratteristiche tipologiche • Caratteri architettonici • Elementi tecnologici di pregio e di valore testimoniale • Dotazione dei servizi pertinenziali • Densità di edificazione fondiaria • Altezza edifici • Rapporto di copertura • Destinazioni d'uso specifiche

3 FLESSIBILITÀ DEL PIANO

I margini di possibile scostamento e variazione rispetto al quadro complessivo

- delle norme generali,
- delle norme relative agli ambiti (conformità) ed ai distretti (congruenza),
- e di livello puntuale di PTCP

definiscono i contenuti della FLESSIBILITÀ, dell'AGGIORNAMENTO e delle VARIANTI di PUC, secondo l'impostazione di cui agli artt. 27, 43 e 44 della L.R. 36/97.

1. Il sistema **dei servizi pubblici e/o di uso pubblico,**
2. le indicazioni della **disciplina paesistica di livello puntuale** relative agli ambiti di conservazione e/o riqualificazione,
3. la disciplina dei **distretti di trasformazione,**
4. l'eventuale previsione di **nuovi distretti** di trasformazione,

costituiscono la materia su cui si articola il sistema delle modificazioni al PUC, secondo le istituite categorie sopracitate di *variante di PUC, aggiornamento e flessibilità*.

Vengono esposti in maniera diversificata i termini di dette categorie di modifica, nei seguenti elaborati e secondo le seguenti modalità:

SISTEMA DEI SERVIZI E DELLE INFRASTRUTTURE

Tale sistema è stato definito in rapporto ai singoli ambiti e distretti, quantitativamente in applicazione del DM 1968, in relazione alla situazione delle risorse attualmente esistenti. Al precedente punto 1. e nelle DISPOSIZIONI GENERALI (punto 1.1) e nelle DISPOSIZIONI COMUNI PER CATEGORIE PREVALENTI DI SERVIZIO (punto 1.2) vengono indicati i criteri di attuazione in termini di flessibilità sia nei parametri urbanistici-edilizi che nell'articolazione delle funzioni ammesse e compatibili.

Ciò vale con maggior efficacia con riferimento ai distretti ed ai sub-ambiti di ristrutturazione urbanistica e di intervento speciale, dove, per solito, l'attuazione consente l'individuazione sia delle localizzazioni che delle funzioni parametrizzate dei servizi.

SCHEDE NORMATIVE DEGLI AMBITI

Ciascuna scheda normativa delle norme di conformità relative agli ambiti porta indicazioni e norme articolate secondo le seguenti categorie di cogenza e flessibilità:

Hanno valore **descrittivo e riepilogativo** i paragrafi relativi a:

- pianificazione attuativa vigente
- articolazione in componenti degli ambiti e loro caratteri
- dotazioni dei servizi pubblici e privati

Hanno valore **indicativo** di **indirizzo e di criterio interpretativo delle norme** i paragrafi relativi a:

- obiettivi generali della disciplina
- obiettivi e modalità dell'attuazione del PUC per i sub-ambiti
- i rapporti con la disciplina locale del PTCP e le modalità di applicazione alle componenti degli ambiti

Hanno valore **normativo e prescrittivo** i paragrafi relativi a:

- le destinazioni d'uso
- le norme per le destinazioni commerciali le superfici di vendita ammissibili e gli standards per la sosta connessi

- le schede relative alle modalità di intervento per sub-ambiti di ristrutturazione urbanistica e/o per altri sub-ambiti speciali di intervento, nei margini di flessibilità distintamente indicati
- le schede relative agli interventi ammissibili sul patrimonio costruito, nei margini di flessibilità sotto indicati.

Sono da considerarsi **margini di flessibilità** relativi ad uno specifico ambito (ai sensi dell'art. 27, comma 2, lett. e) L.R 36:

1. l'attribuzione di un edificio ad una **categoria di appartenenza** determinata dalla fascia temporale di originario insediamento, ed indicata nelle tavole del PUC, (con conseguente possibilità di eseguire gli interventi edilizi corrispondenti) qualora sia prodotta documentazione storica adeguata ovvero atti dimostrativi a riguardo;
2. modifica del perimetro di sub-ambito non eccedente i 3,00 m in più o in meno, dovuta alla necessità di adeguare il suddetto perimetro all'assetto proprietario;
3. modifiche delle planimetrie di PUC laddove emerga un'errata rappresentazione grafica rispetto allo stato di fatto, al momento dell'adozione del PUC, debitamente documentata.

Ne conseguirà l'attribuzione della corrispondente articolazione degli interventi edilizi ammissibili previsti dalle norme di conformità e dal livello puntuale di PTCP.

Analogamente ciascuna scheda normativa dei distretti porta indicazioni **non aventi valore di cogenza prescrittiva, ma solo valore indicativo e di criterio interpretativo delle norme** relative a:

- DESCRIZIONE
- OBBIETTIVI SPECIFICI E CRITERI GUIDA
- INDICAZIONI DI PIANO PER LA TRASFORMAZIONE

Hanno invece valore di cogenza normativa:

- DESTINAZIONI D'USO
- ARTICOLAZIONE ATTUATIVA IN SUB-DISTRETTI ED UNITÀ DI INTERVENTO
- REGOLE DI CONGRUENZA
- NORME TRANSITORIE

PREVISIONE DI NUOVI DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

Costituisce materia di VARIANTE di PUC ai sensi dell'art. 44 della L.R.36/'97 la previsione di nuovi distretti di trasformazione, che interessino nuove risorse territoriali in aree non insediate e/o di presidio ambientale, oppure che modifichino in maniera sostanziale la norma di conformità di ambiti di conservazione e/o riqualificazione, tanto da attribuire ad essi più propriamente la fattispecie della "trasformazione".

Struttura del P.U.C.	rif. cartog.	norme di conformità	1C
	Tavv. St1.1-St1.2- St.1a - St.1c -St.1d	Ambito: Centro storico	

1 descrizione del sito ed obiettivo generale della disciplina

Localizzazione e morfologia	Costituisce il più antico insediamento del Comune ed il centro di maggior polarizzazione per tutta la vallata. Morfologicamente occupa il fondo valle piano completamente artificiale per l'azione storica di antropizzazione in riva sinistra dell'Arroscia ai piedi del versante che discende dal crinale di S.Antonino e del poggio di Lovegno verso di Pieve di Teco. (vedi tavole dell'analisi del livello puntuale).
Evoluzione e componenti dell'insediamento e del paesaggio	Il centro storico è un sistema organizzato costituito da elementi mutuamente connessi ed interdipendenti: tale sistema costituisce quindi un **organismo** urbano, definito spazialmente e nel tempo, composto a sua volta da organismi edilizi, strutturati in unità insediative ed isolati, interconnessi da un connettivo di spazi aperti (strade e piazze). L'ambito si compone di: – NUCLEO STORICO articolato in cinque isolati, che convergono verso la porta settentrionale della cinta muraria, lungo i diversi tracciati che intersecano la testata di vallata alla confluenza tra l'Arrogna e l'Arroscia: il nucleo centrale entro le mura, con la lunga via centrale porticata, lungo la quale si dispiega un preciso e preordinato disegno urbanistico, costituisce la parte più estesa del centro storico, con impianto a tessitura ortogonale, che per fasi ha raggiunto la sua forma più matura e complessa di evoluzione; – un borgo lineare a sud-est della porta meridionale, in prosecuzione dell'itinerario principale; – spazi aperti, piazze, percorsi e tracciati storici; – EMERGENZE MONUMENTALI ed ORGANISMI SINGOLARI di elevato valore storico-architettonico (la Chiesa della Concezione, l'Oratorio medioevale di S.Giovanni ed il complesso di S.Maria della Ripa con l'oratorio dell'Assunta, il Palazzo Borelli sede Comunale) coincidenti con aree a servizi [vedi schede servizi]; – lo "sferisterio" area di verde sportivo per il gioco tradizionale del pallone elastico; – un'unità agricola produttiva composta da un edificio rurale di interesse storico per l'architettura tradizionale ed un ambito pertinenziale a coltivo, di gran pregio testimoniale per i valori paesistici legati alle caratteristiche morfologiche nel contesto costruito.
obiettivo generale della disciplina	Prevalente indirizzo di pianificazione è la ***conservazione*** dell'ambito, in considerazione degli elevati valori paesistico ambientali presenti, al fine di ricostituire l'***identità*** del centro storico attraverso operazioni di recupero appropriato. le finalità che il Piano persegue sono pertanto: 1. Preservare il centro storico quale patrimonio e quale risorsa civile ed economica della collettività. Tutti gli interventi che verranno effettuati nel Centro Storico per migliorarne le condizioni di utilizzo o ripristinarne l'immagine dovranno pertanto essere sostenuti dalla conoscenza del contesto all'interno del quale si interviene, al fine di garantire il permanere del sistema di relazioni tra manufatti e attività quale manifestazione vitale della cultura di Pieve di Teco e dei suoi abitanti. 2. Evitare che vadano perdute quelle testimonianze dell'assetto preesistente che hanno resistito a trasformazioni urbanistiche radicali e che contribuiscono a determinare la qualità ambientale della struttura urbana attuale del tessuto edificato in termini di tipologie edilizie, di caratteristiche architettoniche edilizie e di materiali. 3. Salvaguardare il carattere naturalistico della sponda fluviale, che per l'ambito è in larghissima prevalenza caratterizzata da un dislivello di notevole altezza tra il corso d'acqua e gli insediamenti. Non sono pertanto consentiti interventi che compromettano l'identità e l'identificazione di tali testimonianze e la leggibilità dell'assetto territoriale preesistente a cui esse rinviano.

2 disciplina paesistica

2.1 rapporti con la disciplina di livello locale di PTCP

assetto insediativo:	NI.MA	assetto vegetazionale:	COL.ISS	assetto geomorfologico:	MO-b

L'attribuzione di un regime di **NI.MA** è coerente con l'assetto insediativo in atto per l'ambito.
Le previsioni del PUC sono in completa aderenza con l'impianto del PTCP locale.

3	articolazione in componenti dell'ambito (sub-ambiti, tessuti, unità elementari) *rif. Tav. St.1c e St.1d*	
3.1	componenti: caratteri	3.2 obiettivi e modalità della riqualificazione del PUC
ME Mec Mer Mev	ORGANISMI SINGOLARI di grande rilevanza storico-architettonica	**CONFERMA** degli aspetti storico-formativi e dei caratteri architettonici e costruttivi delle unità edilizie, degli spazi naturali e degli elementi tecnologici di pregio e di valore testimoniale; le azioni conseguenti sono: a) il restauro dei complessi e degli edifici speciali con la conferma, la riscoperta e la valorizzazione del loro ruolo storico-morfologico, funzionale e simbolico nella struttura urbana privilegiando interventi unitari che garantiscano la valorizzazione dell'insieme dei manufatti e la loro inscindibile unità architettonica e urbana; b) la manutenzione e il recupero degli spazi aperti esterni (parchi, giardini) e interni (corti, orti e giardini) come componenti strutturanti dell'impianto insediativo**.**
A	**Tessuto edilizio del capoluogo**, di matrice medioevale, aggregato per progressivi intasamenti, tipologie a schiera e successive rifusioni.	**CONFERMA.** Valgono le perimetrazioni cui ricondurre le UMI (Unità minime di intervento) individuate e disciplinate dal (POI) Programma Urbano complesso di recupero del Centro Storico del 13/5/2004 e le norme di attuazione ad esse collegate, ove non in contrasto con le presenti norme di PUC, che valgono per tutto l'ambito **1C** in relazione all'articolazione delle categorie degli edifici.
Ar	**Unità spaziale complessa** di matrice storica in condizioni di degrado: **sub-ambito speciale di recupero.**	**RIQUALIFICAZIONE** tramite **piani unitari di RECUPERO** estesi ai sub-ambiti speciali di recupero individuati nella tav **St.1.c** fuori del perimetro di **POI** e nei quali si potranno attivare altre **UMI** (Unità minime di intervento) in applicazione delle presenti norme di PUC
Umi	Unità minime di intervento individuate dal Programma Urbano complesso di recupero del Centro Storico del 13/5/2004	**CONFERMA** delle previsioni del POI e delle norme di attuazione ad esse collegate.
Ui1.1	Edificio pubblico dismesso.	**RIUSO –RECUPERO e RIQUALIFICAZIONE** del sub ambito, in oggi in stato di dismissione: si richiede un intervento mirato di ristrutturazione edilizia con cambio d'uso nonché incrementi di superficie agibile finalizzati alla eco-sostenibilità anche economica dell'intervento.
Ui1.2	Unità di forte alterazione dell'organismo edilizio in contesto di pregio .	**RIQUALIFICAZIONE** per il sub ambito, in cui sono stati operati rilevanti interventi di compromissione del linguaggio architettonico del preesistente organismo edilizio. Il PUC ne propone la ristrutturazione edilizia anche con incentivi volumetrici condizionati alla sua riconfigurazione architettonica e linguistica.
Ui1.3	Unità di forte degrado (ex frantoio)	**RIUSO –RECUPERO E RIQUALIFICAZIONE** del sub ambito, in oggi in stato di degrado ed abbandono, per il PUC si richiede un intervento mirato di ristrutturazione edilizia con cambio d'uso ed incrementi di superficie agibile finalizzati alla eco-sostenibilità anche economica dell'intervento. Contestuale al recupero edilizio dovrà essere posto in essere un adeguato intervento di messa in sicurezza delle costruzioni rispetto al rischio idraulico, preservando altresì i caratteri naturalistici della fascia spondale.

3.3	tessuti A - Ar	classificazione degli edifici distinti per valori testimoniali, per caratteristiche tipologiche e diversa coerenza di linguaggio in:
	cat.b1	(*presenza dominante e caratterizzante*): • edifici emergenti e monumentali per singolarità di caratteristiche architettoniche o specialità di funzioni; • edifici su porticati di epoca XIV-XV secolo sull'asse centrale di Corso Ponzoni vincolati ex L.1089/39 e s.m.i.
	cat.b2	(*presenza diffusa e caratterizzante*) con linguaggio architettonico ***funzionale*** di semplici facciate intonacate: • edifici del tessuto storico connettivo di epoca XIII sec. lungo il percorso matrice • edifici del tessuto storico connettivo consolidato di epoca successiva (secoli XIV-XV) lungo i percorsi di impianto, • edifici del tessuto storico connettivo consolidato di epoca successiva (secoli XVI-XVII) lungo i percorsi di collegamento, • edifici del tessuto storico connettivo consolidato di epoca successiva (secoli XVIII-XIX) di intasamento.
	cat.b3	(*presenza casuale*) linguaggio edilizio-architettonico ***ordinato*** e ***compiuto*** con forte individuazione di parti basamentali, elevati, cornici e coperture, spesso con decorazioni: • palazzi ed edifici ottenuti per rifusione di tipi edilizi preesistenti con riconfigurazioni prospettiche posteriori all'impianto originario
	cat.b4	(*presenza casuale*) linguaggio architettonico ***occasionale compiuto*** e ***coerente***: • edifici di intasamento di epoca recente
	cat.b5	(*presenza casuale*) linguaggio architettonico ***occasionale*** privo di valori ed incoerente: • edifici di intasamento di epoca recente, • edifici di impianto storico con profonde alterazioni tipologiche ed architettoniche, linguaggio architettonico occasionale incoerente, • manufatti minori ed incongrui e/o legittimati attraverso procedure di condono edilizio.
	N.B.: L'attribuzione della categoria può subire modificazioni in sede di rilascio del provvedimento abilitativo esclusivamente qualora, a seguito delle indagini svolte e di ulteriori conoscenze, in base a tutte le analisi e le diagnosi prescritte, emergano elementi diversi da quelli rilevati in fase ricognitoria ovvero quando siano intervenuti processi di degrado statico e strutturale convalidati da apposite perizie asseverate. *Su edifici eventualmente non classificati l'attribuzione della categoria avviene in sede progettuale.*	

4.1 il sistema infrastrutturale

Sono previste azioni di conservazione, valorizzazione e riqualificazione nei confronti della rete dei percorsi che innervano il capoluogo con particolare riferimento alla trama dei tracciati storici, agli slarghi ed alle piazze ed ai tratti ed elementi dell'antica cinta di mura [vedi tav. **St.1D**]

4.2 dotazioni standards urbanistici, servizi pubblici e privati (tabella avente valore ricognitivo e non normativo)

Area	toponomastica	PROPRIETA'	Superficie(mq)	funz. prevalente D.M.1444/68	*esist.*	*previs*	RIFERIMENTI
S1.1	c.so Ponzoni	Comune	2.070	Attrez. int. com. (art3.b).			palazzo Borrelli - sede comunale e Comunità Montana
S1.2	piazza Brunengo Merlo	Comune	950	Verde pubbl.(art3.c)			Giardino pubblico
S1.3	Via Eula	Comune	350	Parcheggio (art3.d).			Parcheggio e sosta pedonale
S1.4	Via Eula	Curia	360	Attrez. int. com. Culto (art3.b)			oratorio san Giovanni Battista
S1.5	Via Eula	Curia	580	Attrez. int. com. Culto (art3.b)			Chiesa, oratorio di N.S. della Ripa e verde pertinenziale
S1.6	Via Eula	Curia	480	Verde pertinente S1.5			
S1.7	piazza della Collegiata	Comune	1.260	Verde pubbl.(art3.c)			Piazza della Collegiata
S1.8	Piazza Cavour	Curia	130	Attrez. int. com. Culto (art3.b)			oratorio dell'Immacolata Concezione
S1.9	Piazza Borelli	Comune	3.705	Attrez. Istruz ed int. com. (art3.a.b).			Polo di servizi ex Caserma Manfredi
S1.10	Piazza Ricci	Comune	1.653	Verde pubbl.(art3.c)			Piazza Ricci
S1.11		Curia	1.950	Attrez. int. com. Culto (art3.b)			chiesa colleg.san Giovanni Battista
S1.12	Via Manfredi	Comune	2.430	Verde pubbl.(art3.c)			Verde pubbl. Croce Rossa e lavatoi
S1.13	Piazza Carenzi	Comune	990	Verde pubbl.(art3.c)			Piazza Carenzi
S1.14	Via Manfredi	Comune	325	Attrez. int. com. (art3.b)			Croce Rossa
S1.15	Via Umberto	Comune	100	Attrez. int. com. (art3.b)			Teatro Salvini

servizi pubblici	*Tot.esistenti* [mq]	**17.333**	*Tot.di previsione* [mq]	**-**	*Tot.pubblici* [mq]	**17.333**
servizi privati	*Tot.esistenti* [mq]	**0**	*Tot.di previsione* [mq]	**0**	*Tot.privati* [mq]	**0**
servizi tecnologici	*Tot.esistenti* [mq]	**0**	*Tot.di previsione* [mq]	**0**	*Tot.tecnol.* [mq]	**0**
TOTALE SERVIZI			*esistenti e di previsione pubblici e privati* [mq]			**17.333**

5 Gli interventi ammissibili sulle costruzioni esistenti sono normati nell'elaborato St 5.4 ed

6.1 destinazioni d'uso – funzioni ammesse

Per gli edifici storici classificati alla categoria cat.b1 deve essere salvaguardato il carattere di funzione specialistica esistente (es. servizi) ovvero di polifunzionalità secondo una suddivisione che, di massima, prevede usi commerciali ai piani terreni, culturali, di rappresentanza o abitativi ai piani nobili ed infine abitativi ai piani alti.

Per gli edifici destinati al culto e servizi connessi va mantenuta la destinazione d'uso in atto, ovvero può attivarsi un mutamento di funzioni verso servizi d'uso pubblico per attività culturali ed assistenziali.

Per gli edifici classificati alla categorie cat.b4 e b5 il cambio d'uso é consentito subordinatamente alla contestuale ristrutturazione.

6.1.1 EDIFICI di cat.b2-b3-b4-b5 PIANI TERRA

destinazioni d'uso ammesse	*destinazioni d'uso non ammesse*
• residenza, nei limiti dell'esistente, a condizione che i locali che la ospitano risultino idonei per caratteristiche igienico-sanitarie e solo per affacci diretti su viabilità pedonale; • alberghi, residenze turistico-alberghiere • servizi pubblici e privati, • uffici, banche • pubblici esercizi • studi professionali • commerciale, esercizi di vicinato, centro integrato naturale e artificiale di via senza media struttura di vendita • espositiva di merci • artigianale di servizio, artistico e di produzione compatibile con la residenza • locali annessi e/o pertinenziali alla residenza	1) non sono ammessi i box auto e le autorimesse salvo i seguenti casi: • se già esistenti, (ove sia stato rilasciato titolo abilitativo anche a seguito di cambio d'uso attraverso sanatoria edilizia), • il cambio d'uso avvenga con modalità "**funzionale**" senza la realizzazione di opere edilizie ed in presenza di accessibilità consolidata, limitatamente alle percorrenze già veicolari • il cambio d'uso avvenga con opere di allargamento delle aperture di accesso già esistenti che non comportino demolizioni di larghezza superiore a 50 cm e con serramenti in legno; 2) artigianale di produzione non compatibile con la residenza

6.1.2 EDIFICI di cat.b2-b3-b4-b5 PIANI IN ELEVATO

destinazioni d'uso ammesse	*destinazioni d'uso non ammesse*
• residenziale • alberghi, residenze turistico-alberghiere • servizi pubblici e privati, • uffici, studi professionali, banche	• commerciale ed artigianale artistico, se non collegati al piano terra

6.1.3 DESTINAZIONI D'USO ammesse		Unità elementari e tessuti		
		Ui1.1	Ui1.2	Ui1.3
RESIDENZA	[1]	☐		
RESIDENZE COLLETTIVE collegi, convitti, conventi, seminari, studentati	[2]			
RESIDENZE DI SERVIZIO alloggi pertinenziali di custodia o del titolare di attività produttive	[3]			
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Botteghe artig./laboratori, non compresi tra le insalubri	[4]		☐	
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Pubblici esercizi	[5]	☐		☐
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Servizi alla persona ed all'impresa	[6]			
DISTRIBUZIONE AL DETTAGLIO Esercizi commerciali e strutture di vendita	[7]	☐(▯)	☐(▯)	☐
ATTIVITÀ DIREZIONALI Aggregazioni di uffici ed attività direzionali	[8]			
ATTIVITÀ RICETTIVE Albergo tradizionale-Locande –RTA - Albergo diffuso	[9]			☐
ATTIVITÀ RICETTIVE Strutture ricettive all'aria aperta	[10]			
ATTIVITÀ RICETTIVE Strutture ricettive extralberghiere	[11]	☐		☐
ATTIVITÀ PRODUTTIVE industrie compresi laboratori,uffici tec. ed ammin., esposiz.	[12]			
ATTIVITÀ PRODUTTIVE artigianato compresi laboratori,uffici tec. ed ammin, esposiz	[13]			
ATTIVITÀ PRODUTTIVE commercio all'ingrosso	[14]			
ATTIVITÀ PRODUTTIVE depositi industriali, artigianali e funzionali al commercio	[15]			
ATTIVITÀ PRODUTTIVE Assistenza alla mobilità veicolare: impianti di distribuz.carburanti	[16]			
ATTIVITÀ PRODUTTIVE Assist. alla mobilità veicolare: officine, gommisti, carrozzieri, ecc	[17]			
ATTIVITÀ AGRICOLE Residenza connessa con la conduzione agraria dei fondi	[18]			
ATTIVITÀ AGRICOLE Strutture per il ricovero delle attrezz. e dei prodotti agricoli	[19]			
ATTIVITÀ AGRICOLE Stalle locali per il ricovero o allevamento animali	[20]			
ATTIVITÀ AGRICOLE Commercio al minuto di prodotti agricoli locali, con S.v. <100 mq	[21]			
ATTIVITÀ AGRICOLE Agriturismo	[22]			
ATTIVITÀ AGRICOLE Serre	[23]			
ATTIVITÀ ESTRATTIVE, cave e discariche	[24]			
CICLO RIFIUTI Impianti di trattamento inerenti il ciclo rifiuti	[25]			
URBANIZZAZIONE primaria	[26]	☐	☐	
URBANIZZAZIONE secondaria	[27]	☐	☐	
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Centri sociali, culturali e religiosi	[28]	☐		
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Istruzione privata	[29]			
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Teatri, cinema e sale di spettacolo	[30]			
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Strutture sportive o ricreative private	[31]			
ATTIVITÀ SANITARIE E ASSISTENZIALI PRIVATE (cliniche private, case di riposo, R.S.A.)	[32]			

(▯) vedi norme specifiche nella scheda di sub-ambito

7 Verifica ambientale preventiva

- *approvvigionamento idrico*: Per l'ammissibilità di interventi di nuova costruzione che comportino aumento di peso insediativo deve essere condotta una preventiva verifica con l'Ufficio tecnico comunale tesa a riscontrarne la sostenibilità rispetto alla capacità residua del sistema di approvvigionamento idrico del capoluogo.
- *capacità residua dell'impianto di depurazione:* Per l'ammissibilità di interventi di nuova costruzione che comportino aumento di peso insediativo deve essere condotta una preventiva verifica con l'Ufficio tecnico comunale tesa a riscontrarne la sostenibilità rispetto alla capacità residua dell'impianto di depurazione in cui confluirebbero i reflui ed in caso di incapacità di quest'ultimo, si subordina l'intervento al potenziamento dello stesso o alla creazione di impianto ad uso privato.
- Ogni *sistemazione d'area* anche non a carattere edificatorio dovrà rispettare la naturalità della fascia vegetata perifluviale.

7.1 Unità di intervento — MODALITÀ DI INTERVENTO

Ui1.1

Permesso di costruire convenzionato. Il progetto esteso a tutto il sub ambito **Ui** perimetrato in cartografia di PUC, oltre a soddisfare agli esiti tipo-morfologici e prestazionali, di cui alla presente scheda, dovrà :

1. verificare lo stato delle urbanizzazioni esistenti e di progetto.
2. prevedere il restauro e la rifunzionalizzazione del percorso tradizionale pubblico al margine di valle della Ui. (*vico al molinetto*);

Il rilascio del **P.C.C.** è subordinato altresì alla corresponsione di oneri di urbanizzazione, commisurati in proporzione alla S.A. dell'intervento previsto e con gli scomputi ammissibili in relazione alla cessione delle aree ed ai costi globali di realizzazione delle opere pubbliche, nel rispetto di quanto indicato ai successivi punti degli **Esiti prestazionali**

Parametri urbanistici ed edilizi			Peso insediativo e servizi
Sup. terr. U.I	[mq]		**Funz. caratterizzanti (piani 1° e 2°)**
			[1] o [11]
			Funz. ammesse Piano terra
			[5]-[6]-[7]
H max edif.	[m]	Esist.	**Peso insediativo**
Ds [tipoA,B,C]	[m]	Vedi Tab ***S1***	**S.A max tot. esistente e di previsione pari a 450 mq (300 mq esistente + 150 mq incremento)**
Ds [tipo F]	[m]	5	
D.C.	[m]	Esist.	
Df1	[m]	min 3 o aderenza	**Dotazione di Servizi prescritti [mq]**
Df2	[m]	10	**monetizzazione degli oneri**
r.c.	[%]		

Le destinazioni d'uso commerciale riguardano solo gli esercizi di vendita di vicinato

Esiti tipo-morfologici e prestazionali-Norme di liv. punt. Di PTCP

Il progetto da estendersi esteso all'intero perimetro della **U.I**. con l'obbiettivo generale di rifunzionalizzazione e riqualificazione dell'area avrà come obiettivi:

1. la ristrutturazione edilizia dell'edificio esistente già asilo comunale ONMI;
2. gli ampliamenti ammessi potranno avvenire utilizzando il piano di copertura ed a piano terra un'espansione verso il cortile;
3. la riconfigurazione architettonica dell'edificio dovrà essere ricondotta al linguaggio degli organismi edilizi tipici del tessuto storico **A** [b2 –b3] si applicano le norme **St5.5** ricercando sobrietà e congruenza del disegno dell'involucro edilizio con gli elementi caratterizzanti la semplice edilizia del contesto e coperture di forme elementari (capanna a 2 falde, terrazzi piani in proporzione max 1/4 rispetto alle coperture a falde).
4. I parcheggi pertinenziali dovranno essere realizzati a piano terra,
5. Le caratteristiche di ruralità del cortile pertinenziale dovranno essere mantenute a giardino, evitando, per la pavimentazione, lastricature in cemento od asfalto o prefabbricati cementizi. I margini di proprietà rispetto al contesto dovranno essere siepi con inserita rete metallica nascosta, escludendo le cancellate
6. restauro del percorso tradizionale pubblico (margine storico di valle della Ui) tramite il recupero dei linguaggi tradizionali della pavimentazione e dei margini murari per tutto il percorso storico da valersi quale onere minimo per il calcolo della monetizzazione degli oneri di urbanizzazione.

7.2 Unità di intervento

MODALITÀ DI INTERVENTO

Ui1.2

Permesso di costruire convenzionato Il progetto esteso a tutto il sub ambito **Ui i** perimetrato in cartografia di PUC, dovrà soddisfare agli esiti tipo-morfologici e prestazionali, di cui alla presente scheda.
Il rilascio del **P.C.C.** è subordinato altresì alla corresponsione di oneri di urbanizzazione, commisurati in proporzione alla S.A. dell'intervento previsto e con gli scomputi ammissibili in relazione alla cessione delle aree ed ai costi globali di realizzazione delle opere pubbliche, nel rispetto di quanto indicato ai successivi punti degli Esiti prestazionali.

Parametri urbanistici ed edilizi			Peso insediativo e servizi	Esiti tipo-morfologici e prestazionali-Norme di liv. punt. Di PTCP
Sup. terr. U.I	[mq]		Funz. caratterizzanti	Il progetto da estendersi esteso all'intero perimetro della **U.I**. con l'obbiettivo generale di riqualificazione dell'area avrà come obiettivi: **1.** la ristrutturazione edilizia dell'edificio esistente; **2.** gli ampliamenti ammessi potranno avvenire chiudendo il terrazzo esistente al primo piano su strada completando fino all'altezza massima dell'edificio di monte; **3.** la riconfigurazione architettonica dell'edificio dovrà essere ricondotta al linguaggio degli organismi edilizi tipici del tessuto storico **A** [b2 –b3] si applicano le norme **St5.5** ricercando sobrietà e congruenza del disegno dell'involucro edilizio con gli elementi caratterizzanti la semplice edilizia del contesto e coperture di forme elementari (capanna a 2 falde). La destinazione d'uso commerciale riguarda solo gli esercizi di vendita di vicinato
			[7] e [4]	
			Funz. ammesse ampliamento	
			[7] [4] [1]	
H max edif.	[m]		Peso insediativo	
Ds [tipoA,B,C]	[m]	Vedi Tab ***S1***	**incremento di S.A di previsione max: mq 60 in coerenza con la norma morfologica**	
Ds [tipo F]	[m]	Esist.		
D.C.	[m]	Esist.		
Df1	[m]	min 3 o aderenza	Dotazione di Servizi prescritti:	
Df2	[m]	10	**monetizzazione degli oneri**	
r.c.	[%]			

7.3	Unità di intervento di recupero	MODALITÀ DI INTERVENTO

Ui1.3

Permesso di costruire convenzionato Il progetto edilizio dovrà essere riferito a tutto il sub ambito **Ui** perimetrato in cartografia di PUC, dovrà soddisfare agli esiti tipo-morfologici e prestazionali, di cui alla presente scheda.
Il rilascio del **P.C.C.** è subordinato altresì alla corresponsione di oneri di urbanizzazione, commisurati in proporzione alla S.A. dell'intervento previsto e con gli scomputi ammissibili in relazione alla cessione delle aree ed ai costi globali di realizzazione delle opere pubbliche, nel rispetto di quanto indicato ai successivi punti degli Esiti prestazionali.
Il Progetto ed il S.A.U. avranno per oggetto:

1) La **ricostituzione** di un'unità edilizia complessa, che comprende un antico mulino, unità oggi in gravi condizioni di degrado, a partire da un rilievo di dettaglio concernente la stratificazione storica degli edifici e la loro consistenza sotto il profilo dei valori architettonici e tipologici presenti.
2) Gli interventi potranno comportare, oltre che la fedele riedificazione delle parti cadute in rovina, la demolizione obbligatoria di eventuali parti intasanti, ma anche integrazioni volumetriche che favoriscano il riuso del complesso, anche in relazione alla fruizione dello spazio aperto a corte (a quota 244,50 circa).
3) Le destinazioni d'uso compatibili sono preferibilmente l'esercizio pubblico per i piani bassi e la ricettività alberghiera e/o extralberghiera (bed & breakfast) al primo livello
4) **L'assolvimento degli obblighi urbanizzativi** conseguenti al recupero ed ai realizzandi incrementi insediativi avverrà prioritariamente tramite la corresponsione dei costi delle opere di ripristino e restauro del percorso pedonale storico, che collega la corte con piazza Carenzi, e del canale, che storicamente alimentava dall'Arrogna il mulino, quali elementi pubblici significativi di identità del luogo.

Parametri urbanistici ed edilizi			Peso insediativo e servizi
Sup. terr. U.I	[mq]		Funz. caratterizzanti [5] [7] [9] e [11]; Funz. ammesse ampliamento [5] [7] [9] e [11]
H max edif.	[m]		Peso insediativo
Ds [tipoA,B,C]	[m]	Vedi Tab ***S1***	**S.A max tot. esistente e di previsione pari a 1.200 mq (150% dell'esistente)**
Ds [tipo F]	[m]	Esist.	
D.C.	[m]	Esist.	
Df1	[m]	min 3 o aderenza	stima posti letto extralberghieri: 15 pl
Df2	[m]	10	Dotazione di Servizi prescritti:
r.c.	[%]		**monetizzazione degli oneri**

La destinazione d'uso commerciale riguarda solo gli esercizi di vendita di vicinato

Esiti tipo-morfologici e prestazionali-Norme di liv. punt. Di PTCP

Obbligo specifico dell'atto di convenzionamento sarà inoltre la sistemazione degli spazi aperti e delle recinzioni per ripristinare l'assetto paesistico, quale cornice indispensabile per il recupero degli edifici storici, in congruenza con le preesistenze tradizionali, e con le caratteristiche morfologico-ambientali del sito.
Il progetto dell'intervento rispetterà le norme generali di livello puntuale del PTCP relative ai tessuti [**Ar**], e le seguenti specifiche indicazioni tipomorfologiche:

a) L'edificio nella sua configurazione finale dovrà risultare sopraelevato rispetto alla quota attuale di livello più basso di altezza conforme al livello di sicurezza rispetto al rischio idraulico dettato dal P.diB.
b) Gli elementi di nuova costruzione dovranno armonizzarsi per regole d'impianto distributivo e di aggregazione nonché per materiali e tecniche edilizie, alle preesistenze, con prevalenza nei prospetti di partiture massive e chiuse, sistema delle coperture prevalentemente a falde semplici (capanna), con una parte minoritaria eventualmente a terrazza;
c) esclusione di materiali e finiture edilizie comunque incongrui (rivestimenti ad opus incertum, tinte sintetiche, infissi metallici lasciati di colore naturale).

Norme di carattere ambientale	È fatto obbligo di rispettare negli interventi edilizi una distanza dal corso d'acqua non inferiore a 5 m per creare una fascia di rispetto e tutela dalla sponda del torrente in modo tale da mantenere il più possibile la naturalità delle sponde, mitigando l'impatto dell'intervento sul corridoio ecologico per specie di ambiente acquatico. Dovrà essere previsto l'inserimento di vegetazione arborea e arbustiva per aumentare drenaggio delle acque e dare rifugio avifauna; privilegiando specie arbustive già presenti quali ontani neri, pioppi neri e salici e canne domestiche. Negli eventuali locali sottostanti al 1° livello utilizzabile dell'edificio, non saranno poste in essere destinazioni d'uso se non di deposito, senza presenza stabile di persone, per ragioni di sicurezza idraulica..

Struttura del P.U.C.	rif. cartog.	norme di conformità	2R
	St1.1	Ambito: Cappuccini-Ospedale	

1 descrizione del sito ed obiettivo generale della disciplina

Localizzazione e morfologia	L'impianto insediativo è molto limitato e non configura un'organizzazione a livello di tessuto; occupa i primi terrazzamenti a monte della strada comunale per Moano, a partire da P.za Borelli.
Evoluzione e componenti dell'insediamento e del paesaggio	L'insediamento è costituito prevalentemente da **edifici specialistici isolati** sia di carattere storico, sia di più recente formazione con estese pertinenze aperte e con accesso dalla viabilità pedemontana. L'ambito si compone de: – il **convento** seicentesco dei **Cappuccini,** isolato in un'oasi verde sovrastante il centro che costituisce l'intervento insediativo di epoca storica di maggior significato. – **l'ospedale** per acuti di S.Lazzaro e la casa di riposo (1901) più a monte del Convento dei Cappuccini edificati in questo secolo I complessi singolari specialistici formano, per rilevanza architettonica e per funzioni pubbliche svolte, gli elementi polari dell'identità del comparto costituendo riferimenti visivi e cardini paesaggistici per tutto il capoluogo. Di particolare valore paesistico è il Convento dei Cappuccini ma anche il più recente ospedale di S.Lazzaro, per la sapiente collocazione e le scelte morfologiche, è diventato emergenza positiva nell'unità insediativa di Pieve di Teco.
obiettivo generale della disciplina	Prevalente indirizzo di pianificazione è la ***riqualificazione*** dell'ambito, in considerazione degli elevati valori paesistico ed ambientali presenti, finalizzata alla ***conservazione*** e valorizzazione dei complessi monumentali dell'Ospedale, del Convento dei Cappuccini, da perseguire per quest'ultimo anche attraverso integrazioni funzionali atte a garantire il recupero del complesso ed il restauro architettonico del monumento

2 disciplina paesistica

2.1 rapporti con la disciplina di livello locale di PTCP

assetto insediativo:	NI.MA	assetto vegetazionale:	COL.ISS	assetto geomorfologico:	MO-b

L'attribuzione di un regime di **NI.MA** è coerente con l'assetto insediativo in atto per l'ambito.
Le previsioni del PUC sono in completa aderenza con l'impianto del PTCP locale.

3 articolazione in componenti dell'ambito (sub-ambiti, tessuti, unità elementari)

3.1 componenti: caratteri		3.2 obiettivi e modalità della riqualificazione del PUC
Me-S2.1 Vg S2.2	**ORGANISMI SINGOLARI** di grande rilevanza storico-architettonica con **verde di pregio** morfologico-paesistico.	**CONFERMA** degli aspetti storico-formativi e dei caratteri architettonici e costruttivi delle unità edilizie, degli spazi naturali e degli elementi tecnologici di pregio e di valore testimoniale; le azioni conseguenti sono: a) il restauro dei complessi e degli edifici speciali con la conferma, la riscoperta e la valorizzazione del loro ruolo storico-morfologico, funzionale e simbolico nella struttura urbana privilegiando interventi unitari che garantiscano la valorizzazione dell'insieme dei manufatti e la loro inscindibile unità architettonica e urbana; b) la manutenzione e il recupero degli spazi aperti esterni (parchi, giardini) e interni (corti, orti e giardini) come componenti strutturanti dell'impianto insediativo**.**
Va	**Verde agricolo di rispetto** cornice ambientale paesistica	**CONFERMA** delle caratteristiche tradizionali degli spazi aperti conformati ad ambiente rurale/agricolo. Assetto insediativo saturo.

Struttura del P.U.C.	rif. cartog.	norme di conformità	2R
	St1.1	Ambito: Cappuccini-Ospedale	

4.1 integrazioni del sistema infrastrutturale

Non sono previsti interventi di modifica del sistema infrastrutturale. Azioni di restauro delle percorrenze tradizionali, anche in connessione con le previsioni dell' **Ui2.1**

4.2 dotazioni standards urbanistici, servizi pubblici e privati (tabella avente valore ricognitivo e non normativo)

Area	toponomastica	PROPRIETA'	Superficie(mq)	funz. prevalente D.M.1444/68	*esist.*	*previs*	RIFERIMENTI
S2.1		Comune	2.660	Attrez. int. com. Sanità (art3.b).	o		Ospedale e casa di riposo
S2.2		Comune	5.040	Verde pubbl.(art3.c)	o		Giardino dell'ospedale
S2.3		Curia	6.530	Attrez. int. com. Culto (art3.b).	o		Convento Cappuccini
S2.4		Comune	940	Impianti tecnologici	o		Vasca acquedotto e pertinenze

servizi pubblici	*Tot.esistenti* [mq]	15.170	*Tot.di previsione* [mq]	0	*Tot.pubblici* [mq]	15.170
servizi privati	*Tot.esistenti* [mq]	0	*Tot.di previsione* [mq]	0	*Tot.privati* [mq]	0
servizi tecnologici	*Tot.esistenti* [mq]	940	*Tot.di previsione* [mq]	0	*Tot.tecnol.* [mq]	940
TOTALE SERVIZI			*esistenti e di previsione pubblici e privati* [mq]			16.110

5 Gli interventi ammissibili sulle costruzioni esistenti in Ae e Bs sono normati nell'elaborato St5.4

6	DESTINAZIONI D'USO ammesse		Unità elementari e tessuti	
			Me-S2.1	Me-S2.2 [Ui2.1]
RESIDENZA		[1]		
RESIDENZE COLLETTIVE collegi, convitti, conventi, seminari, studentati		[2]		☐.
RESIDENZE DI SERVIZIO alloggi pertinenziali di custodia o del titolare di attività produttive		[3]		
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Botteghe artig./laboratori, non compresi tra le insalubri		[4]		
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Pubblici esercizi		[5]		
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Servizi alla persona ed all'impresa		[6]		
DISTRIBUZIONE AL DETTAGLIO Esercizi commerciali e strutture di vendita		[7]		
ATTIVITÀ DIREZIONALI Aggregazioni di uffici ed attività direzionali		[8]		
ATTIVITÀ RICETTIVE Albergo tradizionale-Locande –RTA - Albergo diffuso		[9]		☐
ATTIVITÀ RICETTIVE Strutture ricettive all'aria aperta		[10]		
ATTIVITÀ RICETTIVE Strutture ricettive extralberghiere		[11]		☐
ATTIVITÀ PRODUTTIVE industrie compresi laboratori,uffici tec. ed ammin., esposiz.		[12]		
ATTIVITÀ PRODUTTIVE artigianato compresi laboratori,uffici tec. ed ammin, esposiz		[13]		
ATTIVITÀ PRODUTTIVE commercio all'ingrosso		[14]		
ATTIVITÀ PRODUTTIVE depositi industriali, artigianali e funzionali al commercio		[15]		
ATTIVITÀ PRODUTTIVE Assistenza alla mobilità veicolare: impianti di distribuz.carburanti		[16]		
ATTIVITÀ PRODUTTIVE Assist. alla mobilità veicolare: officine, gommisti, carrozzieri, ecc		[17]		
ATTIVITÀ AGRICOLE Residenza connessa con la conduzione agraria dei fondi		[18]		
ATTIVITÀ AGRICOLE Strutture per il ricovero delle attrezz. e dei prodotti agricoli		[19]		
ATTIVITÀ AGRICOLE Stalle locali per il ricovero o allevamento animali		[20]		
ATTIVITÀ AGRICOLE Commercio al minuto di prodotti agricoli locali, con S.v. <100 mq		[21]		
ATTIVITÀ AGRICOLE Agriturismo		[22]		
ATTIVITÀ AGRICOLE Serre		[23]		
ATTIVITÀ ESTRATTIVE, cave e discariche		[24]		
CICLO RIFIUTI Impianti di trattamento inerenti il ciclo rifiuti		[25]		
URBANIZZAZIONE primaria		[26]	☐	☐
URBANIZZAZIONE secondaria		[27]	☐	☐
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Centri sociali, culturali e religiosi		[28]	☐	☐
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Istruzione privata		[29]	☐	☐
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Teatri, cinema e sale di spettacolo		[30]		
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Strutture sportive o ricreative private		[31]		
ATTIVITÀ SANITARIE E ASSISTENZIALI PRIVATE (cliniche private, case di riposo, R.S.A.)		[32]	☐	☐

7 Verifica ambientale preventiva degli incrementi insediativi di nuova costruzione

- ***approvvigionamento idrico***: Per l'ammissibilità di interventi di nuova costruzione che comportino aumento di peso insediativo deve essere condotta una preventiva verifica con l'Ufficio tecnico comunale tesa a riscontrarne la sostenibilità rispetto alla capacità residua del sistema di approvvigionamento idrico del capoluogo.
- ***capacità residua dell'impianto di depurazione:*** Per l'ammissibilità di interventi di nuova costruzione che comportino aumento di peso insediativo deve essere condotta una preventiva verifica con l'Ufficio tecnico comunale tesa a riscontrarne la sostenibilità rispetto alla capacità residua dell'impianto di depurazione in cui confluirebbero i reflui ed in caso di incapacità di quest'ultimo, si subordina l'intervento al potenziamento dello stesso o alla creazione di impianto ad uso privato.

7.1 Unità di intervento — MODALITÀ DI INTERVENTO

Per il complesso monumentale dei Cappuccini sono previsti due scenari di intervento:

1) **mantenimento della funzione di edificio destinato al culto ed a residenza collettiva (convento) - interventi ammessi: restauro.**
2) **riuso a struttura ricettiva [9 o 11] di una parte oggi destinata a convento tale da raggiungere sull'esistente una potenzialità di 20 pl ed incremento della funzione ricettiva con la creazione di un corpo di fabbrica ipogeo nei giardini a valle del complesso, dotati di parcheggi di pertinenziali ipogei, tramite Permesso di costruire convenzionato**.

In questo 2° scenario il progetto esteso a tutto il sub ambito **UI** perimetrato in cartografia di PUC, dovrà soddisfare gli esiti tipo-morfologici e prestazionali, di cui al progetto norma ed alla presente scheda, nei limiti di flessibilità previsti:

Il rilascio del **P.C.C.** è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno dei richiedenti e successivamente alla stipula di convenzione finalizzati:

a) alla riqualificazione tramite il recupero agronomico e vegetazionale dell'intera area **Vg** ricompresa nell' Ui2.1, da documentarsi tramite un progetto predisposto da tecnico esperto abilitato di settore.
b) al restauro ed alla rifunzionalizzazione del percorso tradizionale pubblico al margine di monte della Ui.;

Il rilascio del **P.C.C.** è subordinato altresì alla corresponsione di oneri di urbanizzazione, commisurati in proporzione alla S.A. dell'intervento previsto e con gli scomputi ammissibili in relazione ai costi globali di realizzazione delle opere pubbliche, nel rispetto di quanto indicato al successivo punto **4.** degli **Esiti prestazionali.**

Ui2.1 *vedi progetto norma Ui2.1*

Parametri urbanistici ed edilizi		
Sup. terr. U.I	[mq]	6.600
H max edif.	[m]	
Ds [tipoA,B,C]	[m]	Vedi Tab ***S1***
Ds [tipo F]	[m]	Vedi scheda del progetto norma
D.C.	[m]	
Df1	[m]	
Df2	[m]	
r.c.	[%]	

Flessibilità
I sedimi delle costruzioni ipogee potranno muoversi all'interno di una fascia di 1 m. planimetricamente e di +1 m -1 m rispetto alle indicazioni altimetriche della scheda grafica del progetto norma.

Peso insediativo e servizi
Funz. caratterizzanti
[9]-[11]
Funz. ammesse alternative
[28]
Peso insediativo aggiuntivo
S.A max tot. di previs.: 500 mq
S.Acc. max tot. di previs.: 50 mq pari a 10 camere per 20 pl
riuso volume esistente per 20 pl
parcheggi pertinenziali [mq]
400 mq

SCENARIO 2: Esiti tipo-morfologici e prestazionali-Norme di liv. punt. di PTCP

Il progetto da estendersi esteso all'intero perimetro della **U.I**. con l'obbiettivo generale di riqualificazione dell'area avrà come obiettivi:

1. il restauro del complesso monumentale dei Cappuccini
2. la creazione di un volume ipogeo al di sotto della fascia coltivata a q. 271 dove collocare una serie di camere (10) dotate di servizi igienici ed un locale di soggiorno comune; mentre i parcheggi pertinenziali dovranno essere realizzati interrati al di sotto della fascia coltivata a q. 268, entrambe le coperture dovranno essere a tetto giardino e tali da riconfigurare la sistema zione a verde ed orti preesistente.
3. Finiture edilizie. Il fronte verso valle delle camere sarà realizzato con pareti vetrate continue protette da brise soleil in legno; l'apertura dell'autorimessa sarà unica ricavata nell'ultima campitura del muro sulla strada, prima del giardino dell'ospedale ed il serramento sarà a doppia anta rivestita in doghe di legno a spina di pesce.
4. restauro del percorso tradizionale pubblico (margine di monte della Ui) tramite il recupero dei linguaggi tradizionali della pavimentazione e dei margini murari per tutto il percorso storico.

Struttura del P.U.C.	rif. cartog. St1.1	norme di conformità ambito: piazza BORELLI	3R

1 descrizione del sito ed obiettivo generale della disciplina

Localizzazione e morfologia	Immediatamente a monte dell'antico insediamento del centro storico, intorno a piazza Borelli si concentra una rilevante polarizzazione di organismi singolari di grande rilevanza storico-architettonica, di edifici destinati a servizi, caratterizzati anche da ampi spazi liberi pertinenziali e di connettivo. Morfologicamente occupa le ultime propaggini terrazzate ai piedi del versante che discende dal crinale di S.Antonino verso il fondo valle di Pieve di Teco; il versante è segnato profondamente dal solco vallivo del rio Barchei o rio dei Grassi. Il lembo di piana, orientata da nord a sud, terminale della giacitura valliva compreso tra il torrente Arrogna e la strada per Moano è insediato dalle ultime frange del capoluogo verso nord formandone il margine settentrionale.
Evoluzione e componenti dell'insediamento e del paesaggio	L'ambito contiene un organismo specialistico (le scuole) ed è caratterizzato dalla grande Piazza Borelli delimitata da contenitori storici con rilevanti dotazioni di spazi liberi, gli uni e gli altri già destinati o vocati ad ospitare funzioni di servizio urbano. Altri elementi rilevanti dell'ambiente costruito sono: – un edificio di recente costruzione (ex capannone Marchisio) adibita ad attività artigianali e depositi, in condizioni poco compatibili paesisticamente nei confronti delle emergenze architettoniche del contesto; – episodi isolati di insediamento tradizionale immediatamente a monte del Convento delle Agostiniane nella piana in riva sinistra dell'Arrogna ed altri di più recente e meno qualificata formazione, a valle dell'avvio da piazza Borelli della strada per Armo.
obiettivo generale della disciplina	Il PUC ricomprende tali componenti così diverse sulla base di un'unica finalità di fondo: la rifunzionalizzazione e la contestuale riqualificazione di una serie di spazi ed edifici pubblici, che potenzialmente possono costituire il motore pubblico per la promozione e la rivitalizzazione di Pieve di Teco proprio a partire dal cuore più antico dell'insediamento: il criterio di delimitazione aggrega quindi, per sinergia, anche sub-ambiti (non solo pubblici ma privati) di natura eterogenea perseguendo un disegno progettuale unitario, che fornisce guida e coesione ai diversi quadri normativi. Prevalente indirizzo di pianificazione è la ***riqualificazione*** dell'ambito. Sotto il profilo ambientale va salvaguardato il carattere naturalistico della sponda fluviale, che interessa solo marginalmente l'ambito. Gli interventi di carattere edilizio riguardanti il patrimonio costruito esistente e le sistemazioni d'area nei pressi del corso d'acqua dovranno prescrittivamente tutelare la fascia naturalistica di sponda, senza superare i margini esistenti rispetto alla riva del torrente.

2 disciplina paesistica

2.1 rapporti con la disciplina di livello locale di PTCP

assetto insediativo:	NI.MA	assetto vegetazionale:	COL.ISS	assetto geomorfologico:	MO-b

L'attribuzione di un regime di **NI.MA** è coerente con l'assetto insediativo in atto per l'ambito.
Le previsioni del PUC comprese le modeste operazioni di incremento insediativo, connesse a puntuali azioni di ristrutturazione urbanistica organiche ad una riconfigurazione compiuta dell'assetto insediativo [Ui3.1 – Ui3.3 – Ui3.4] sono in completa aderenza con l'impianto del PTCP locale.

3	articolazione in componenti dell'ambito (sub-ambiti, tessuti, unità elementari)	
3.1	componenti: caratteri	3.2 obiettivi e modalità della riqualificazione del PUC
Ae Vp	**Elementi** residuali **di edilizia minore,** coerenti con i caratteri tipomorfologici dell'ambiente costruito tradizionale, in ambito urbano	**VALORIZZAZIONE** dei residuali elementi dell'insediamento storico: *a livello edilizio* recupero con eliminazione degli elementi estranei alle tipologie edilizie locali. **CONFERMA** delle caratteristiche tradizionali degli spazi aperti conformati ad ambiente rurale/agricolo
BS	**TESSUTI / UNITA' residenziali** episodici di impianto recente	**CONFERMA** della densità di edificazione territoriale e di quella fondiaria; limitati interventi edilizi volti alla rifunzionalizzazione delle tipologie edilizie esistenti nonché al potenziamento delle dotazioni di parcheggio ed alla riqualificazione complessiva dell'architettura; predisposizione di adeguati interventi di arredo urbano e recupero di aree a parcheggio.
Dr	**INSEDIAMENTI** episodici **ARTIGIANALI**, e di **DEPOSITO**	**CONFERMA** dell'assetto attuale in termini di pesi insediativi e di funzioni prevalenti: **Riqualificazione** ambientale del contesto, specie delle aree pertinenziali, con idonee sistemazioni con la costituzione di diaframmi vegetali e la sistemazione dei suoli.
Ui3.1	**UNITA' DI INTERVENTO** di potenziamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie	Limitata **EVOLUZIONE** volgono verso un'integrazione del complesso scolastico per la creazione di una palestra funzionale anche all'uso pubblico integrata da una dotazione di parcheggi pertinenziali.
Ui3.3	UNITA' DI INTERVENTO di integrazione edilizia	Limitata **EVOLUZIONE** volge verso una ristrutturazione urbanistica incentivata da incrementi insediativi di ridotta consistenza in consonanza con le indicazioni del PTCP locale, riqualificando un significativo affaccio sulla piazza Borelli e potenziando contestualmente le dotazioni di urbanizzazione secondaria pubblica, quale esito dei convenzionamenti attuativi: – **integrazione edilizia a bassa densità** residenziale; – riproposizione, per i nuovi interventi, di modelli insediativi tradizionali
Ui3.4	UNITA' DI INTERVENTO di recupero paesistico ed edilizio	**CONFERMA** dell'assetto attuale in termini di pesi insediativi e di funzioni: **Riqualificazione** ambientale e paesaggistica del contesto, specie delle aree pertinenziali, con idonee sistemazioni con la costituzione di diaframmi vegetali e la sistemazione dei suoli.

Struttura del P.U.C.	rif. cartog.	norme di conformità	3R
	St1.1	ambito: piazza BORELLI	

4.1 integrazioni del sistema infrastrutturale

Gli obiettivi precedenti (vedi in particolare **ui.3.1**)vanno tuttavia perseguiti in una visione unitaria, che riguardi anche il recupero degli **spazi aperti di connettivo** da **P.za Borelli**, (attualmente relegata a grande parcheggio, aumentando l'estensione dell'uso pedonale rispetto all'attuale) integrando l'azione tramite il recupero delle percorrenze pedonali storiche come *vico al lavatoio* ed il collegamento con **P.za Carenzi** con predisposizione di adeguati interventi di arredo urbano e rimodellamento anche formale degli spazi pubblici.
In particolare per **P.za Borelli** è compatibile sotto il profilo ambientale e geologico anche la realizzazione di un parcheggio interrato monopiano, che favorirebbe una ancora più accentuata fruizione pedonale.

4.2 dotazioni standards urbanistici, servizi pubblici e privati (tabella avente valore ricognitivo e non normativo)

Area	toponomastica	PROPRIETA'	Superficie(mq)	funz. prevalente D.M.1444/68	*esist.*	*previs*	RIFERIMENTI
S3.1	p.za Borelli	Comune	3.500	Istruzione (art.3.A)	□		Scuole elementari e medie
S3.2	p.za Borelli	Comune	5.800	Parcheggi (art.3.D) e verde	□		Piazza-parcheggio
S3.3		Comune	1.862	Istruzione (art.3.A) e Verde (art.3.C)		□	Servizi dall'attuazione di Ui3.1
S3.4		Privata	520	Istruzione (art.3.A) e Verde (art.3.C)		□	Servizi dall'attuazione di Ui3.3
S3.5	Bivio per Lovegno	Comune	300	Parcheggi (art.3.D) e verde	□		parcheggio

servizi pubblici	*Tot.esistenti* [mq]	**9.600**	*Tot.di previsione* [mq]	**2.382**	*Tot.pubblici* [mq]	**11.982**
servizi privati	*Tot.esistenti* [mq]	**0**	*Tot.di previsione* [mq]	**0**	*Tot.privati* [mq]	**0**
servizi tecnologici	*Tot.esistenti* [mq]	**0**	*Tot.di previsione* [mq]	**0**	*Tot.tecnol.* [mq]	**0**
TOTALE SERVIZI			*esistenti e di previsione pubblici e privati* [mq]			**11.982**

5.1 DESTINAZIONI D'USO ammesse		Unità elementari e tessuti			
		Ae-Vp	BS	U.I.3(3-4)	Dr
RESIDENZA	[1]	☐	☐.	☐	
RESIDENZE COLLETTIVE collegi, convitti, conventi, seminari, studentati	[2]				
RESIDENZE DI SERVIZIO alloggi pertinenziali di custodia o del titolare di attività produttive	[3]				
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Botteghe artig./laboratori, non compresi tra le insalubri	[4]	☐	☐		☐ Esist.
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Pubblici esercizi	[5]	☐	☐	☐	
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Servizi alla persona ed all'impresa	[6]	☐ Esist	☐ Esist.		☐ Esist.
DISTRIBUZIONE AL DETTAGLIO Esercizi commerciali e strutture di vendita	[7]	(☐)	(☐)		(☐)
ATTIVITÀ DIREZIONALI Aggregazioni di uffici ed attività direzionali	[8]				
ATTIVITÀ RICETTIVE Albergo tradizionale-Locande –RTA - Albergo diffuso	[9]	☐	☐	☐	
ATTIVITÀ RICETTIVE Strutture ricettive all'aria aperta	[10]				
ATTIVITÀ RICETTIVE Strutture ricettive extralberghiere	[11]	☐	☐	☐	
ATTIVITÀ PRODUTTIVE industrie compresi laboratori,uffici tec. ed ammin., esposiz.	[12]				
ATTIVITÀ PRODUTTIVE artigianato compresi laboratori,uffici tec. ed ammin, esposiz	[13]				
ATTIVITÀ PRODUTTIVE commercio all'ingrosso	[14]				
ATTIVITÀ PRODUTTIVE depositi industriali, artigianali e funzionali al commercio	[15]				
ATTIVITÀ PRODUTTIVE Assistenza alla mobilità veicolare: impianti di distribuz.carburanti	[16]				
ATTIVITÀ PRODUTTIVE Assist. alla mobilità veicolare: officine, gommisti, carrozzieri, ecc	[17]				
ATTIVITÀ AGRICOLE Residenza connessa con la conduzione agraria dei fondi	[18]				
ATTIVITÀ AGRICOLE Strutture per il ricovero delle attrezz. e dei prodotti agricoli	[19]	☐			
ATTIVITÀ AGRICOLE Stalle locali per il ricovero o allevamento animali	[20]				
ATTIVITÀ AGRICOLE Commercio al minuto di prodotti agricoli locali, con S.v. <100 mq	[21]				
ATTIVITÀ AGRICOLE Agriturismo	[22]				
ATTIVITÀ AGRICOLE Serre	[23]				
ATTIVITÀ ESTRATTIVE, cave e discariche	[24]				
CICLO RIFIUTI Impianti di trattamento inerenti il ciclo rifiuti	[25]				
URBANIZZAZIONE primaria	[26]	☐	☐	☐	☐
URBANIZZAZIONE secondaria	[27]	☐	☐	☐	☐
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Centri sociali, culturali e religiosi	[28]	☐	☐		
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Istruzione privata	[29]	☐	☐		
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Teatri, cinema e sale di spettacolo	[30]				
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Strutture sportive o ricreative private	[31]				
ATTIVITÀ SANITARIE E ASSISTENZIALI PRIVATE (cliniche private, case di riposo, R.S.A.)	[32]	☐	☐	☐	☐

(☐) vedi norme specifiche nella scheda di sub-ambito

5.2	STRUTTURE di VENDITA [L.R. 1/2007- D.C.R. 18/2007]			
sub-ambito (unità elementari e tessuti)	ALIMENTARE		NON ALIMENTARE	
	STRUTTURA AMMESSA	STRUTTURA NONAMMESSA	STRUTTURA AMMESSA	STRUTTURA NONAMMESSA
Ae -BS	EV		EV	
		MSV		MSV
		GSV		GSV
Dr		EV	EV	
		MSV		MSV
		GSV		GSV

6	Gli interventi ammissibili sulle costruzioni esistenti in Ae, Bs, Dr e Vp sono normati nell'elaborato St5.4
	Sotto il profilo ambientale va salvaguardato il carattere naturalistico della sponda fluviale, che interessa solo marginalmente l'ambito. Gli interventi di carattere edilizio riguardanti il patrimonio costruito esistente e le sistemazioni d'area nei pressi del corso d'acqua dovranno prescrittivamente tutelare la fascia naturalistica di sponda, senza superare i margini esistenti rispetto alla riva del torrente.

7	Verifica ambientale preventiva degli incrementi insediativi di nuova costruzione

- *approvvigionamento idrico*: Per l'ammissibilità di interventi di nuova costruzione che comportino aumento di peso insediativo deve essere condotta una preventiva verifica con l'Ufficio tecnico comunale tesa a riscontrarne la sostenibilità rispetto alla capacità residua del sistema di approvvigionamento idrico del capoluogo.
- *capacità residua dell'impianto di depurazione*: Per l'ammissibilità di interventi di nuova costruzione che comportino aumento di peso insediativo deve essere condotta una preventiva verifica con l'Ufficio tecnico comunale tesa a riscontrarne la sostenibilità rispetto alla capacità residua dell'impianto di depurazione in cui confluirebbero i reflui ed in caso di incapacità di quest'ultimo, si subordina l'intervento al potenziamento dello stesso o alla creazione di impianto ad uso privato.

7.1	Unità di intervento	MODALITÀ DI INTERVENTO

Attuazione per intervento di opera pubblica o tramite **Permesso di costruire convenzionato** collegato a **projet financing** ai sensi della **l. 415/1998** e s.m.i

Le dotazioni di servizi a standard e le dotazioni di parcheggi pertinenziali/pubblici dovranno essere conformi alle disposizioni dell'allegata scheda-norma nei margini di flessibilità previsti.

Ui3.1

vedi progetto norma Ui3.1

Parametri urbanistici ed edilizi	Peso insediativo e servizi	Esiti tipo-morfologici e prestazionali-Norme di liv. punt. Di PTCP
Sup. terr. U.i [mq] 685 (™)	**Funz. caratterizzanti** [26] - [27]	Il progetto esteso all'intero perimetro della **U.I**. con l'obbiettivo generale di riqualificazione dell'area avrà come obiettivi: **1.** l'integrazione del nuovo volume che sostituirà il terrapieno oggi esistente nel margine costruito attuale della piazza ricercando sobrietà e congruenza del disegno dell'involucro edilizio con gli elementi monumentali del contesto; **2.** I parcheggi pertinenziali dovranno essere realizzati a piano terreno o seminterrati, creando una cortina edilizia piena con un unico accessi dalla viabilità pubblica, evitando così in particolare di avere sequenze di serrande metalliche fronte strada. Al di sopra di questo basamento, le parti superiori del prospetto dovranno invece essere caratterizzati da grande leggerezza e trasparenza fino a sfumarsi nelle strutture protettive di perimetro della copertura da utilizzare anch'essa a campo gioco sportivo. **3.** Dovranno essere garantiti i collegamenti pedonali ed agibili per portatori di Handicap sia dall'accesso pubblico sulla piazza che dal cortile posteriore della scuola, in coerenza anche con la sistemazione generale derivante dall'attuazione dell' **ui 3.3**
Dotazione di Servizi prescritti [min: 1.850 mq]		
Flessibilità L'intervento di nuova edificazione potrà essere anche finalizzato esclusivamente alla realizzazione esclusiva della palestra senza parcheggi a condizione di rispettare le esigenze morfologiche qui indicate.		

(™) I dati qui riportati (superficie territoriale) non hanno valore prescrittivo, ma solo una funzione di riepilogo.
L'effettiva estensione della superficie territoriale è quella delle particelle che saranno effettivamente interessate dall'intervento.

7.3	Unità di intervento	MODALITÀ DI INTERVENTO

Ui3.3

Permesso di costruire convenzionato Il progetto esteso a tutto il sub ambito **Ui** perimetrato in cartografia di PUC, oltre a soddisfare agli esiti tipo-morfologici e prestazionali, di cui alla presente scheda, dovrà:

1. verificare lo stato delle urbanizzazioni esistenti e di progetto.
2. indicare l'impianto generale di accessibilità alle aree, delle urbanizzazioni e degli allacci ai pubblici servizi e delle aree dedicate alla sosta;

Le dotazioni di servizi a standard e le dotazioni di parcheggi pertinenziali dovranno essere conformi alle disposizioni della presente scheda integrata, ove necessario, dalle indicazioni parametriche generali del PUC.
Il rilascio dei **P.C.C.** è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno dei richiedenti e successivamente alla stipula di convenzione finalizzati alla cessione delle aree **S3.4** ed alla realizzazione e/o potenziamento di zone pubbliche o private di verde piantumato;
Il rilascio del **P.C.C.** è subordinato altresì alla corresponsione di oneri di urbanizzazione, commisurati in proporzione agli interventi previsti e con gli scomputi ammissibili in relazione alla cessione delle aree ed ai costi globali di realizzazione delle opere pubbliche.
Gli interventi previsti riguardano: la **ristrutturazione urbanistica delle costruzioni esistenti (1 e 3) nella sub.unità Ui3.3 da integrarsi con l'inserimento di un ulteriore edificio (2)**

Parametri urbanistici ed edilizi			Peso insediativo e servizi
Sup. terr. U.I	[mq]	1.540 (™)	Funz. caratterizzanti
			[1]
			Funz. ammesse alternative
			[9]-[11]-[32]
H max edif.	[m]	7	Peso insediativo
Ds [tipoA,B,C]	[m]	Vedi Tab ***S1***	**S.A max tot. di previsione =350 mq di cui 175 mq esistenti e 175 mq incremento. (200% dell'esistente)**
Ds [tipo F]	[m]	5	
D.C.	[m]	5	
Df1	[m]	min 3 o aderenza	Dotazione di Servizi prescritti [mq]
Df2	[m]	10	**min: 520 mq**
r.c.	[%]	25% di St	

Flessibilità
Il sedime dell'edificio (**2**) potrà collocarsi liberamente nell'area **Be** nei limiti di una fascia di 5 m intorno al sedime indicato nella tavola di Puc.

Esiti tipo-morfologici e prestazionali-Norme di liv. punt. Di PTCP

Il progetto esteso all'intero perimetro della **U.I**. con l'obbiettivo generale di riqualificazione dell'area avrà come obiettivi:

1. la realizzazione di un nuovo edificio (**2**) collocato nell'area **Be** nei limiti dimensionali derivanti dai parametri e nei limiti di flessibilità dell'unità di intervento, edificio che sia riconducibile al linguaggio degli organismi edilizi del tessuto **An** [si applicano le norme **St5.5**] ricercando sobrietà e congruenza del disegno dell'involucro edilizio con gli elementi caratterizzanti la semplice edilizia del contesto e coperture di forme elementari (capanna a 2 falde, terrazzi piani in proporzione max 1/4 rispetto alle coperture a falde).
2. L'edificio (**1**) potrà ristrutturato e/o demolito e sostituito destinando a superficie accessoria il piano terreno;
3. l'edificio (**3**) andrà demolito risolvendo in maniera architettonicamente più adeguata al contesto il collegamento con l'autorimessa sottostante e soprattutto l'affaccio lungo il profilo di monte della Piazza Borelli
4. l'intervento complessivo di ristrutturazione urbanistica dovrà garantire i parcheggi pertinenziali a norma di legge eventualmente ampliando quelli esistenti.
5. La porzione del lotto non insediato dovrà mantenere i caratteri di ruralità e le coltivazioni tipiche .
6. Per i margini di proprietà rispetto al contesto ed in particolare rispetto alle aree **S3.1** e **S3.3** dovrà prevedere recinzioni murarie o verdi ma non cancellate

(™) I dati qui riportati (superficie territoriale) non hanno valore prescrittivo, ma solo una funzione di riepilogo. L'effettiva estensione della superficie territoriale è quella delle particelle che saranno effettivamente interessate dall'intervento.

7.4	Unità di intervento	MODALITÀ DI INTERVENTO
Ui3.4	**Permesso di costruire** **Oggetto:** • Riordino e riqualificazione dell'assetto attuale in applicazione degli obbiettivi tipo-morfologici e prestazionali di cui alle successive Norme di liv. punt. di PTCP • Creazione di un collegamento funzionale tra la costruzione fuori terra di recente formazione ed il manufatto a torre di valore testimoniale esistente più a sud nell'**Ui3.4** sul confine con il sub-ambito di presidio sanitario Esiti tipo-morfologici e prestazionali-Norme di liv. punt. Di PTCP Il progetto deve essere esteso all'intero perimetro della **U.I**. con l'obbiettivo generale di riqualificazione dell'area, in cui sono state eseguite opere edilizie trasformative di rilevante incidenza paesistica critica rispetto alla morfologia di pregio dell'ambito ospedaliero (accesso monumentale al giardino pertinenziale dell'ospedale dalla viabilità pubblica e margine murario storico). Nel dettaglio lo S.A.U. dovrà garantire le seguenti mitigazioni: **1.** il paramento in muratura dovrà essere ricostituito in piena continuità con i tratti preesistenti del muro storico, mentre l'apertura di accesso ai locali interrati dovrà essere ridotta ai minimi consentiti dalla funzionalità dell'agibilità. Ad opere eseguite non dovrà apparire più nessuna parte in cemento armato a vista ; **2.** La tessitura muraria dovrà essere eseguita in pietra vista con leggera intonacatura parzialmente coprente della pietra, con coronamento sommitale in mattoni pieni; **3.** il serramento di chiusura dovrà essere realizzato a due partiture in legno a doghe disposte a spina di pesce; **4.** il prospetto dell'edificio costruito immediatamente a ridosso della scalinata di accesso va ricomposto eliminando tutti gli aggetti e le rientranze fino a nascondere anche l'aggetto della copertura con controparete intonacata al civile nascondendo l'incongruo rivestimento in listelli di pietra disposti casualmente. **5.** il collegamento funzionale tra la costruzione fuori terra di recente formazione ed il manufatto di valore testimoniale esistente sarà costituito da un corridoio vetrato della larghezza massima di m 2, addossato al muro di monte. Copertura e fronte est del corridoio quindi dovranno essere costituiti da cristalli strutturali senza intelaiature esterne. Potrà essee realizzata sull'esterno una doppia parete di rete metallica al fine di consentire la realizzazione di un muro di verde verticale al fine di migliorare le prestazioni in termini d'inserimento ambientale, di comfort e benessere interno.	

Struttura del P.U.C.	rif. cartog.	norme di conformità	4R
	St1.1	ambito: casà - rio dei Grassi	

1 descrizione del sito ed obiettivo generale della disciplina

Localizzazione e morfologia	L'impianto insediativo è molto limitato e discontinuo: morfologicamente occupa, infatti, solo le ultime propaggini terrazzate ai piedi del versante che discende dal crinale di S.Antonino e del poggio di Lovegno verso il fondo valle di Pieve di Teco; il versante è segnato profondamente dal solco vallivo del rio Barchei o rio dei Grassi.
Evoluzione e componenti dell'insediamento e del paesaggio	La prevalenza degli insediamenti riguarda la contenuta area pianeggiante, proprio al piede del versante ed è costituita da edilizia residenziale con caratteri di forte occasionalità degli edifici, prevalentemente realizzati negli anni '60-'70, che presentano tipologie casuali prevalentemente a blocco e plurifamiliari, disorganicamente distribuiti, a monte, sulla strada per Lovegno e, a valle, su via XX Settembre. Sui terrazzamenti dell'areale agricolo del versante, lungo i percorsi tradizionali di crinale sono ancora presenti rare costruzioni di antico impianto con carattere prevalentemente rurale.
obiettivo generale della disciplina	Prevalente indirizzo di pianificazione è la ***riqualificazione*** dell'ambito, cui potranno contribuire organicamente alcuni modesti incrementi insediativi, collegati ad opportuni interventi di sistemazione di aree marginali al centro storico, in oggi in stato di sottoutilizzo e degrado.

2 disciplina paesistica

2.1 rapporti con la disciplina di livello locale di PTCP

assetto insediativo:	NI.MA	assetto vegetazionale:	COL.ISS	assetto geomorfologico:	MO-b

L'attribuzione di un regime di **NI.MA** è coerente con l'assetto insediativo in atto per l'ambito.
Le previsioni del PUC comprese le modeste operazioni di incremento insediativo, connesse a puntuali azioni di ristrutturazione urbanistica organiche prima di tutto alla predisposizione di nuove dotazioni di parcheggi pubblici ad una riconfigurazione compiuta dell'assetto insediativo [Ui4.1 – Ui4.2] sono in completa aderenza con l'assetto del PTCP locale.

3 articolazione in componenti dell'ambito (sub-ambiti, tessuti, unità elementari)

3.1	componenti: caratteri	3.2 obiettivi e modalità della riqualificazione del PUC
Va	**Aree residuali di verde agricolo** di pregio in ambito urbano.	**CONFERMA e VALORIZZAZIONE** delle caratteristiche tradizionali degli spazi aperti conformati ad ambiente rurale/agricolo tipico
BS	**TESSUTI / UNITA' residenziali** episodici di impianto recente	**CONFERMA** della densità di edificazione territoriale e di quella fondiaria; limitati interventi edilizi volti alla rifunzionalizzazione delle tipologie edilizie esistenti nonché al potenziamento delle dotazioni di parcheggio ed alla riqualificazione complessiva dell'architettura; predisposizione di adeguati interventi di arredo urbano e recupero di aree a parcheggio.
Be	**Aree** per episodici interventi di edilizia residenziale estensiva	Limitata **EVOLUZIONE** verso un'integrazione insediativa episodica di ridotta consistenza in consonanza con le indicazioni del PTCP locale, potenziando contestualmente le dotazioni di urbanizzazione secondaria pubblica, quale esito dei convenzionamenti attuativi: – **integrazione edilizia a bassa densità** residenziale; – riproposizione, per i nuovi interventi, di modelli insediativi tradizionali
Ui4.1	**UNITA' DI INTERVENTO** di potenziamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie	**RIQUALIFICAZIONE** del complesso sportivo pubblico esistente e limitata **EVOLUZIONE** verso un'integrazione di posti auto.
Ui4.2 Ui4.3 Ui4.4 Ui4.5	**UNITA' DI INTERVENTO** di integrazione edilizia	Prevalente **MANTENIMENTO** con qualche limitata **EVOLUZIONE** verso un'integrazione insediativa episodica di ridotta consistenza in consonanza con le indicazioni del PTCP locale, pur rinvigorendo i lasciti storici dell'insediamento rurale tradizionale potenziando contestualmente le dotazioni di urbanizzazione secondaria pubblica, quale esito dei convenzionamenti attuativi: – **integrazione edilizia a bassa densità** residenziale; – riproposizione, per i nuovi interventi, di modelli insediativi tradizionali

4.1 integrazioni del sistema infrastrutturale

Gli obiettivi precedenti (vedi in particolare **Ui.4.1** e **Ui.4.2**) vanno tuttavia perseguiti in una visione unitaria, che riguardi anche il recupero di dotazioni di parcheggi pubblici, funzionali al miglioramento del sistema dell'accessibilità al capoluogo sia in generale all'attestamento degli arrivi da valle, sia in occasione di affluenze concentrate in occasione di eventi sportivi.

4.2 dotazioni standards urbanistici, servizi pubblici e privati (tabella avente valore ricognitivo e non normativo)

Area	toponomastica	PROPRIETA'	Superficie(mq)	funz. prevalente D.M.1444/68	*esist.*	*previs*	RIFERIMENTI
S4.1		Comune	100	Parcheggi (art.3.D)	o		Parcheggio pubblico
S4.2		Comune	3.000	Campo sportivo (art.3.C)	o		Campo sportivo e pertinenze [Ui4.1]
S4.3	Via Bagnols en Foret	Comune	710	Parcheggi (art.3.D)	o		Parcheggio pubblico e verde [Ui4.1]
S4.4	Via Bagnols en Foret	Privata	470	Parcheggi (art.3.D)		o	Parcheggio da attuazione Ui4.2
S4.5	Via Bagnols en Foret	Privata	205	Parcheggi pertinenziali		o	Parcheggio privato da attuazione Ui4.2

servizi pubblici	***Tot.esistenti*** *[mq]*	**3.810**	***Tot.di previsione*** *[mq]*	**470**	***Tot.pubblici*** *[mq]*	**4.280**
servizi privati	***Tot.esistenti*** *[mq]*		***Tot.di previsione*** *[mq]*	**205**	***Tot.privati*** *[mq]*	**205**
servizi tecnologici	***Tot.esistenti*** *[mq]*		***Tot.di previsione*** *[mq]*		***Tot.tecnol.*** *[mq]*	
TOTALE SERVIZI			***esistenti e di previsione pubblici e privati*** *[mq]*			**4.485**

5.1 DESTINAZIONI D'USO ammesse		Unità elementari e tessuti			
		Va	BS- Be	Ui4.1	Ui4.2/3/4/5
RESIDENZA	[1]		☐.		☐
RESIDENZE COLLETTIVE collegi, convitti, conventi, seminari, studentati	[2]				☐
RESIDENZE DI SERVIZIO alloggi pertinenziali di custodia o del titolare di attività produttive	[3]				
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Botteghe artig./laboratori, non compresi tra le insalubri	[4]		☐		
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Pubblici esercizi	[5]		☐		
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Servizi alla persona ed all'impresa	[6]		☐		
DISTRIBUZIONE AL DETTAGLIO Esercizi commerciali e strutture di vendita	[7]		(✖)		
ATTIVITÀ DIREZIONALI Aggregazioni di uffici ed attività direzionali	[8]				
ATTIVITÀ RICETTIVE Albergo tradizionale-Locande –RTA - Albergo diffuso	[9]		☐		☐
ATTIVITÀ RICETTIVE Strutture ricettive all'aria aperta	[10]				
ATTIVITÀ RICETTIVE Strutture ricettive extralberghiere	[11]		☐		☐
ATTIVITÀ PRODUTTIVE industrie compresi laboratori,uffici tec. ed ammin., esposiz.	[12]				
ATTIVITÀ PRODUTTIVE artigianato compresi laboratori,uffici tec. ed ammin, esposiz	[13]				
ATTIVITÀ PRODUTTIVE commercio all'ingrosso	[14]				
ATTIVITÀ PRODUTTIVE depositi industriali, artigianali e funzionali al commercio	[15]				
ATTIVITÀ PRODUTTIVE Assistenza alla mobilità veicolare: impianti di distribuz.carburanti	[16]				
ATTIVITÀ PRODUTTIVE Assist. alla mobilità veicolare: officine, gommisti, carrozzieri, ecc	[17]				
ATTIVITÀ AGRICOLE Residenza connessa con la conduzione agraria dei fondi	[18]				
ATTIVITÀ AGRICOLE Strutture per il ricovero delle attrezz. e dei prodotti agricoli	[19]	☐			
ATTIVITÀ AGRICOLE Stalle locali per il ricovero o allevamento animali	[20]				
ATTIVITÀ AGRICOLE Commercio al minuto di prodotti agricoli locali, con S.v. <100 mq	[21]				
ATTIVITÀ AGRICOLE Agriturismo	[22]				☐
ATTIVITÀ AGRICOLE Serre	[23]				
ATTIVITÀ ESTRATTIVE, cave e discariche	[24]				
CICLO RIFIUTI Impianti di trattamento inerenti il ciclo rifiuti	[25]				
URBANIZZAZIONE primaria	[26]	☐	☐	☐	☐
URBANIZZAZIONE secondaria	[27]	☐	☐	☐	☐
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Centri sociali, culturali e religiosi	[28]		☐		
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Istruzione privata	[29]		☐		
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Teatri, cinema e sale di spettacolo	[30]				
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Strutture sportive o ricreative private	[31]				
ATTIVITÀ SANITARIE E ASSISTENZIALI PRIVATE (cliniche private, case di riposo, R.S.A.)	[32]		☐		

(✖) vedi norme specifiche nella scheda di sub-ambito

5.2	STRUTTURE di VENDITA [L.R. 1/2007- D.C.R. 18/2007]			
sub-ambito (unità elementari e tessuti)	ALIMENTARE		NON ALIMENTARE	
	STRUTTURA AMMESSA	STRUTTURA NONAMMESSA	STRUTTURA AMMESSA	STRUTTURA NONAMMESSA
Be –BS- Ui4.2	EV		EV	
		MSV		MSV
		GSV		GSV

6 Gli interventi ammissibili sulle costruzioni esistenti in Be, Bs, Va sono normati nell'elaborato St5.4

7 Verifica ambientale preventiva degli incrementi insediativi di nuova costruzione

- ***approvvigionamento idrico***: Per l'ammissibilità di interventi di nuova costruzione che comportino aumento di peso insediativo deve essere condotta una preventiva verifica con l'Ufficio tecnico comunale tesa a riscontrarne la sostenibilità rispetto alla capacità residua del sistema di approvvigionamento idrico del capoluogo.
- ***capacità residua dell'impianto di depurazione:***Per l'ammissibilità di interventi di nuova costruzione che comportino aumento di peso insediativo deve essere condotta una preventiva verifica con l'Ufficio tecnico comunale tesa a riscontrarne la sostenibilità rispetto alla capacità residua dell'impianto di depurazione in cui confluirebbero i reflui ed in caso di incapacità di quest'ultimo, si subordina l'intervento al potenziamento dello stesso o alla creazione di impianto ad uso privato.

7.1 Unità di intervento		MODALITÀ DI INTERVENTO
Ui4.1	**Attuazione di opere pubbliche** Le dotazioni di servizi a standard e le dotazioni di parcheggi pertinenziali/pubblici dovranno essere conformi alle disposizioni dell'allegata scheda-norma nei margini di flessibilità previsti.	
	Parametri urbanistici ed edilizi / **Peso insediativo e servizi**	**Esiti tipo-morfologici e prestazionali-Norme di liv. punt. Di PTCP**
	Sup. terr. U.i [mq] 3.710 / **Funz. caratterizzanti** [26] - [27]	Il progetto esteso all'intero perimetro della **U.I**. con l'obbiettivo generale di riqualificazione dell'area avrà come obiettivi: **1.** la sistemazione del campo sportivo ed il riordino della viabilità di accesso veicolare avendo riguardo alle protezioni dei percorsi pedonali ed agibili ai portatori di Handicap; **2.** la ristrutturazione edilizia delle costruzioni in muratura e dei manufatti precari utilizzati per i servizi tecnici e per gli spogliatoi del campo sportivo con una loro possibile ricomposizione e riqualificazione architettonica, anche nei confronti dell'affaccio sul tracciato storico di via Bagnols En Foret; **3.** la sistemazione dei parcheggi coerentemente con la previsione di un ampliamento degli stessi a seguito dell'attuazione dell'unità di intervento **Ui4.2;** **4.** la realizzazione di un rassetto delle alberature esistenti integrandole con nuove essenze di alto fusto.
	Dotazione di Servizi prescritti [min: 3.710 mq]	
	Flessibilità L'intervento di nuova edificazione potrà essere anche finalizzato esclusivamente alla realizzazione esclusiva dei volumi di servizio al campo sportivo senza parcheggi a condizione di rispettare le esigenze morfologiche qui indicate.	

7.2 Unità di intervento

MODALITÀ DI INTERVENTO

Permesso di costruire convenzionato. Il progetto esteso a tutto il sub ambito **Ui** perimetrato in cartografia di PUC, oltre a soddisfare agli esiti tipo-morfologici e prestazionali, di cui alla presente scheda, dovrà:

1. verificare lo stato delle urbanizzazioni esistenti e di progetto.
2. indicare l'impianto generale di accessibilità alle aree (provenendo da monte), delle urbanizzazioni e degli allacci ai pubblici servizi e delle aree complessivamente dedicate alla sosta;

Le dotazioni di servizi a standard e le dotazioni di parcheggi pertinenziali dovranno essere conformi alle disposizioni della presente scheda integrata, ove necessario, dalle indicazioni parametriche generali del PUC.

Il rilascio del **P.C.C.** è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno dei richiedenti e successivamente alla stipula di convenzione finalizzati:

1) alla cessione delle aree [**S4.4**] utili per il potenziamento della dotazione dei parcheggi pubblici del campo sportivo in continuità con quelli esistenti nell'unità **Ui4.1** ed alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di detta unità **Ui4.1** privilegiando lo schema progettuale indicato nella cartografia di Piano (che ha valenza indicativa e non prescrittiva);
2) alla realizzazione degli altri parcheggi interrati in [**S4.5**] in parte pubblici i ed in parte privati pertinenziali, in proporzione rispetto alle quantità di standards previsti dalla presente scheda **7.2**;

Il rilascio del **P.C.C.** è subordinato altresì alla corresponsione di oneri di urbanizzazione, commisurati in proporzione alla S.A. dell'intervento richiesto e con gli scomputi ammissibili in relazione alla cessione delle aree ed ai costi globali di realizzazione delle opere pubbliche, previste nelle unità **Ui4.1** e **Ui4.2** nel rispetto di quanto indicato al successivo punto **5.** degli **Esiti prestazionali**

Ui4.2 *vedi progetto norma Ui4.2*

Parametri urbanistici ed edilizi			Peso insediativo e servizi
Sup. terr. U.I	[mq]	7.400	**Funz. caratterizzanti** [1] **Funz. ammesse alternative** [9]-[11]-[32]
H max edif.	[m]	7	**Peso insediativo**
Ds [tipoA,B,C]	[m]	Vedi Tab ***S1***	**S.A max tot. di previsione 450 mq**
Ds [tipo F]	[m]	5	
D.C.	[m]	5	
Df1	[m]	min 3 o aderenza	**Dotazione di Servizi [mq]**
Df2	[m]	10	**470**
r.c.	[%]	6% di U.i	

Flessibilità

I sedimi degli edifici potranno collocarsi liberamente all'interno dell'area **Be** riportata con apposita grafia nell UI4.2

Norma collegata all'attuazione del sub-ambito Bs dell'ambito 11R

Nel caso di attivazione della norma prevista al **§5** dell'ambito **11R,** potranno trovare applicazione gli incrementi insediativi ivi previsti.

Esiti tipo-morfologici e prestazionali-Norme di liv. punt. Di PTCP

Il progetto da estendersi esteso all'intero perimetro della **U.I**. (a valere quale superficie asservita) con l'obbiettivo generale di riqualificazione dell'area avrà come obiettivi:

1. la riqualificazione paesistica ed ambientale, tramite il recupero agronomico e vegetazionale del vigneto **Vp** da non insediarsi dovrà mantenere i caratteri di ruralità, di percorrenza e le coltivazioni tipiche
2. la creazione di una nucleazione embrionale insediativa con edifici a blocchi ravvicinati, che siano riconducibile al linguaggio degli organismi edilizi tipici del tessuto **An** [si applicano le norme **St5.5**] ricercando sobrietà e congruenza del disegno dell'involucro edilizio con gli elementi caratterizzanti la semplice edilizia del contesto e coperture di forme elementari (capanna a 2 falde, terrazzi piani in proporzione max 1/4 rispetto alle coperture a falde).
3. l'edificio testimoniale esistente nell'Ui4.2 potrà essere interessato da restauro con cambio di D.U. ed incremento volumetrico del 30% dell'esistente da realizzarsi in corpo di fabbrica separato collegato funzionalmente da corridoio vetrato
4. I parcheggi pertinenziali dovranno essere realizzati interrati o nell'area **Be** individuata con grafia particolare nella scheda norma. Attenta ricostituzione del fronte murario sul tracciato storico di via Bagnols En Foret con le stesse caratteristiche di tessitura materica e di finitura edilizia. Il varco di accesso ai parcheggi interrati dovranno essere al massimo due con portelloni in legno a doghe a spina di pesce. Analoga riqualificazione dovrà essere realizzata sul fronte del parcheggio esistente sul vicolo in corrispondenza del **S4.4**.
5. Le caratteristiche di ruralità devono essere mantenute evitando, per la pavimentazione, lastricature in cemento od asfalto o prefabbricati cementizi. I margini di proprietà rispetto al contesto dovranno essere realizzate con recinzioni verdi escludendo le cancellate
6. riuso e restauro dell'edificio storico esistente sul confine con **S4.4** recuperando il linguaggio dell'edilizia tradizionale

7.3 Unità di intervento

MODALITÀ DI INTERVENTO

Permesso di costruire convenzionato Tale studio di carattere generale riferito a tutto il sub ambito **Ui** perimetrato in cartografia di PUC, oltre a soddisfare agli esiti tipo-morfologici e prestazionali, di cui alla presente scheda, dovrà:

1. verificare lo stato delle urbanizzazioni esistenti e di progetto.
2. indicare l'impianto generale di accessibilità alle aree, delle urbanizzazioni e degli allacci ai pubblici servizi e delle aree dedicate alla sosta;

Le dotazioni di parcheggi pertinenziali dovranno essere conformi alle disposizioni della presente scheda integrata, ove necessario, dalle indicazioni parametriche generali del PUC.
Il rilascio dei **P.C.C.** è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno dei richiedenti e successivamente alla stipula di convenzione finalizzati alla corresponsione di oneri di urbanizzazione, commisurati in misura del 150% rispetto a quelli tabellari relativi agli interventi previsti
Gli interventi previsti riguardano: la **ristrutturazione urbanistica delle costruzioni esistenti nella sub.unità Ui4.3 da integrarsi con un ampliamento del volume complessivo.**

Ui4.3

Parametri urbanistici ed edilizi			Peso insediativo e servizi
Sup. terr. U.I	[mq]	1.450 (❶)	**Funz. caratterizzanti**
			[1]
H max edif.	[m]	3,5	**Peso insediativo**
Ds [tipoA,B,C]	[m]	Vedi Tab ***S1***	**S.A max di nuova previsione**
Ds [tipo F]	[m]	5	**100 mq**
D.C.	[m]	5	
Df1	[m]	min 3 o aderenza	**Dotazione di Servizi prescritti**
Df2	[m]	10	**monetizzazione degli oneri**
r.c.	[%]		

(❶) I dati qui riportati (superficie territoriale) non hanno valore prescrittivo, ma solo una funzione di riepilogo. L'effettiva estensione della superficie territoriale è quella delle particelle che saranno effettivamente interessate dall'intervento.

Esiti tipo-morfologici e prestazionali-Norme di liv. punt. Di PTCP

Il progetto esteso all'intero perimetro della **U.I**. con l'obbiettivo generale di riqualificazione dell'area avrà come obiettivi:

1. la ristrutturazione urbanistica degli edifici esistenti, mantenendo l'edificio principale e demolendo le costruzioni minori ed improprie per realizzare un ampliamento a piano terra destinato a residenza, aggregato all'edificio principale. Tale ampliamento potrà essere dimensionato sulla base di una S.A. pari all'incremento consentito dalla presente norma cui si possono sommare le S.A delle costruzioni minori (di cui sia verificata la legittimità) demolite.
2. Il nuovo corpo di fabbrica sarà collocato in adiacenza dell'edificio principale e dovrà proporre una riconfigurazione dell'intero immobile conseguente riconducibile al linguaggio degli organismi edilizi del tessuto **An** [si applicano le norme **St5.5**] ricercando sobrietà e congruenza del disegno dell'intero involucro edilizio. La copertura sarà piana a costituire terrazza dell'alloggio preesistente al 1° piano, ovvero a tetto giardino.
3. l'intervento complessivo di ristrutturazione urbanistica dovrà garantire i parcheggi pertinenziali a norma di legge eventualmente ampliando quelli esistenti.
4. La porzione della **Ui4.3** indicata come **Va** (agricolo di pregio in ambiente urbano) non potrà essere interessato dalle costruzioni e dovrà mantenere i caratteri di ruralità e le coltivazioni tipiche .
5. Per i margini di proprietà rispetto al contesto ed in particolare rispetto alle aree **S3.1** e **S3.3** dovrà prevedere recinzioni murarie o verdi ma non cancellate

7.4	Unità di intervento	MODALITÀ DI INTERVENTO

Permesso di costruire convenzionato .Tale studio di carattere generale riferito a tutto il sub ambito **Ui** perimetrato in cartografia di PUC, oltre a soddisfare agli esiti tipo-morfologici e prestazionali, di cui alla presente scheda, dovrà:

1. verificare lo stato delle urbanizzazioni esistenti e di progetto.
2. indicare l'impianto generale di accessibilità alle aree, delle urbanizzazioni e degli allacci ai pubblici servizi e delle aree dedicate alla sosta;

Le dotazioni di parcheggi pertinenziali dovranno essere conformi alle disposizioni della presente scheda integrata, ove necessario, dalle indicazioni parametriche generali del PUC.
Il rilascio dei **P.C.C.** è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno dei richiedenti e successivamente alla stipula di convenzione finalizzati alla corresponsione di oneri di urbanizzazione, commisurati in misura del 150% rispetto a quelli tabellari relativi agli interventi previsti con la finalità prioritaria di contribuire alla riqualificazione dei servizi sportivi **S4.2** ed al restauro della antica strada per Lovegno.
Gli interventi previsti riguardano: la **nuova costruzione di un edificio monofamiliare nella sub.unità Ui4.4.**

Ui4.4

Parametri urbanistici ed edilizi			Peso insediativo e servizi
Sup. terr. U.I	[mq]	3.850 (❶)	**Funz. caratterizzanti**
			[1]
H max edif.	[m]	7	**Peso insediativo**
Ds [tipoA,B,C]	[m]	Vedi Tab ***S1***	**S.A esistente= 300mq**
Ds [tipo F]	[m]	5	**S.A max di nuova previsione**
D.C.	[m]	5	**100 mq**
Df1	[m]	min 3 o aderenza	**Dotazione di Servizi prescritti**
Df2	[m]	10	**monetizzazione degli oneri**
r.c.	[%]	6%	

(❶) I dati qui riportati (superficie territoriale) non hanno valore prescrittivo, ma solo una funzione di riepilogo. L'effettiva estensione della superficie territoriale è quella delle particelle che saranno effettivamente interessate dall'intervento.

Esiti tipo-morfologici e prestazionali-Norme di liv. punt. Di PTCP

Il progetto esteso all'intero perimetro della **U.I**. con l'obbiettivo generale di riqualificazione dell'area avrà come obiettivi:

1. Il nuovo corpo di fabbrica sarà collocato in vicinanza e/o in aderenza rispetto all'edificio esistente e **dovrà proporre una riconfigurazione coerente dell'impianto insediativo complessivo**
2. l'intervento dovrà garantire i parcheggi pertinenziali a norma di legge eventualmente ampliando quelli esistenti.
3. Le aree libere da costruzioni dovranno mantenere i caratteri di ruralità e le coltivazioni tipiche .
4. Per i margini di proprietà rispetto al contesto si dovranno prevedere recinzioni murarie o verdi ma non cancellate

7.5	Unità di intervento	MODALITÀ DI INTERVENTO

Ui4.5

Permesso di costruire convenzionato Tale studio di carattere generale riferito a tutto il sub ambito **Ui** perimetrato in cartografia di PUC, oltre a soddisfare agli esiti tipo-morfologici e prestazionali, di cui alla presente scheda, dovrà:

1. verificare lo stato delle urbanizzazioni esistenti e di progetto.
2. indicare l'impianto generale di accessibilità alle aree, delle urbanizzazioni e degli allacci ai pubblici servizi e delle aree dedicate alla sosta;

Le dotazioni di parcheggi pertinenziali dovranno essere conformi alle disposizioni della presente scheda integrata, ove necessario, dalle indicazioni parametriche generali del PUC.

Il rilascio dei **P.C.C.** è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno dei richiedenti e successivamente alla stipula di convenzione finalizzati alla corresponsione di oneri di urbanizzazione, commisurati in misura del 150% rispetto a quelli tabellari relativi agli interventi previsti con la finalità prioritaria di contribuire alla riqualificazione dei servizi sportivi **S4.2** ed al restauro della antica strada per Lovegno.

Gli interventi previsti riguardano: la **ristrutturazione urbanistica delle costruzioni esistenti (purché dotate di titolo abilitativo) nella sub.unità Ui4.5 da integrarsi con un ampliamento del volume complessivo.**

Parametri urbanistici ed edilizi			Peso insediativo e servizi
Sup. terr. U.I	[mq]	7.780 (❶)	**Funz. caratterizzanti**
			[1]
H max edif.	[m]	7	**Peso insediativo**
Ds [tipoA,B,C]	[m]	Vedi Tab *S1*	**S.A. complessiva pari al 150% dell'esistente**
Ds [tipo F]	[m]	5	**S.A esistente= 140 mq**
D.C.	[m]	5	**S.A.max complessiva = 210 mq, con incremento max di 70mq**
Df1	[m]	min 3 o aderenza	
Df2	[m]	10	**Dotazione di Servizi prescritti**
r.c.	[%]	5%	**monetizzazione degli oneri**

(❶) I dati qui riportati (superficie territoriale) non hanno valore prescrittivo, ma solo una funzione di riepilogo. L'effettiva estensione della superficie territoriale è quella delle particelle che saranno effettivamente interessate dall'intervento.

Esiti tipo-morfologici e prestazionali-Norme di liv. punt. Di PTCP

Si precisa che la Ui4.5 è localizzata in IS-MA e NI-MA

Il progetto esteso all'intero perimetro della **U.I**. con l'obbiettivo generale di riqualificazione dell'area avrà come obiettivi:

1. L'eliminazione dei volumi incongrui esistenti e la loro ricomposizione, con cambio di D.U. in una costruzione di nuova formazione, da collocare in vicinanza della casa più a sud sul sedime del manufatto precario esistente di maggior dimensione, ovvero in aderenza rispetto all'edificio esistente e dovrà proporre una riconfigurazione coerente dell'impianto insediativo complessivo che rispetti le indicazioni di livello puntuale di PTCP del tessuto **An** [si applicano le norme **St5.5**].
2. Qualora per lo svolgimento delle attività agricole presenti o da attivare sul fondo, si rendesse necessario il mantenimento di una residua parte di manufatti di servizio e strutture per il ricovero delle attrezz. e dei prodotti agricoli, tali strutture non contribuiranno al peso di S.A. da convertire a residenza e dovranno essere oggetto di interventi di riordino morfologico ed edilizio.
3. L'intervento dovrà garantire i parcheggi pertinenziali a norma di legge eventualmente ampliando quelli esistenti.
4. Le aree libere da costruzioni dovranno mantenere i caratteri di ruralità e le coltivazioni tipiche, salvaguardando in particolare le fasce più a monte della **Ui4.5**, per tutta l'estensione della stessa **Ui4.5** dovranno essere garantite nella convenzione attuativa le azioni di presidio ambientale previste per le aree **Ep**. .
5. Per i margini di proprietà rispetto al contesto si dovranno prevedere recinzioni murarie o verdi ma non cancellate

Struttura del P.U.C.	rif. cartog. St1.1-St1A	norme di conformità ambito: via Eula - Corso Mazzini	5R

1 descrizione del sito ed obiettivo generale della disciplina

Localizzazione e morfologia	Costone in riva sinistra dell'Arroscia, ultima propaggine ai piedi del versante che discende dal crinale di S.Antonino e del poggio di Lovegno verso il fondo valle di Pieve di Teco; l'insediamento lineare, fortemente condizionato nella sua morfologia dal taglio operato a suo tempo dalla S.S.28, è costituito dall'aggregazione continua, prima fortemente addensata e poi più rada, di edifici, che occupano interamente il ciglione d'argine sull'Arroscia.
Evoluzione e componenti dell'insediamento e del paesaggio	L'ambito è costituito da un denso tessuto in minima parte derivante da preeesistenze storiche a carattere occasionale con funzioni eterogenee distribuite lungo via Eula: le costruzioni di recente impianto presentano connotati di elevata compromissione ambientale, sia in relazione a caratteristiche edilizie incongrue ed incompiute, talora già con elevato livello di degrado, sia per l'eterogeneità o la precarietà delle costruzioni. Rilevanti le condizioni di dequalificazione e degrado degli spazi aperti. In termini di disvalori, incide in maniera particolarmente negativa la percezione della scarsissima qualità dell'edificato recente per chi arriva a Pieve di Teco sia da monte sia da valle.
obiettivo generale della disciplina	Prevalente indirizzo di pianificazione è la ***riqualificazione*** dell'ambito, cui potranno contribuire organicamente alcuni modesti incrementi insediativi, quali incentivazioni al riordino delle costruzioni e degli spazi pertinenziali di recente impianto lungo la S.S. attraverso una articolata proposta di interventi di ristrutturazione urbanistica. La creazione di un'area attrezzata per la sosta veicolare di approdo al centro di Pieve provenendo da valle costituisce un tema di rifunzionalizzazione per tutto il Capoluogo. Salvaguardare il carattere naturalistico della sponda fluviale, che per l'ambito è in larghissima prevalenza caratterizzata da un dislivello di notevole altezza tra il corso d'acqua e gli insediamenti di sponda a monte

2 disciplina paesistica

2.1 rapporti con la disciplina di livello locale di PTCP

assetto insediativo:	NI.MA	assetto vegetazionale:	COL.ISS	assetto geomorfologico:	MO-b

L'attribuzione di un regime di **NI.MA** è coerente con l'assetto insediativo in atto per l'ambito.
Le previsioni del PUC comprese le modeste operazioni di incremento insediativo, connesse a puntuali azioni di ristrutturazione urbanistica organiche prima di tutto alla predisposizione di nuove dotazioni di parcheggi pubblici ad una riconfigurazione compiuta dell'assetto insediativo [Ui5.1 – Ui5.2] sono in completa aderenza con l'impianto del PTCP locale.

3	articolazione in componenti dell'ambito (sub-ambiti, tessuti, unità elementari)	
3.1	componenti: caratteri	3.2 obiettivi e modalità della riqualificazione del PUC
BSr	**Formazione** occasionale a forte densità, con eterogeneità tipologiche e funzionali, con presenza non marginale di funzioni artigianali e commerciali, cresciuta per ispessimento delle direttrici vallive di collegamento territoriale L'insediamento si compone di una dequalificata sequenza lineare lungo l'asse vallivo di agglomerati recenti spesso degradati, con caratteri di serialità del tessuto, talvolta in aggregazione rispetto alle costruzioni d'epoca più antica, spesso con compresenza di residenza ed attività produttive artigianali.	**RIQUALIFICAZIONE** *alla scala urbanistica* dell'orditura del tessuto edilizio e delle relazioni tra spazi costruiti e spazi liberi, *alla scala edilizia* degli aspetti linguistici e stilistici, dei caratteri architettonici cercando di diradare il rapporto di copertura La caratteristica generale di tessuto addensato, percettibilmente in corrispondenza degli insediamenti di più antico impianto e nell'immediata gravitazione rispetto al fondovalle, è compatibile con episodiche integrazioni insediative che contribuiscano a raggiungere nuove condizioni di qualità morfologica e di rifunzionalizzazione delle attività produttive.
Ae Vp	**Elementi** residuali **di edilizia minore,** coerenti con i caratteri tipomorfologici dell'ambiente costruito tradizionale, in ambito urbano	**VALORIZZAZIONE** dei residuali elementi dell'insediamento storico: *a livello edilizio* recupero con eliminazione degli elementi estranei alle tipologie edilizie locali. **CONFERMA** delle caratteristiche tradizionali degli spazi aperti conformati ad ambiente rurale/agricolo
Vp	**Aree residuali di verde** privato conformate dall'ambiente costruito.	**CONFERMA e VALORIZZAZIONE** delle caratteristiche tradizionali di qualità degli spazi aperti conformati ad ambiente tipico rurale perturbano del capoluogo.
Ui5.1	**UNITA' DI INTERVENTO** di ristrutturazione urbanistica	**RIQUALIFICAZIONE** per sostituzione edilizia del complesso limitata **EVOLUZIONE** verso un'integrazione di posti auto. **CONDIZIONI AMBIENTALI SIGNIFICATIVE:** *La sezione trasversale dell'Arroscia in corrispondenza dell'area d'intervento è costituita in sponda destra da un'ampia fascia di vegetazione perifluviale primaria formata da una fitta bordura erbaceo-arbustiva, mentre in sponda sinistra (occupata da un terrapieno artificiale) da una fascia di vegetazione perifluviale secondaria limitata a 5m ai piedi del muro di contenimento.*
Ui5.2	**UNITA' DI INTERVENTO** di ristrutturazione urbanistica con conseguente dotazione di parcheggi pubblici	**RIQUALIFICAZIONE** per il riordino dell'area. Limitata **EVOLUZIONE** volge verso la sistemazione di locali produttivi ipogei ed un contestuale significativo potenziamento delle dotazioni di urbanizzazione secondaria pubblica (parcheggi di attestamento) quale esito dei convenzionamenti attuativi.L'accessibilità al parcheggio di attestamento avverrà tramite una minirotatoria, con funzioni di smistamento e rallentamento del traffico all'ingresso del borgo. **CONDIZIONI AMBIENTALI SIGNIFICATIVE: sponda artificiale alta su muro d'argine – rischio esondabilità T=500 anni -** *La sezione trasversale dell'Arroscia in corrispondenza dell'area d'intervento è costituita in sponda destra da una fascia di vegetazione perifluviale primaria formata da una profonda bordura erbaceo-arbustiva, ed in sponda sinistra da una fascia di vegetazione perifluviale secondaria (interrotta da un muro di contenimento in calcestruzzo) costituita da una bordura profonda fino a 10m di specie arboree (tipo carpino nero) alte circa 10m che crescono al piede del muro.*
Ui5.3	**Impianto distributore di carburante**	**CONFERMA** dell'attività solo per il gestore operante alla data di adozione del **PUC.** Non è previsto il rinnovo della licenza di esercizio in sito a favore di altro soggetto. **EVOLUZIONE** per sostituzione edilizia verso insediamento residenziale **MANUTENZIONE** in fase transitoria

4.1 integrazioni del sistema infrastrutturale

Gli obiettivi precedenti (vedi in particolare **Ui.4.1** e **Ui.4.2**) vanno tuttavia perseguiti in una visione unitaria, che riguardi anche il recupero di dotazioni di parcheggi pubblici, funzionali al miglioramento del sistema dell'accessibilità al capoluogo sia in generale all'attestamento degli arrivi da valle, sia in occasione di affluenze concentrate in occasione di eventi sportivi.

4.2 dotazioni standards urbanistici, servizi pubblici e privati (tabella avente valore ricognitivo e non normativo)

Area	toponomastica	PROPRIETA'	Superficie(mq)	funz. prevalente D.M.1444/68	*esist.*	*previs*	RIFERIMENTI
S5.1		Privata	1.000	Parcheggi (art.3.D)		□	Parcheggio da attuazione Ui5.2

servizi pubblici	*Tot.esistenti* [mq]	**0**	*Tot.di previsione* [mq]	**1.000**	*Tot.pubblici* [mq]	**1.000**
servizi privati	*Tot.esistenti* [mq]	**0**	*Tot.di previsione* [mq]	**0**	*Tot.privati* [mq]	**0**
servizi tecnologici	*Tot.esistenti* [mq]	**0**	*Tot.di previsione* [mq]	**0**	*Tot.tecnol.* [mq]	**0**
TOTALE SERVIZI			*esistenti e di previsione pubblici e privati* [mq]			**1.000**

5.1 DESTINAZIONI D'USO ammesse		Unità elementari e tessuti			
		BSr	Ui5.1	Ui5.2	Ui5.3
RESIDENZA	[1]	☐.	☐		☐
RESIDENZE COLLETTIVE collegi, convitti, conventi, seminari, studentati	[2]				
RESIDENZE DI SERVIZIO alloggi pertinenziali di custodia o del titolare di attività produttive	[3]				
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Botteghe artig./laboratori, non compresi tra le insalubri	[4]	☐	☐	☐	☐
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Pubblici esercizi	[5]	☐			☐
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Servizi alla persona ed all'impresa	[6]	☐		☐	☐
DISTRIBUZIONE AL DETTAGLIO Esercizi commerciali e strutture di vendita	[7]	(☐)		(☐)	(☐)
ATTIVITÀ DIREZIONALI Aggregazioni di uffici ed attività direzionali	[8]				
ATTIVITÀ RICETTIVE Albergo tradizionale-Locande –RTA - Albergo diffuso	[9]	☐			
ATTIVITÀ RICETTIVE Strutture ricettive all'aria aperta	[10]				
ATTIVITÀ RICETTIVE Strutture ricettive extralberghiere	[11]	☐			
ATTIVITÀ PRODUTTIVE industrie compresi laboratori,uffici tec. ed ammin., esposiz.	[12]				
ATTIVITÀ PRODUTTIVE artigianato compresi laboratori,uffici tec. ed ammin, esposiz	[13]			☐	
ATTIVITÀ PRODUTTIVE commercio all'ingrosso	[14]				
ATTIVITÀ PRODUTTIVE depositi industriali, artigianali e funzionali al commercio	[15]			☐	
ATTIVITÀ PRODUTTIVE Assistenza alla mobilità veicolare: impianti di distribuz.carburanti	[16]				
ATTIVITÀ PRODUTTIVE Assist. alla mobilità veicolare: officine, gommisti, carrozzieri, ecc	[17]				
ATTIVITÀ AGRICOLE Residenza connessa con la conduzione agraria dei fondi	[18]				
ATTIVITÀ AGRICOLE Strutture per il ricovero delle attrezz. e dei prodotti agricoli	[19]				
ATTIVITÀ AGRICOLE Stalle locali per il ricovero o allevamento animali	[20]				
ATTIVITÀ AGRICOLE Commercio al minuto di prodotti agricoli locali, con S.v. <100 mq	[21]				
ATTIVITÀ AGRICOLE Agriturismo	[22]				
ATTIVITÀ AGRICOLE Serre	[23]				
ATTIVITÀ ESTRATTIVE, cave e discariche	[24]				
CICLO RIFIUTI Impianti di trattamento inerenti il ciclo rifiuti	[25]				
URBANIZZAZIONE primaria	[26]	☐	☐	☐	☐
URBANIZZAZIONE secondaria	[27]	☐	☐	☐	☐
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Centri sociali, culturali e religiosi	[28]	☐			
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Istruzione privata	[29]	☐			
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Teatri, cinema e sale di spettacolo	[30]				
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Strutture sportive o ricreative private	[31]				
ATTIVITÀ SANITARIE E ASSISTENZIALI PRIVATE (cliniche private, case di riposo, R.S.A.)	[32]	☐			

(☐) vedi norme specifiche nella scheda di sub-ambito

5.2 STRUTTURE di VENDITA [L.R. 1/2007- D.C.R. 18/2007]

sub-ambito (unità elementari e tessuti)	ALIMENTARE		NON ALIMENTARE	
	STRUTTURA AMMESSA	STRUTTURA NONAMMESSA	STRUTTURA AMMESSA	STRUTTURA NONAMMESSA
BSr	EV		EV	
		MSV		MSV
		GSV		GSV
Ui5.2- Ui5.3		EV	EV	
		MSV		MSV
		GSV		GSV

6 Gli interventi ammissibili sulle costruzioni esistenti in Ae, Bs, e Vp sono normati nell'elaborato St5.4

Per gli edifici del tessuto **Ae** e **Bs** compresi nelle fasce perifluviali indicate al punto precedente **3.1** si prescrive un regime di mantenimento senza incrementi volumetrici nonché il rispetto delle norme tipo-morfologiche indicate nell'elab**. St5.5**.

Sotto il profilo ambientale va salvaguardato il carattere naturalistico della sponda fluviale, che interessa solo marginalmente l'ambito. Gli interventi di carattere edilizio riguardanti il patrimonio costruito esistente e le sistemazioni d'area nei pressi del corso d'acqua dovranno prescrittivamente tutelare la fascia naturalistica di sponda, senza superare i margini esistenti rispetto alla riva del torrente.

7 Verifica ambientale preventiva degli incrementi insediativi di nuova costruzione

- *approvvigionamento idrico*: Per l'ammissibilità di interventi di nuova costruzione che comportino aumento di peso insediativo deve essere condotta una preventiva verifica con l'Ufficio tecnico comunale tesa a riscontrarne la sostenibilità rispetto alla capacità residua del sistema di approvvigionamento idrico del capoluogo.
- *capacità residua dell'impianto di depurazione:* Per l'ammissibilità di interventi di nuova costruzione che comportino aumento di peso insediativo deve essere condotta una preventiva verifica con l'Ufficio tecnico comunale tesa a riscontrarne la sostenibilità rispetto alla capacità residua dell'impianto di depurazione in cui confluirebbero i reflui ed in caso di incapacità di quest'ultimo, si subordina l'intervento al potenziamento dello stesso o alla creazione di impianto ad uso privato.

7.1 Unità di intervento

MODALITÀ DI INTERVENTO

Permesso di costruire convenzionato. Il progetto dovrà riguardare tutto il sub ambito **Ui** perimetrato in cartografia di PUC e oltre a soddisfare agli esiti tipo-morfologici e prestazionali, di cui alla presente scheda, dovrà:

1. verificare lo stato delle urbanizzazioni esistenti e di progetto.
2. indicare l'impianto generale di accessibilità alle aree, delle urbanizzazioni e degli allacci ai pubblici servizi;

Il rilascio dei **P.C.C.** è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno dei richiedenti e successivamente alla stipula di convenzione finalizzati alla corresponsione di oneri di urbanizzazione, commisurati in proporzione agli interventi previsti.

Gli interventi previsti riguardano: la **ristrutturazione edilizia con ampliamento della costruzione esistente nella sub.unità Ui5.1 finalizzato al riordino dell'area**

Ui5.1

Parametri urbanistici ed edilizi			Peso insediativo e servizi
Sup. terr. U.I	[mq]	700 (™)	Funz. caratterizzanti P.t.
			[4]
			Funz. ammesse P.1°
			[1]
H max edif.	[m]	8	Peso insediativo
Ds [tipoA,B,C]	[m]	Vedi Tab ***S1***	**S.A Esistente 700 mq**
Ds [tipo F]	[m]	Esist.	**S.A di previsione 700 mq** **S.A max tot. = 1.400 mq**
D.C.	[m]	Esist.	**200% dell'esistente**
Df1	[m]	min 3 o aderenza	Dotazione di Servizi prescritti
Df2	[m]	10	**Monetizzazione degli oneri**
r.c.	[%]		

Esiti tipo-morfologici e prestazionali-Norme di liv. punt. Di PTCP

Il progetto esteso all'intero perimetro della **U.I**. con l'obbiettivo generale di riqualificazione dell'area avrà come obiettivi:

1. la riconfigurazione dell'edificio esistente o la realizzazione di un nuovo edificio in sostituzione del medesimo nei limiti dimensionali derivanti dai parametri e nei limiti di flessibilità dell'unità di intervento, edificio che sia riconducibile al linguaggio degli organismi edilizi del tessuto **An** [si applicano le norme **St5.5**] ricercando sobrietà e congruenza del disegno dell'involucro edilizio con gli elementi caratterizzanti la semplice edilizia del contesto e coperture di forme elementari (capanna a 2 falde) Vedi schema tipologico.
2. l'intervento complessivo di ristrutturazione urbanistica dovrà garantire i parcheggi pertinenziali a norma di legge
3. La porzione del lotto non insediato verso fiume dovrà essere sistemata a verde eliminando costruzioni precarie ed improprie.

(™) I dati qui riportati (superficie territoriale) non hanno valore prescrittivo, ma solo una funzione di riepilogo. L'effettiva estensione della superficie territoriale è quella delle particelle che saranno effettivamente interessate dall'intervento.

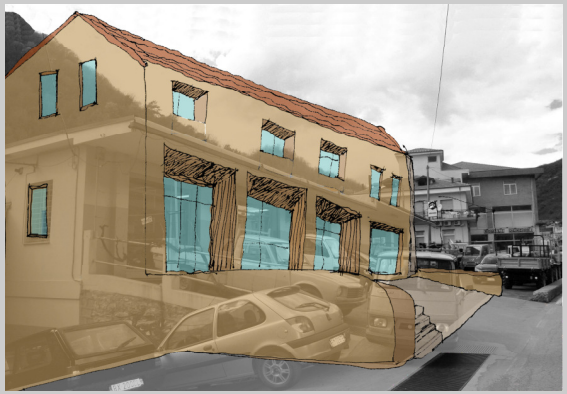
Flessibilità

Le indicazioni tipo morfologico della schema tipologico allegato sono indicative specie con riferimento alla composizione dei prospetti

Prescrizioni di carattere ambientale

L'intervento, ricadendo in fascia b del P. di B. (T=200) sarà ammesso in quanto ricadente in contesto di tessuto urbano consolidato, se, prevedendo le opportune misure od accorgimenti tecnico-costruttivi di cui agli allegati del P.di B., sarà corredato da parere favorevole della Provincia, in presenza dell'assunzione di adeguate azioni e misure di protezione civile

Ai fini di mitigare l'impatto dell'intervento sul corridoio ecologico per specie di ambiente acquatico viene introdotto l'obbligo di ricreare una fascia perifluviale di almeno 10 m (misurata dal confine dell'alveo) e di limitare il più possibile l'impermeabilizzazione del suolo. L'area d'intervento ricompresa in tale fascia deve prevedere l'inserimento di vegetazione arborea e arbustiva per aumentare drenaggio delle acque e dare rifugio avifauna; privilegiare specie arbustive già presenti quali ontani neri, pioppi neri e salici e canne domestiche.



7.2 Unità di intervento

MODALITÀ DI INTERVENTO

Ui5.2
vedi progetto norma Ui5.2

Permesso di costruire convenzionato con S.A.U. Il progetto esteso a tutto il sub ambito **Ui** perimetrato in cartografia di PUC, oltre a soddisfare agli esiti tipo-morfologici e prestazionali, di cui alla presente scheda, dovrà:

1. verificare lo stato delle urbanizzazioni esistenti e di progetto.
2. indicare l'impianto generale di accessibilità alle aree (provenendo da monte), delle urbanizzazioni e degli allacci ai pubblici servizi e delle aree complessivamente dedicate alla sosta;

Le dotazioni di servizi a standard (parcheggi) dovranno essere conformi alle disposizioni della presente scheda integrata, ove necessario, dalle indicazioni parametriche generali del PUC.
Il rilascio del **P.C.C.** è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno dei richiedenti e successivamente alla stipula di convenzione finalizzati alla cessione delle aree [**S5.1**] utili per il potenziamento della dotazione dei parcheggi pubblici di attestamento al capoluogo e per la creazione della rotonda su corso Mazzini, privilegiando lo schema progettuale indicato nel *progetto norma* ***Ui5.2*** (che ha valenza indicativa e non prescrittiva);
Il rilascio del **P.C.C.** è subordinato altresì alla corresponsione di oneri di urbanizzazione, commisurati in proporzione alla S.A. dell'intervento richiesto e con gli scomputi ammissibili in relazione alla cessione delle aree ed ai costi globali di realizzazione delle opere pubbliche, previste nell'unità **Ui5.2** nel rispetto di quanto indicato negli Esiti prestazionali

Parametri urbanistici ed edilizi			Peso insediativo e servizi
Sup. terr. U.I	[mq]	2.300	Funz. caratterizzanti [13]-[15] / Funz. ammesse alternative [6]-[7]
H max edif.	[m]		Peso insediativo
Ds [tipoA,B,C]	[m]	Vedi Tab ***S1***	**S.A max tot. di previsione 1.000 mq *(pari all'esistente)***
Ds [tipo F]	[m]		Dotazione di Servizi [mq]
D.C.	[m]	esistente	**1.000**
Df1	[m]	aderenza	
Df2	[m]	10	
Distanza alveo	[m]	10	

Esiti tipo-morfologici e prestazionali-Norme di liv. punt. Di PTCP

Il progetto corredato da S.A.U., da estendersi esteso all'intero perimetro della **U.I**. (a valere quale superficie asservita) con l'obbiettivo generale di riqualificazione dell'area avrà come obiettivi:

1. la creazione sugli attuali piazzali di servizio all'unità produttiva esistente di una piastra di copertura da adibirsi a parcheggio accessibile dalla strada provinciale ricavando locali seminterrati di pari superficie da destinare agli usi già in atto.
2. Il parcheggio dovrà essere corredato da adeguate vasche in terra al fine di realizzare una presenza di verde di medio fusto per una percentuale non inferiore a 1 arbusto ogni 4 posti auto

Prescrizioni di carattere ambientale

Ai fini di mitigare l'impatto dell'intervento sul corridoio ecologico per specie di ambiente acquatico viene introdotto l'obbligo di mantenere una fascia perifluviale il più possibile continua di profondità almeno 10m (misurata dal confine dell'alveo), in cui operare, anche attraverso interventi di ingegneria naturalistica, la rinaturalizzazione della sponda sinistra e ridurre al massimo l'impermeabilizzazione del suolo. Tali interventi possono prevedere l'inserimento di vegetazione arborea e arbustiva riparia con l'obiettivo di aumentare drenaggio delle acque e dare rifugio avifauna, nonché di mantenere e recuperare la funzione del corso d'acqua in termini di corridoio ecologico. Privilegiare specie arbustive già presenti quali ontani, carpini, pioppi, salici e canne domestiche.
Impermeabilizzazione del suolo: nello stato di fatto, che vede il sito costituito da terrapieno in cemento armato a margine del torrente, interamente impermeabilizzato e occupato da diversi edifici di forte impatto, costituisce mitigazione ambientale la costituzione del parcheggio integrato da vasche in terra con la messa a dimora di arbusti.

Flessibilità
La disposizione dei posti auto e lo sviluppo della viabilità di accesso potranno modificarsi in funzione delle esigenze tecniche legate allo stato dei luoghi.

7.3 Unità di intervento

MODALITÀ DI INTERVENTO

Permesso di costruire convenzionato. Il progetto dovrà riguardare tutto il sub ambito **Ui** perimetrato in cartografia di PUC e oltre a soddisfare agli esiti tipo-morfologici e prestazionali, di cui alla presente scheda, dovrà:

1. verificare lo stato delle urbanizzazioni esistenti e di progetto.
2. indicare l'impianto generale di accessibilità alle aree, delle urbanizzazioni e degli allacci ai pubblici servizi;

Il rilascio dei **P.C.C.** è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno dei richiedenti e successivamente alla stipula di convenzione finalizzati alla corresponsione di oneri di urbanizzazione, commisurati in proporzione agli interventi previsti.

Gli interventi previsti riguardano: la **sostituzione edilizia con ampliamento** della costruzione esistente nella sub.unità **Ui5.3** finalizzato alla dismissione dell'impianto di distribuzione dei carburanti ed al riordino dell'area di pertinenza**.**

Ui5.3

Parametri urbanistici ed edilizi			Peso insediativo e servizi
Sup. terr. U.I	[mq]		Funz. P.t. [4] [5] [6] [7] Funz. P.1° [1]
H max edif.	[m]	7	Peso insediativo
Ds [tipoA,B,C]	[m]	Vedi Tab ***S1***	**S.A max tot. 200 mq** ***(pari all'esistente)***
Ds [tipo F]	[m]	Esist.	
D.C.	[m]	Esist.	
Df1	[m]	min 3 o aderenza	Dotazione di Servizi prescritti
Df2	[m]	10	**Monetizzazione degli oneri**
r.c.	[%]		

Flessibilità

E' consentita il mantenimento dell'attività esistente [16] solo per il soggetto gestore dell'impianto operante alla data di adozione del PUC. Non è previsto il rinnovo della licenza di esercizio in sito a favore di altro soggetto.

In fase transitoria sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria

Esiti tipo-morfologici e prestazionali-Norme di liv. punt. Di PTCP

Il progetto esteso all'intero perimetro della **U.I**. con l'obbiettivo generale di riqualificazione dell'area avrà come obiettivi:

1. la realizzazione di un nuovo edificio in sostituzione dell'esistente nei limiti dimensionali derivanti dai parametri e nei limiti di flessibilità dell'unità di intervento, edificio che sia riconducibile al linguaggio degli organismi edilizi del tessuto **An** [si applicano le norme **St5.5**] ricercando sobrietà e congruenza del disegno dell'involucro edilizio con gli elementi caratterizzanti la semplice edilizia del contesto e coperture di forme elementari (capanna a 2 falde)
2. l'intervento complessivo di ristrutturazione urbanistica dovrà garantire i parcheggi pertinenziali a norma di legge
3. La porzione del lotto non insediato verso fiume dovrà essere sistemata a verde eliminando costruzioni precarie ed improprie.

1 descrizione: connotazione ambientale, morfologica, funzionale

L'ambito interessa:

- la propaggine meridionale del crinale che dal poggio Richermo al monte Bellarasso fino al Monte S. Bernardo ed al Castello di Teco scende fino alla congiunzione tra i torrenti Arroscia ed Arrogna, costituendone la testata di valle;
- una zona C di espansione del PRG, in fregio alla ss 28 che coinvolge il piede del crinale, disciplinata da un SUA unitario, in parte attuato, area che necessita di un riassetto specie in relazione alle esigenze di collegamento infrastrutturale, ma anche una riqualificazione dell'ambiente costruito con interventi edilizi alternativi e più contenuti, rispetto al completamento delle previsioni del SUA;
- in misura ridotta le aree pianeggianti in riva sinistra dell'Arrogna, a monte delle ultime frange degli insediamenti del capoluogo verso nord che formano il margine occidentale alla Piazza Borelli: tale piana agricola conserva significative presenze, di sistemazione dei suoli specie in relazione ai percorsi agrari ai rii ed ai cigli interpoderali ed alle opere minute di presidio tradizionale.

2 obiettivi ed indicazioni di PUC per l'assetto INFRASTRUTTURALE

Per tale ambito il PUC si ripropone un obiettivo generale e prioritario con valenza territoriale in risposta all'esigenza di realizzare un collegamento veicolare verso Trovasta e Moano che eviti l'attraversamento del centro di Pieve alleviando il centro storico da un rilevante traffico veicolare di attraversamento. La viabilità di nuova previsione nasce in prossimità degli allacciamenti verso valle del nuovo tracciato della SS 28 Tale esigenza è stata sempre sentita e più volte ha trovato espressione nei diversi disegni pianificatori, che alle varie scale hanno interessato il Comune.

1. la bretella si spicca da una rotonda da realizzarsi sulla ss. 28 poco più a monte del Convento degli Agostiniani, collegando così anche l'immissione della strada che conduce al ponte sull'Arroscia verso la polarità produttiva di nuova previsione (distretto 10a.TR ed ambito 10b.R)
2. la nuova strada, dopo la curva che aggira il piede del crinale risale a mezza costa fino alla posizione morfologicamente più adatta per la creazione di un nuovo ponte sull'Arrogna, realizzando la connessione verso nord con il viale Vittorio Veneto e poi con la strada per Trovasta e Moano
3. in sponda sinistra dell'Arrogna creazione di un accesso viario da Piazza Borrelli agli insediamenti della piana attraverso un intervento di ristrutturazione urbanistica del sub-ambito 6.10 R

3 vincoli e piani sovraordinati

- *Piano di Bacino*

4 regimi di PTCP locale

ass. insediativo	ass. vegetazionale	ass. geomorfologico
IS-MOB / NI-CO	COL-ISS	MO.b

5 obiettivi specifici e criteri guida

Oltre ai potenziamenti infrastrutturali il PUC assegna all' ambito un ruolo di integrazione insediativa del capoluogo e parzialmente di riqualificazione di preesistenze edilizie.

La previsione di incrementi insediativi per il comparto territoriale della piana valliva in riva sinistra dell'Arrogna è estremamente contenuto si limita al completamento di episodi preesistenti da riqualificare migliorandone l'accessibilità e si imposta sui seguenti criteri:

- massima attenzione verso l'esistente (edificato, colture agricole, vecchie percorrenze pedonali e tracciati che contraddistinguono l'uso del suolo attuale e storico), in modo da trarre da tale orditura del suolo originaria le regole del nuovo ambiente costruito;
- accessibilità veicolare appoggiata sulla nuova infrastruttura viaria (punto 2) in riva destra e tratto di allaccio a Piazza Borelli per i completamenti in riva sinistra senza ulteriori alterazioni della trama dei collegamenti storici;
- connessione stretta tra le nuove previsioni e le occasioni rilevate di riqualificazione e riuso dell'esistente nell'area, ricercandone la contestualità nell'attuazione;
- organizzazione delle previsioni in un articolato e flessibile sistema di interventi autonomi tra loro gerarchizzati e coordinati al fine di favorire un'attuazione per gradi senza scompensi e mutilazioni, ricercando e privilegiando le occasioni in cui si prospettino realizzazioni miste pubblico-privati.

6 componenti insediative dell'ambito e loro ruolo nel processo di trasformazione

Sub-ambiti:

6.1.R	lotto fondiario di completamento insediativo del SUA parzialmente attuato
6.2.R	lotto fondiario di mantenimento dell'insediamento esistente e parzialmente interessato dal passaggio della infrastruttura viaria di previsione
6.3.R	lotto fondiario di nuovo insediamento, parzialmente interessato dal passaggio della infrastruttura viaria di previsione
6.7.R	lotto fondiario di completamento insediativo attraverso contenute integrazioni dell'esistente, a destinazione prevalentemente residenziale parzialmente interessato da dotazioni di urbanizzazione secondaria
6.8.R	lotto di ristrutturazione urbanistica per sostituzione di una costruzione esistente incompatibile a destinazione prevalentemente residenziale, parzialmente interessato da dotazioni di urbanizzazione secondaria
6.9.R	lotto fondiario di nuovo insediamento, a destinazione prevalentemente residenziale parzialmente interessato da dotazioni di urbanizzazione secondaria
6.10.R	lotto di ristrutturazione urbanistica per sostituzione di una costruzione esistente con incentivazione del peso insediativo, per consentire la connessione con piazza Borelli: destinazione prevalentemente residenziale
6.11.R	infrastruttura viaria, di nuova previsione in riva destra dell'Arrogna, corredata da fasce di percorrenza ciclopedonale
S6.2- S6.3- S6.4	parcheggi pubblici di servizio alle residenze

6.2 correlazioni con gli altri distretti di trasformazione ed articolazione attuativa per fasi: priorità

Rilevanti i legami strutturali ed ambientali che legano tale ambito con il prospiciente [**9.TR**] (Agostiniani) per le scelte e gli obiettivi di riqualificazione ambientale nonché per il sistema generale delle infrastrutturazioni viarie e di sosta veicolare.

Fermo restando che il progetto della viabilità pubblica dell'ambito (sia in riva destra che sinistra dell'Arrogna) definirà la possibile attuazione per fasi temporali diverse delle presenti previsioni, (in coerenza con i margini di flessibilità ammessi) nonché le eventuali ulteriori priorità nella creazione degli spazi e delle strutture di servizio pubblico rispetto agli insediamenti privati, dovranno essere rispettate le seguenti condizioni:

a. in generale le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere sempre eseguite prima dell'esecuzione dei nuovi insediamenti, secondo la coordinazione prevista nelle norme seguenti articolate per sub- ambiti;
b. l'attuazione del sub ambito **6.10.R** potrà essere autonoma, ma deve precedere od essere contestuale all'attuazione dei sub distretti **6.8.R** e **6.9.R**.

Tali obiettivi di interesse generale del PUC per l'area potranno trovare puntuale e compiuta definizione attraverso **le convenzioni attuative** connesse allo strumento operativo dell'ambito, corredate di adeguate garanzie finanziarie, che dovranno assicurare:

1. fasi di attuazione correlate tra i diversi sub-ambiti in modo da non creare situazioni transitorie insostenibili e squilibrate;
2. priorità nella creazione degli spazi pubblici di servizio da parte degli eventuali soggetti attuatori non pubblici rispetto agli insediamenti privati di sostituzione dell'esistente e/o di nuovo impianto;
3. dotazione degli spazi pubblici di servizio -in specie per la sosta veicolare- adeguati e via via commisurati all'evoluzione dei pesi dell'assetto insediativo secondo quanto nel seguito indicato nell'articolazione attuativa dei sub-ambiti.

Si precisa che l'indicazione nella cartografia strutturale di PUC del tratto di viabilità di collegamento dal sub-ambito **6.3.R** al viale Vittorio Veneto, **non costituisce vincolo preordinato all'esproprio**, ma piuttosto "tracciato ipotetico di nuovo collegamento viario" con la strada per Trovasta e Moano, funzionale al riordino della rete infrastrutturale a scala comunale e finalizzato ad evitare gli impatti ambientali di attraversamento del traffico pesante nel centro storico" nonché elemento infrastrutturale di riferimento per la coerenza complessiva degli interventi previsti in **6.R**

6.3 Norme transitorie

In assenza dei SAU legati ai progetti di viabilità pubblica citati nel seguito, con estensione all'intero ambito, sono ammissibili tutti gli interventi pubblici relativi alla viabilità ed alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi fino al restauro.

7 le indicazioni di piano per la riqualificazione

FUNZIONI AMMESSE - INFRASTRUTTURE E URBANIZZAZIONI - PRESTAZIONI AMBIENTALI

6.1.R - 6.7.R - 6.8.R - 6.9.R - 6.10.R-

- residenza [1]
- Ricettività extralberghiera [11]
- parcheggi pertinenziali e verde di mitigazione ed arredo
- percorsi ed aree di sosta pedonali

6.2.R - 6.3.R-

- residenza [1]

S6.3

URBANIZZAZIONE SECONDARIA

- parcheggi pubblici [26-27]
- percorsi ed aree di sosta pedonali e di verde attrezzato lungo fiume [27]

A livello di ambito

Tutti gli interventi previsti nell'ambito 6R non interessano e non hanno interferenze con la fascia perifluviale del torrente Arrogna su entrambe le rive.

Le operazioni di:

- regolarizzazione delle aree con movimentazione terre,
- eventuali opere di sostegno –preferibilmente facendo ricorso all'ingegneria naturalistica-,
- le demolizioni di preesistenti strutture, ove non risultassero congrue per il loro mantenimento al fine di creare i sedimi dei tratti di viabilità pubblica e privata,
- la creazione dei sedimi di allocazione dei nuovi edifici e gli spazi pubblici di urbanizzazione.

dovranno comportare un bilancio ottimale di movimentazione delle terre con minimi trasporti da e verso l'ambito.

I parcheggi saranno realizzati riducendo la superficie di impermeabilizzazione alle sole corsie di accesso e distribuzione ai posti auto, e con la messa a dimora di piante ad alto fusto di quarta grandezza (1 ogni 4 posti auto)

Nelle schede di ciascun sub ambito vengono articolate le previsioni di opere di urbanizzazione secondaria (parcheggi, aree a verde attrezzato, ecc.) in rapporto alle procedure di attuazione convenzionata degli interventi previsti.

N.B.:I dati riportati nel seguito per la **superficie territoriale St** non hanno valore prescrittivo, ma solo una funzione di riepilogo. L'effettiva estensione della superficie territoriale è quella delle particelle che saranno effettivamente interessate dall'intervento.

(™)Per le **Superfici degli standards urbanistici** i dati quantitativi riportati hanno un valore prescrittivo di minima quantità richiesta dal PUC. L'effettiva estensione della superficie territoriale è quella delle particelle che saranno effettivamente interessate dalle opere di urbanizzazione.

8 Verifica ambientale preventiva degli incrementi insediativi di nuova costruzione

- *approvvigionamento idrico*: Per l'ammissibilità di interventi di nuova costruzione che comportino aumento di peso insediativo deve essere condotta una preventiva verifica con l'Ufficio tecnico comunale tesa a riscontrarne la sostenibilità rispetto alla capacità residua del sistema di approvvigionamento idrico del capoluogo.
- *capacità residua dell'impianto di depurazione:* Per l'ammissibilità di interventi di nuova costruzione che comportino aumento di peso insediativo deve essere condotta una preventiva verifica con l'Ufficio tecnico comunale tesa a riscontrarne la sostenibilità rispetto alla capacità residua dell'impianto di depurazione in cui confluirebbero i reflui ed in caso di incapacità di quest'ultimo, si subordina l'intervento al potenziamento dello stesso o alla creazione di impianto ad uso privato.

8.1 l'articolazione attuativa in sub-ambiti ed unità di intervento

REGOLE DI CONFORMITA'

subambiti e unità di intervento	NORME PROGETTUALI	MODALITÀ DI ATTUAZIONE E SCENARI
6.1.R 6.2.R	Creazione di un insediamento residenziale di completamento di un preesistente piano particolareggiato di iniziativa privata (attuato in parte nel sub-ambito 6.2.R), articolato in più corpi di fabbrica, con distribuzione secondo l'indicazione morfologica di PUC e con pesi e funzioni secondo le prescrizioni di cui al successivo punto 8.2 Il rilascio del **P.C.C.** è subordinato alla corresponsione di oneri di urbanizzazione, commisurati in proporzione alla S.A. dell'intervento richiesto e con gli scomputi ammissibili in relazione alla cessione delle aree fungibili per il tratto di connessione con la viabilità pubblica prevista in riva destra Per gli edifici esistenti nel sub-ambito 6.2.R sono ammissibili interventi fino alla ristrutturazione edilizia.	**P.C.C. + S.A.U A LIVELLO DEI DUE SUB-AMBITI IN COERENZA CON IL S.A.U. DI 6.3.R** **ATTUAZIONE CONVENZIONATA PREVIO PROGETTO DI APPROVAZIONE PUBBLICA ESTESO ALLE AREE FUNGIBILI PER IL TRATTO DI VIABILITÀ PUBBLICA DI COLLEGAMENTO FUTURO IN RIVA DESTRA DELL'ARROGNA**

REGOLE MORFOLOGICHE ED AMBIENTALILIVELLO PUNTUALE PAESISTICO

Per il Progetto operativo si fa riferimento alle indicazioni tipomorfologiche di cui all'elaborato St1B/6TR.
Gli edifici, da collocarsi nelle aree libere al margine settentrionale del sub-ambito andranno a configurare una nucleazione embrionale insediativa con edifici di tipologia a blocchi ravvicinati, che siano riconducibili al linguaggio degli organismi edilizi tipici del tessuto periurbano **Ae** [si applicano le norme St5.5] ricercando sobrietà e congruenza del disegno dell'involucro edilizio e delle coperture di forme elementari (capanna a 2 falde, terrazzi piani in proporzione max 1/4 rispetto alle coperture a falde).
Le caratteristiche di ruralità devono essere mantenute evitando estese aree pavimentate, lastricature in cemento od asfalto o prefabbricati cementizi. Tali superfici impermeabili non devono riguardare più del 15%. I margini di proprietà rispetto al contesto dovranno essere realizzate con recinzioni verdi escludendo le cancellate
Norma di flessibilità Le presenti regole correlate all'elab. St1/B costituiscono criteri progettuali morfologici per la redazione dello SAU. La disposizione degli edifici e la loro allocazione nei lotti potrà flessibilmente articolarsi secondo le geometrie ammesse dallo SAU.

8.2 PESI INSEDIATIVI- CARICO URBANISTICO-SERVIZI

	Funzioni	*Pesi #*	PARAMETRI *H max*	*Ds-Dc-Df1 (m)*	*Df2 (m)*	*R.C. (%)*
6.1.R	Residenza [1] Ricettività extralberghiera [11]	**480 mq di S.A.**	**m 7 2 piani**	**5 m**	**10 m**	**da SAU**

	Servizi di urbanizzazione 1° e 2°- [Vedi §7 e§16.1]	*Sup. [mq]*		
6.1.R 6.2.R	Cessione quota viabilità - percorsi pedonali e ciclabili	*suolo*	**1.450(™)**	(™)i dati quantitativi riportati hanno un valore prescrittivo di minima quantità:
	parcheggi pertinenziali della residenza		a norma di PUC	

9.1 l'articolazione attuativa in sub- ambiti ed unità di intervento

subambiti e unità di intervento	REGOLE DI CONFORMITA'	
	NORME PROGETTUALI E DI LIVELLO PUNTUALE PAESISTICO	MODALITÀ DI ATTUAZIONE E SCENARI
6.3.R	Creazione di un edificio monoresidenziale come indicato al successivo punto 9.2 secondo l'indicazione morfologica di PUC Il rilascio del **P.C.C.** è subordinato alla corresponsione di oneri di urbanizzazione, commisurati in proporzione alla S.A. dell'intervento richiesto e con gli scomputi ammissibili in relazione alla cessione delle aree per la viabilità pubblica.	**P.C.C. + S.A.U** A LIVELLO DI SUB-AMBITO IN COERENZA CON IL **S.A.U.** DI **6.1.R** E **6.2.R** ATTUAZIONE CONVENZIONATA PREVIO PROGETTO (DI INIZIATIVA PUBBLICA) ESTESO ALLE AREE FUNGIBILI PER IL TRATTO DI VIABILITÀ PUBBLICA DI COLLEGAMENTO FUTURO IN RIVA DESTRA DELL'ARROGNA

REGOLE MORFOLOGICHE ED AMBIENTALILIVELLO PUNTUALE PAESISTICO

L'edificio, da collocarsi nel sub-ambito nella posizione di cui all'elab. St1/B, con un margine di flessibilità allargato ad una fascia di 10 m intorno alla sagoma ivi indicata, sia riconducibile per tipologia al linguaggio degli organismi edilizi tipici del tessuto periurbano **Ae** [si applicano le norme St5.5] ricercando sobrietà e congruenza del disegno dell'involucro edilizio e delle coperture di forme elementari (capanna a 2 falde, terrazzi piani in proporzione max 1/4 rispetto alle coperture a falde).
Le caratteristiche di ruralità devono essere mantenute evitando estese aree pavimentate, lastricature in cemento od asfalto o prefabbricati cementizi. Tali superfici impermeabili non devono riguardare più del 15%. I margini di proprietà rispetto al contesto dovranno essere realizzate con recinzioni verdi escludendo le cancellate
Norma di flessibilità Le presenti regole correlate all'elab. St1/B costituiscono criteri progettuali morfologici per la redazione dello SAU. La disposizione degli edifici e la loro allocazione nei lotti potrà flessibilmente articolarsi secondo le geometrie ammesse dallo SAU.

9.2

	PESI INSEDIATIVI- CARICO URBANISTICO-SERVIZI		PARAMETRI			
	Funzioni	***Pesi #***	***H max***	***Ds-Dc-Df1 (m)***	***Df2 (m)***	***R.C. (%)***
6.3.R	Residenza [1]	**150 mq di S.A.** (™)	**m 7 2 piani**	**da SAU**	**10 m**	**da SAU**

	Servizi di urbanizzazione 1° e 2°- [Vedi §7 e §16.1]	***Sup. [mq]***		(™)i dati quantitativi riportati hanno un valore prescrittivo di minima quantità:
6.3.R	Cessione quota viabilità - percorsi pedonali e ciclabili	*suolo*	**550** (™)	
	parcheggi pertinenziali della residenza	a norma di PUC		

12.1 l'articolazione attuativa in sub- ambiti ed unità di intervento

REGOLE DI CONFORMITA'

subambiti e unità di intervento	NORME PROGETTUALI	MODALITÀ DI ATTUAZIONE
6.7.R	Creazione di un completamento insediativo residenziale articolato in corpi di fabbrica, con distribuzione secondo l'indicazione morfologica di PUC e con pesi e funzioni secondo le prescrizioni di cui al successivo punto 12.2 L'attuazione del sub-ambito è subordinata alla corresponsione di oneri di urbanizzazione, commisurati in proporzione alla S.A. dell'intervento richiesto e con gli scomputi ammissibili in relazione alla cessione delle aree per la viabilità pubblica di collegamento con p.za Borelli ed al parcheggio pubblico S6.2 Per gli edifici esistenti nel sub-ambito 6.7.R sono ammissibili interventi fino alla ristrutturazione edilizia ovvero è da prevedersi la loro sostituzione in aggregazione alle nuove costruzioni con incremento del 30% della S.A..	**PCC ATTUAZIONE CONVENZIONATA PREVIO S.A.U. (DI INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA) ESTESO:** • **ALLE AREE UTILI PER LA VIABILITÀ PUBBLICA DA P.ZA BORELLI A SERVIZIO DELL'INTERO AMBITO** • **AI PARK PUBBLICI S6.2 E S6.3** • **ED AL SUB-AMBITO 6.10R**

REGOLE MORFOLOGICHE ED AMBIENTALILIVELLO PUNTUALE PAESISTICO

Per il Progetto operativo si fa riferimento alle indicazioni tipomorfologiche di cui all'elaborato St1B/6R.
Gli edifici di nuova previsione andranno a configurare una nucleazione embrionale insediativa con edifici di tipologia a blocchi ravvicinati, che siano riconducibili al linguaggio degli organismi edilizi tipici del tessuto periurbano **Ae** [si applicano le norme St5.5] ricercando sobrietà e congruenza del disegno dell'involucro edilizio e delle coperture di forme elementari (capanna a 2 falde, terrazzi piani in proporzione max 1/4 rispetto alle coperture a falde). Data la morfologia del suolo sopraelevata rispetto al contesto verso est è da privilegiarsi una soluzione progettuale che utilizzi tale dislivello per creare un parcheggio interrato accessibile dalla nuova viabilità e/o dalla strada vicinale via Coste orti: vanno comunque ricostituiti i margini murari in pietra vista verso la viabilità e gli accessi saranno al massimo due con serramenti a doppia anta in doghe di legno a spina di pesce.
Le caratteristiche di ruralità devono essere mantenute anche per la copertura del parcheggio interrato che sarà a tetto giardino evitando per le aree esterne agli edifici pavimentazioni, lastricature in cemento od asfalto o prefabbricati cementizi. Tali superfici impermeabili non devono riguardare più del 15%. I margini di proprietà rispetto al contesto dovranno essere realizzate con recinzioni verdi escludendo le cancellate.
Norma di flessibilità: Le presenti regole correlate all'elab. St1/B costituiscono criteri progettuali morfologici per la redazione del progetto. La disposizione degli edifici e la loro allocazione nei lotti potrà flessibilmente articolarsi secondo le geometrie ammesse dal disegno di SAU.

12.2

PESI INSEDIATIVI- CARICO URBANISTICO-SERVIZI			PARAMETRI			
	Funzioni	***Pesi #***	***H max***	***Ds-Dc-Df1 (m)***	***Df2 (m)***	***R.C. (%)***
6.7.R	Residenza [1]	**240 mq di S.A. (™)**	**m 7 2 piani**	**da SAU**	**10 m**	**da SAU**

Servizi di urbanizzazione 1° e 2°- [Vedi §7 e §16.1]		***Sup. [mq]***	
6.7.R	Cessione parcheggi pubblici S6.2 (parziale)	**200(™)**	(™)i dati quantitativi riportati hanno un valore prescrittivo di minima quantità:
	parcheggi pertinenziali della residenza	a norma di PUC	

13.1 l'articolazione attuativa in sub- ambiti ed unità di intervento

REGOLE DI CONFORMITA'

subambiti e unità di intervento	NORME PROGETTUALI	MODALITÀ DI ATTUAZIONE
6.8.R	Creazione di un organismo edilizio articolato in più corpi di fabbrica, al di sopra di una piastra unitaria a piano terreno che ospiti parcheggi pertinenziali e/o pubblici. L'insediamento, secondo l'indicazione morfologica di PUC e con pesi e funzioni secondo le prescrizioni di cui al successivo punto 13.2, occuperà, con buona approssimazione, il sedime attualmente impegnato da un capannone dismesso. L'attuazione del sub-ambito è subordinata alla corresponsione di oneri di urbanizzazione, commisurati in proporzione alla S.A. dell'intervento e con gli scomputi ammissibili in relazione alla cessione delle aree per la viabilità pubblica di collegamento con p.za Borelli ed ai parcheggi pubblici S6.2. e S6.3 Per gli altri edifici esistenti nel sub-ambito 6.8.R, sono ammissibili interventi fino alla ristrutturazione edilizia ovvero è da prevedersi la loro sostituzione in aggregazione alle nuove costruzioni con incremento del 30% della S.A..	**PCC** **ATTUAZIONE CONVENZIONATA PREVIO S.A.U. (DI INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA) ESTESO:** • **ALLE AREE UTILI PER LA VIABILITÀ PUBBLICA DA P.ZA BORELLI A SERVIZIO DELL'INTERO AMBITO** • **AI PARK PUBBLICI S6.2 E S6.3** • **ED AL SUB-AMBITO 6.10R**

REGOLE MORFOLOGICHE ED AMBIENTALILIVELLO PUNTUALE PAESISTICO

Per il Progetto operativo si fa riferimento alle indicazioni tipomorfologiche di cui all'elaborato St1B/6R.
Gli edifici di nuova previsione andranno a configurare una nucleazione embrionale insediativa con edifici di tipologia a blocchi ravvicinati, che siano riconducibili al linguaggio degli organismi edilizi tipici del tessuto periurbano **Ae** [si applicano le norme St5.5] ricercando sobrietà e congruenza del disegno dell'involucro edilizio e delle coperture di forme elementari (capanna a 2 falde, terrazzi piani). Il piano terra, corredato da un percorso porticato verso fiume potrà ospitare, oltre alle dotazioni di norma dei parcheggi pubblici e privati anche attività di servizio e/o di connettivo urbano; La copertura a piastra del P.T. sarà a tetto giardino pertinenziale degli alloggi sovrastanti.
I margini di proprietà rispetto al contesto dovranno essere realizzate o con muri o con recinzioni verdi escludendo le cancellate, da limitarsi ai varchi di accesso.
Norma di flessibilità: Le presenti regole correlate all'elab. St1/B costituiscono criteri progettuali morfologici per la redazione del SAU. La disposizione degli edifici e la loro allocazione nei lotti potrà flessibilmente articolarsi secondo le geometrie ammesse dal disegno di SAU.

13.2

PESI INSEDIATIVI- CARICO URBANISTICO-SERVIZI			PARAMETRI			
	Funzioni	***Pesi # S.A. (mq)***	***H max***	***Ds-Dc-Df1 (m)***	***Df2 (m)***	***R.C. (%)***
6.8.R	Residenza [1] •	**[d.u.1] 760 (™)**	**m 11 2 piani+ piastra**	**5m**	**10 m**	**da SAU**

	Servizi di urbanizzazione 1° e 2°- [Vedi §7 e §16.1]	***Sup. [mq]***	
6.8.R	Cessione quota viabilità - percorsi pedonali e	*pro quota suolo*	
	Cessione parcheggi pubblici [S6.3] e portico(200 mq) e locali piastra (parziale 400 mq)		**770 (™)**
	parcheggi pertinenziali nella piastra a PT		a norma di PUC

(™)i dati quantitativi riportati hanno un valore prescrittivo di minima quantità:

14.1 l'articolazione attuativa in sub- ambiti ed unità di intervento

REGOLE DI CONFORMITA'

subambiti e unità di intervento	NORME PROGETTUALI	MODALITÀ DI ATTUAZIONE E SCENARI
6.9.R	Creazione di un insediamento residenziale articolato in più corpi di fabbrica, con distribuzione secondo l'indicazione morfologica di PUC e con pesi e funzioni secondo le prescrizioni di cui al successivo punto 14.2 L'attuazione del sub-ambito è subordinata alla corresponsione di oneri di urbanizzazione, commisurati in proporzione alla S.A. dell'intervento e con gli scomputi ammissibili in relazione alla cessione delle aree per la viabilità pubblica di collegamento con p.za Borelli ed ai parcheggi pubblici S6.2. e S6.3 Per gli edifici esistenti nel sub-ambito 6.9.R, sono ammissibili interventi fino alla ristrutturazione edilizia ovvero è da prevedersi la loro sostituzione in aggregazione alle nuove costruzioni con incremento del 30% della S.A.	**PCC ATTUAZIONE CONVENZIONATA PREVIO S.A.U. (DI INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA) ESTESO:** • **ALLE AREE UTILI PER LA VIABILITÀ PUBBLICA DA P.ZA BORELLI A SERVIZIO DELL'INTERO AMBITO** • **AI PARK PUBBLICI S6.2 E S6.3** • **ED AL SUB-AMBITO 6.10R**

REGOLE MORFOLOGICHE ED AMBIENTALILIVELLO PUNTUALE PAESISTICO

Per il Progetto operativo si fa riferimento alle indicazioni tipomorfologiche di cui all'elaborato St1B/6R.
Gli edifici di nuova previsione andranno a configurare una nucleazione embrionale insediativa con edifici di tipologia a blocchi ravvicinati, che siano riconducibili al linguaggio degli organismi edilizi tipici del tessuto periurbano **Ae** [si applicano le norme St5.5] ricercando sobrietà e congruenza del disegno dell'involucro edilizio e delle coperture di forme elementari (capanna a 2 falde, terrazzi piani in proporzione max 1/4 rispetto alle coperture a falde).
Le caratteristiche di ruralità devono essere mantenute evitando per le aree esterne agli edifici pavimentazioni, lastricature in cemento od asfalto o prefabbricati cementizi. Tali superfici impermeabili non devono riguardare più del 15%. I margini di proprietà rispetto al contesto dovranno essere realizzate con recinzioni verdi escludendo le cancellate
Norma di flessibilità Le presenti regole correlate all'elab. St1/B costituiscono criteri progettuali morfologici per la redazione del SAU. La disposizione degli edifici e la loro allocazione nei lotti potrà flessibilmente articolarsi secondo le geometrie ammesse dal SAU.

14.2

	PESI INSEDIATIVI- CARICO URBANISTICO-SERVIZI		PARAMETRI			
	Funzioni	***Pesi #***	***H max***	***Ds-Dc-Df1 (m)***	***Df2 (m)***	***R.C. (%)***
6.9.R	Residenza [1]	**840 mq di S.A.** (™)	**m 7 2 piani**	**da SAU**	**10 m**	**da SAU**
Servizi di urbanizzazione 2°- [park pubb.400 mq di S6.2 parz.+ 200mq di S6.4 piazza-parz]			600 mq			
6.9.R	parcheggi pertinenziali della residenza		a norma di PUC			

15.1 l'articolazione attuativa in sub- ambiti ed unità di intervento

REGOLE DI CONFORMITA'

subambiti e unità di intervento	NORME PROGETTUALI E DI LIVELLO PUNTUALE PAESISTICO	MODALITÀ DI ATTUAZIONE E SCENARI
6.10.R	Creazione di un edificio mono-bifamiliare attraverso la sostituzione edilizia dell'edificio esistente (map.42) come indicato al successivo punto 15.2 secondo l'indicazione morfologica di PUC Il rilascio del **P.C.C.** è subordinato alla cessione delle aree necessarie per realizzare il collegamento viario tra p.za Borelli e le strade dei sub-ambiti 6.9.R, 6.8.R nonché alla corresponsione di oneri di urbanizzazione, commisurati in proporzione alla S.A. dell'intervento richiesto e con gli scomputi ammissibili in relazione alla cessione delle aree per la viabilità pubblica ed ai parcheggi pubblici S6.2. e S6.3	**PCC ATTUAZIONE CONVENZIONATA PREVIO S.A.U. (DI INIZIATIVA PUBBLICA O PRIVATA) ESTESO:** • **ALLE AREE UTILI PER LA VIABILITÀ PUBBLICA DA P.ZA BORELLI A SERVIZIO DELL'INTERO AMBITO** • **AI PARK PUBBLICI S6.2 E S6.3** • **ED AL SUB-AMBITO 6.10R**

REGOLE MORFOLOGICHE ED AMBIENTALILIVELLO PUNTUALE PAESISTICO

L'edificio, da collocarsi nel sub-ambito nella posizione di cui all'elab. St1/B, sia riconducibile per tipologia al linguaggio degli organismi edilizi tipici del tessuto periurbano **Ae** [si applicano le norme St5.5] ricercando sobrietà e congruenza del disegno dell'involucro edilizio e delle coperture di forme elementari (capanna a 2 falde, o padiglione). La qualità architettonica del nuovo edificio deve essere adeguata all'importanza della sua collocazione sul fondale della P.za Borelli

Norma di flessibilità Le presenti regole correlate all'elab. St1/B costituiscono criteri progettuali morfologici per la redazione del SAU, che determineranno anche il grado di flessibilità delle caratteristiche dell'intervento.

15.2 PESI INSEDIATIVI- CARICO URBANISTICO-SERVIZI

	Funzioni	*Pesi #*	PARAMETRI *H max*	*Ds-Dc-Df1 (m)*	*Df2 (m)*	*R.C. (%)*
6.10.R	Residenza [1]	**250% della S.A. esistente pari a 225 mq di nuova previsione(™)**	**m 7 2 piani**	**da SAU**	**10 m**	**da SAU**

	Servizi di urbanizzazione 1° e 2°	*Sup. [mq]*		
6.10.R	Cessione quota viabilità - percorsi pedonali e ciclabili	*suolo*	**140(™)**	(™)i dati quantitativi riportati hanno un valore prescrittivo di minima quantità:
	piazza S6.5		**350(™)**	
	parcheggi pertinenziali della residenza	a norma di PUC		

16.1 CONDIZIONI PEREQUATIVE SUL REGIME DEI SUOLI PER LA FORMAZIONE DEI PESI INSEDIATIVI

6.1.R e **6.2.R**	L' edificabilità dei due sub-ambiti **6.1.R** e **6.2.R** in termini di **S.A.** così come articolata ai precedenti punti **8.1/2** derivano dall'asservimento dell'intera **S.t.** del due sub-ambitl corrispondentl.
6.3.R	L' edificabilità del sub-ambito **6.3.R** in termini di **S.A.** così come articolata ai precedenti punti **9.1/2** deriva dall'asservimento dell'intera **S.t.** del sub-ambito corrispondente.
6.7.R e **6.9.R**	L' edificabilità dei due sub-ambiti **6.7.R** e **6.9.R** in termini di **S.A.** così come articolata ai precedenti punti § **12.1/2** e §**14.1/2** derivano dall'asservimento della somma degli **S.t.** del due sub-ambiti corrispondenti e di 250 mq dell'area S6.4 e dell'area S6.2
6.8.R	L' edificabilità del sub-ambito **6.8.R** in termini di **S.A.** così come articolata nei due scenari ai precedenti punti § **13.1/2** deriva dall'asservimento dell'intera **S.t.** del sub-ambito corrispondente e dell'edificio esistente da sostituire, dell'area di S6.3 e di 200 mq dell'area S6.4
6.10.R	L' edificabilità del sub-ambito **6.10.R** in termini di **S.A.** così come articolata nei due scenari ai precedenti punti § **15.1/2** deriva dall'asservimento dell'intera **S.t.** del sub-ambito corrispondente e dell'edificio esistente da sostituire e dell'area S6.5

16.2 RIEPILOGO PESI INSEDIATIVI ED URBANIZZAZIONI

sub-distr.	*S.A. di progetto*	*D.U. di progetto*		*Urbanizzazioni competenti*
6.1.R 6.2.R 6.3.R	**630 *mq***	**1-11**	➔	• Urbanizzazione primaria ed allacci. • Cessione della S.t. corrispondente alla realizzazione del tratto di strada di collegamento
6.7.R 6.8.R 6.9.R	**1.800 *mq***	**1-11**	➔	• Urbanizzazione primaria ed allacci. • Cessione delle aree corrispondenti alle attrezzature di park. Pub. e verde attrez. S6.2 e S6.3. e S6.4 (1.570 mq di area scoperta e 600 mq di area coperta) • Cessione della S.t. ricadente nei sub-ambiti e pertinente alla realizzazione della strada di collega-mento con p.za Borelli
6.10.R	**S.A. di nuova rea-lizzazione= 250% S.A. esist. pari a 225 mq**	**1-11**	➔	• Urbanizzazione primaria ed allacci • Cessione della S.t. ricadente nel sub-ambito e pertinente alla realizzazione della strada di collega-mento con p.za Borelli • Cessione del park pubblico e piazza S6.5 di 350 mq

Struttura del P.U.C.	rif. cartog.	norme di conformità	7R
	St1.1	Ambito: ponti sull'Arrogna	

1 descrizione del sito ed obiettivo generale della disciplina

Localizzazione e morfologia	Costituisce il piede del versante orientale del crinale che dal poggio Richermo al monte Bellarasso fino al Monte S. Bernardo ed al Castello di Teco scende fino alla congiunzione tra i torrenti Arroscia ed Arrogna, costituendone la testata di valle.
Evoluzione e componenti dell'insediamento e del paesaggio	La piana valliva in riva destra dell'Arrogna è stata occupata parzialmente dalle estreme propaggini dell'insediamento del capoluogo, in forma di contenuto sviluppo lineare lungo via Garibaldi, di epoca '800-'900. Completano l'insediamento alcune costruzioni di più recente impianto e di bassa qualità edilizia ed architettonica, analoghe sono le condizioni degli spazi aperti.
obiettivo generale della disciplina	Prevalente indirizzo di pianificazione è la ***riqualificazione*** dell'ambito, cui potranno contribuire organicamente alcuni modesti incrementi insediativi, quali incentivazioni al riordino delle costruzioni e degli spazi pertinenziali. Salvaguardare il carattere naturalistico della sponda fluviale, che per l'ambito è in larghissima prevalenza caratterizzata da un dislivello di notevole altezza tra il corso d'acqua e gli insediamenti di sponda a monte

2 disciplina paesistica

2.1 rapporti con la disciplina di livello locale di PTCP

assetto insediativo:	NI.MA	assetto vegetazionale:	COL.ISS	assetto geomorfologico:	MO-b

L'attribuzione di un regime di **NI.MA** è coerente con l'assetto insediativo in atto per l'ambito.
Le previsioni del PUC sono in completa aderenza con l'impianto del PTCP locale.

3 articolazione in componenti dell'ambito (sub-ambiti, tessuti, unità elementari)

3.1 componenti: caratteri		3.2 obiettivi e modalità della riqualificazione del PUC
Va	**Aree residuali di verde agricolo** di pregio in ambito urbano.	**CONFERMA e VALORIZZAZIONE** delle caratteristiche tradizionali degli spazi aperti conformati ad ambiente rurale/agricolo tipico
Ae	**Elementi** residuali **di edilizia minore**, coerenti con i caratteri tipomorfologici dell'ambiente costruito tradizionale, in ambito urbano	**VALORIZZAZIONE** dei residuali elementi dell'insediamento storico: *a livello edilizio* recupero con eliminazione degli elementi estranei alle tipologie edilizie locali. **CONFERMA** delle caratteristiche tradizionali degli spazi aperti conformati ad ambiente rurale/agricolo
BS	**TESSUTI / UNITA' residenziali** episodici di impianto recente	**CONFERMA** della densità di edificazione territoriale e di quella fondiaria; limitati interventi edilizi volti alla rifunzionalizzazione delle tipologie edilizie esistenti nonché al potenziamento delle dotazioni di parcheggio ed alla riqualificazione complessiva dell'architettura; predisposizione di adeguati interventi di arredo urbano e recupero di aree a parcheggio.

4.1 integrazioni del sistema infrastrutturale

Non sono previsti interventi sul sistema infrastrutturale, che permane nel suo attuale assetto coerente anche con le previsioni del nuovo futuro collegamento viario [**Bretella da Pieve verso Moano** - bypass del centro], e con le future dotazioni di parcheggi pubblici di attestamento da Nord al capoluogo [vedi distretti 6TR e 9TR]

4.2 dotazioni standards urbanistici, servizi pubblici e privati (tabella avente valore ricognitivo e non normativo)

Area	toponomastica	PROPRIETA'	Superficie(mq)	funz. prevalente D.M.1444/68	*esist.*	*previs*	RIFERIMENTI
S7.1		Comune	3.070	verde attrezzato sportivo	o		Giardino pubblico con spogliatoi e bar
S7.2		Comune	610	Parcheggi (art.D)	o		Parcheggio pubblico

servizi pubblici	*Tot.esistenti* [mq]	3.680	*Tot.di previsione* [mq]	-	*Tot.pubblici* [mq]	3.680
servizi privati	*Tot.esistenti* [mq]	0	*Tot.di previsione* [mq]	0	*Tot.privati* [mq]	0
servizi tecnologici	*Tot.esistenti* [mq]	0	*Tot.di previsione* [mq]	0	*Tot.tecnol.* [mq]	0
TOTALE SERVIZI			*esistenti e di previsione pubblici e privati* [mq]			3.680

5.1 DESTINAZIONI D'USO ammesse		Unità elementari e tessuti	
		Ae	BS
RESIDENZA	[1]	☐	☐.
RESIDENZE COLLETTIVE collegi, convitti, conventi, seminari, studentati	[2]		
RESIDENZE DI SERVIZIO alloggi pertinenziali di custodia o del titolare di attività produttive	[3]		
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Botteghe artig./laboratori, non compresi tra le insalubri	[4]	☐	☐
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Pubblici esercizi	[5]	☐	☐
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Servizi alla persona ed all'impresa	[6]	☐ Esist	☐ Esist.
DISTRIBUZIONE AL DETTAGLIO Esercizi commerciali e strutture di vendita	[7]	(✖)	(✖)
ATTIVITÀ DIREZIONALI Aggregazioni di uffici ed attività direzionali	[8]		
ATTIVITÀ RICETTIVE Albergo tradizionale-Locande –RTA - Albergo diffuso	[9]	☐	☐
ATTIVITÀ RICETTIVE Strutture ricettive all'aria aperta	[10]		
ATTIVITÀ RICETTIVE Strutture ricettive extralberghiere	[11]	☐	☐
ATTIVITÀ PRODUTTIVE industrie compresi laboratori,uffici tec. ed ammin., esposiz.	[12]		
ATTIVITÀ PRODUTTIVE artigianato compresi laboratori,uffici tec. ed ammin, esposiz	[13]		
ATTIVITÀ PRODUTTIVE commercio all'ingrosso	[14]		
ATTIVITÀ PRODUTTIVE depositi industriali, artigianali e funzionali al commercio	[15]		
ATTIVITÀ PRODUTTIVE Assistenza alla mobilità veicolare: impianti di distribuz.carburanti	[16]		
ATTIVITÀ PRODUTTIVE Assist. alla mobilità veicolare: officine, gommisti, carrozzieri, ecc	[17]		
ATTIVITÀ AGRICOLE Residenza connessa con la conduzione agraria dei fondi	[18]		
ATTIVITÀ AGRICOLE Strutture per il ricovero delle attrezz. e dei prodotti agricoli	[19]	☐	
ATTIVITÀ AGRICOLE Stalle locali per il ricovero o allevamento animali	[20]		
ATTIVITÀ AGRICOLE Commercio al minuto di prodotti agricoli locali, con S.v. <100 mq	[21]		
ATTIVITÀ AGRICOLE Agriturismo	[22]		
ATTIVITÀ AGRICOLE Serre	[23]		
ATTIVITÀ ESTRATTIVE, cave e discariche	[24]		
CICLO RIFIUTI Impianti di trattamento inerenti il ciclo rifiuti	[25]		
URBANIZZAZIONE primaria	[26]	☐	☐
URBANIZZAZIONE secondaria	[27]	☐	☐
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Centri sociali, culturali e religiosi	[28]	☐	☐
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Istruzione privata	[29]	☐	☐
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Teatri, cinema e sale di spettacolo	[30]		
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Strutture sportive o ricreative private	[31]		
ATTIVITÀ SANITARIE E ASSISTENZIALI PRIVATE (cliniche private, case di riposo, R.S.A.)	[32]	☐	☐

(✖) vedi norme specifiche nella scheda di sub-ambito

5.2	STRUTTURE di VENDITA [L.R. 1/2007- D.C.R. 18/2007]			
sub-ambito (unità elementari e tessuti)	ALIMENTARE		NON ALIMENTARE	
	STRUTTURA AMMESSA	STRUTTURA NONAMMESSA	STRUTTURA AMMESSA	STRUTTURA NONAMMESSA
Ae -BS	EV		EV	
		MSV		MSV
		GSV		GSV

6 Gli interventi ammissibili sulle costruzioni esistenti in Ae e Bs sono normati nell'elaborato St5.4 e St5.5 di liv.puntuale

Si prescrive comunque in tutti gli interventi ammissibili il rispetto della fascia peri-fluviale esistente ai fini di salvaguardia e tutela dei caratteri naturalistici delle sponde, che per l'ambito sono in larghissima prevalenza caratterizzate da un dislivello di notevole altezza tra il corso d'acqua e gli insediamenti di sponda.
Anche le sistemazioni d'area nei pressi del corso d'acqua dovranno prescrittivamente tutelare la fascia naturalistica di sponda, senza superare i margini esistenti rispetto alla riva del torrente.

7 Verifica ambientale preventiva degli incrementi insediativi delle costruzioni esistenti

- ***approvvigionamento idrico***: Per l'ammissibilità di interventi di nuova costruzione che comportino aumento di peso insediativo deve essere condotta una preventiva verifica con l'Ufficio tecnico comunale tesa a riscontrarne la sostenibilità rispetto alla capacità residua del sistema di approvvigionamento idrico del capoluogo.
- ***capacità residua dell'impianto di depurazione:***Per l'ammissibilità di interventi di nuova costruzione che comportino aumento di peso insediativo deve essere condotta una preventiva verifica con l'Ufficio tecnico comunale tesa a riscontrarne la sostenibilità rispetto alla capacità residua dell'impianto di depurazione in cui confluirebbero i reflui ed in caso di incapacità di quest'ultimo, si subordina l'intervento al potenziamento dello stesso o alla creazione di impianto ad uso privato.
- ***Piano di Bacino*** Il sito è lambito da fasce di esondabilità del P. di B. Si adotteranno dunque per l'ammissibilità di eventuali incrementi insediativi sulle costruzioni esistenti le opportune misure od accorgimenti tecnico-costruttivi di cui agli allegati del P.di B., previo parere favorevole della Provincia, ai sensi del Regolamento Regionale 14/07/2011, n. 3.

Struttura del P.U.C.	rif. cartog.	norme di conformità	8R
	St1.1	ambito: area artigianale nord –S.Pietro	

1 descrizione del sito ed obiettivo generale della disciplina

localizzazione e morfologia dell'insediamento	Un gruppo di edifici a carattere produttivo industriale occupa un compendio di terreni pianeggianti, compresi tra la riva sinistra dell'Arroscia e la strada statale.
obiettivo generale della disciplina	Prevalente indirizzo di pianificazione è la ***riqualificazione*** dell'ambito,ovvero la riqualificazione dell'ambiente costruito a partire dagli spazi aperti, che, essendo prevalentemente costituiti da viabilità e/o da pertinenze di attività produttive sono in stato di evidente incuria: questione di rilevanza paesistica in ragione della loro notevole estensione. Anche le costruzioni (capannoni industriali) costituiscono elemento di pesante incompatibilità specie quando sono nella immediata vicinanza con il complesso monumentale degli Agostiniani. Sotto il profilo ambientale vanno salvaguardati i caratteri residui di naturalità della sponda fluviale. Gli interventi di carattere edilizio riguardanti il patrimonio costruito esistente nei pressi del corso d'acqua dovranno prescrittivamente tutelare la fascia naturalistica di sponda, senza superare i margini esistenti rispetto alla riva del torrente.

2 disciplina paesistica

2.1 rapporti con la disciplina di livello locale di PTCP

assetto insediativo:	NI.MA	assetto vegetazionale:	COL.ISS	assetto geomorfologico:	MO-b

L'attribuzione di un regime di **NI.MA** è coerente con l'assetto insediativo in atto per l'ambito.
Le previsioni del PUC comprese le modeste operazioni di incremento insediativo, connesse all'attuazione del sub-ambito 8b.R organiche anche ad una riconfigurazione compiuta dell'assetto insediativo sono in completa aderenza con l'impianto del PTCP locale.

3 articolazione in componenti dell'ambito (sub-ambiti, tessuti, unità elementari)

3.1 componenti: caratteri		3.2 obiettivi e modalità della riqualificazione del PUC
8aR Dr	**INSEDIAMENTI ARTIGIANALI** e di **DEPOSITO**	**CONFERMA** dell'assetto attuale in termini di pesi insediativi e di funzioni prevalenti: **RIQUALIFICAZIONE** alla scala edilizia degli edifici esistenti congiunta a riqualificazione ambientale del contesto, specie delle aree pertinenziali, con idonee sistemazioni delle aree di frangia rispetto alla viabilità e dei margini/recinzioni con la costituzione di diaframmi vegetali.
8bR Dr	**INSEDIAMENTI INDUSTRIALI**	**RIQUALIFICAZIONE** alla scala edilizia degli edifici esistenti congiunta a riqualificazione ambientale del contesto, specie delle aree pertinenziali, con idonee sistemazioni delle aree di frangia rispetto alla viabilità e dei margini/recinzioni con la costituzione di diaframmi vegetali. Limitata **EVOLUZIONE** volge verso un'integrazione insediativa connessa all'attuazione del distretto **9a.3.TR**
Ae	**Elemento** isolato del sistema insediativo tradizionale,	**RIQUALIFICAZIONE** di tale edilizia preservandone i valori ed i caratteri tipici dell'ambiente costruito tradizionale**.**

Struttura del P.U.C.	rif. cartog.	norme di conformità	8R
	St1.1	ambito: area artigianale nord –S.Pietro	

4.1 integrazioni del sistema infrastrutturale

Lo schema dei collegamenti viari viene mantenuto: La previsione di una rotonda posta sulla statale (vedi distretto **6TR**) migliorerà la funzionalità del sistema degli accessi in questo nodo di importanza comunale. Analogamente la disponibilità dell'area **S8.1** consente di potenziare le dotazioni di parcheggi di attestamento a monte del polo degli Agostiniani e di tutto il capoluogo.
Il percorso tradizionale di collegamento con il Complesso monumentale degli Agostiniani e che proseguiva storicamente con la strada di fondo valle di S.Pietro nel tratto compreso tra **S8.1** e **8b.R**, oggi in profondo stato di degrado e quasi non più percorribile, va restaurato (pavimentazione e margini). La sua accessibilità costituisce un elemento di ulteriore valorizzazione della polarità monumentale degli Agostiniani.

4.2 dotazioni standards urbanistici, servizi pubblici e privati (tabella avente valore ricognitivo e non normativo)

Area	toponomastica	PROPRIETA'	Superficie(mq)	funz. prevalente D.M.1444/68	*esist.*	*previs*	RIFERIMENTI
S8.1		Comune	1.100	Parcheggi (art.3.D) e verde (art.3.C).	o		

servizi pubblici	*Tot.esistenti* [mq]	1.100	*Tot.di previsione* [mq]	-	*Tot.pubblici* [mq]	1.100
servizi privati	*Tot.esistenti* [mq]	0	*Tot.di previsione* [mq]	0	*Tot.privati* [mq]	0
servizi tecnologici	*Tot.esistenti* [mq]	0	*Tot.di previsione* [mq]	0	*Tot.tecnol.* [mq]	0
TOTALE SERVIZI			*esistenti e di previsione pubblici e privati* [mq]			1.100

5.1 DESTINAZIONI D'USO ammesse		Unità elementari e tessuti		
		Ae	8a.R-Dr	8b.R-Dr
RESIDENZA	[1]	☐ Esist.		
RESIDENZE COLLETTIVE collegi, convitti, conventi, seminari, studentati	[2]			
RESIDENZE DI SERVIZIO alloggi pertinenziali di custodia o del titolare di attività produttive	[3]		☐	☐
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Botteghe artig./laboratori, non compresi tra le insalubri	[4]	☐	☐	☐
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Pubblici esercizi	[5]			
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Servizi alla persona ed all'impresa	[6]	☐	☐ Esist.	
DISTRIBUZIONE AL DETTAGLIO Esercizi commerciali e strutture di vendita	[7]	(✖)	(✖)	
ATTIVITÀ DIREZIONALI Aggregazioni di uffici ed attività direzionali	[8]			
ATTIVITÀ RICETTIVE Albergo tradizionale-Locande –RTA - Albergo diffuso	[9]			
ATTIVITÀ RICETTIVE Strutture ricettive all'aria aperta	[10]			
ATTIVITÀ RICETTIVE Strutture ricettive extralberghiere	[11]			
ATTIVITÀ PRODUTTIVE industrie compresi laboratori,uffici tec. ed ammin., esposiz.	[12]			☐
ATTIVITÀ PRODUTTIVE artigianato compresi laboratori,uffici tec. ed ammin, esposiz	[13]		☐	☐
ATTIVITÀ PRODUTTIVE commercio all'ingrosso	[14]			
ATTIVITÀ PRODUTTIVE depositi industriali, artigianali e funzionali al commercio	[15]		☐	☐
ATTIVITÀ PRODUTTIVE Assistenza alla mobilità veicolare: impianti di distribuz.carburanti	[16]			
ATTIVITÀ PRODUTTIVE Assist. alla mobilità veicolare: officine, gommisti, carrozzieri, ecc	[17]			
ATTIVITÀ AGRICOLE Residenza connessa con la conduzione agraria dei fondi	[18]			
ATTIVITÀ AGRICOLE Strutture per il ricovero delle attrezz. e dei prodotti agricoli	[19]			
ATTIVITÀ AGRICOLE Stalle locali per il ricovero o allevamento animali	[20]			
ATTIVITÀ AGRICOLE Commercio al minuto di prodotti agricoli locali, con S.v. <100 mq	[21]			
ATTIVITÀ AGRICOLE Agriturismo	[22]			
ATTIVITÀ AGRICOLE Serre	[23]			
ATTIVITÀ ESTRATTIVE, cave e discariche	[24]			
CICLO RIFIUTI Impianti di trattamento inerenti il ciclo rifiuti	[25]			
URBANIZZAZIONE primaria	[26]	☐	☐	☐
URBANIZZAZIONE secondaria	[27]	☐	☐	☐
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Centri sociali, culturali e religiosi	[28]			
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Istruzione privata	[29]			
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Teatri, cinema e sale di spettacolo	[30]			
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Strutture sportive o ricreative private	[31]			
ATTIVITÀ SANITARIE E ASSISTENZIALI PRIVATE (cliniche private, case di riposo, R.S.A.)	[32]	☐		

(✖) vedi norme specifiche nella scheda di sub-ambito

Struttura del P.U.C.	rif. cartog.	norme di conformità	8R
	St1.1	ambito: area artigianale nord –S.Pietro	

5.2	STRUTTURE di VENDITA [L.R. 1/2007- D.C.R. 18/2007]			
sub-ambito (unità elementari e tessuti)	ALIMENTARE		NON ALIMENTARE	
	STRUTTURA AMMESSA	STRUTTURA NONAMMESSA	STRUTTURA AMMESSA	STRUTTURA NONAMMESSA
Ae - 8a.R-Dr		EV	EV	
		MSV		MSV
		GSV		GSV

6	Gli interventi ammissibili sulle costruzioni esistenti in Ae, Bs, Dr e Vp sono normati nell'elaborato St5.4
	Sotto il profilo ambientale va salvaguardato il carattere naturalistico della sponda fluviale. Gli interventi di carattere edilizio riguardanti il patrimonio costruito esistente nei pressi del corso d'acqua dovranno prescrittivamente tutelare la fascia naturalistica di sponda, senza superare i margini esistenti rispetto alla riva del torrente. Anche le sistemazioni d'area nei pressi del corso d'acqua dovranno prescrittivamente tutelare la fascia naturalistica di sponda, senza superare i margini esistenti rispetto alla riva del torrente.

7	Verifica ambientale preventiva degli incrementi insediativi di nuova costruzione
	• ***approvvigionamento idrico***: Per l'ammissibilità di interventi di nuova costruzione che comportino aumento di peso insediativo deve essere condotta una preventiva verifica con l'Ufficio tecnico comunale tesa a riscontrarne la sostenibilità rispetto alla capacità residua del sistema di approvvigionamento idrico del capoluogo. • ***capacità residua dell'impianto di depurazione:*** Per l'ammissibilità di interventi di nuova costruzione che comportino aumento di peso insediativo deve essere condotta una preventiva verifica con l'Ufficio tecnico comunale tesa a riscontrarne la sostenibilità rispetto alla capacità residua dell'impianto di depurazione in cui confluirebbero i reflui ed in caso di incapacità di quest'ultimo, si subordina l'intervento al potenziamento dello stesso o alla creazione di impianto ad uso privato.

8	Intervento convenzionato di integrazione edilizia	MODALITÀ DI INTERVENTO
8b.R-Dr	**Permesso di costruire** convenzionato finalizzato all'integrazione edilizia della situazione in atto con gli incrementi del 30% della ricollocazione dei volumi impropri presenti nel sub-distretto **9a.3.TR** in coerenza con la convenzione attuativa di cui a detto sub-distretto. (quantificabili in circa **415 mq di SA esistente con un incremento pari a 124mq per un tot. di 540 mq di SA)** Tale ricollocazione potrà trovare sistemazione o nelle aree libere della parte più meridionale del sub-ambito **8b.R**, ovvero per integrazione delle costruzioni esistenti purchè non si superino l'altezza massima attuale dei capannoni esistenti..	
	Esiti tipo-morfologici e prestazionali-Norme di liv. punt. Di PTCP	
	Il progetto edilizio deve essere esteso all'intero piazzale esistente ed agli edifici che lo delimitano con l'obbiettivo generale di una corretta integrazione architettonica delle nuove volumetrie e di riqualificazione dell'area attraverso la messa a dimora di alberi di medio fusto lungo il margine meridionale rispetto al percorso pubblico di lungo-sponda del sub-distretto **9a.5.TR**	

1 componenti insediative del distretto e loro ruolo nel processo di trasformazione

Sub-distretti:

9.1.TR lotto occupato da costruzioni di proprietà pubblica e privata, di forte contrasto ambientale e paesistico nei confronti del complesso monumentale degli Agostiniani [9.2.TR] per irrilevante qualità architettonica, per precarie condizioni di conservazione, per impatto visivo e per funzioni incoerenti. Tali costruzioni chiudono totalmente l'accesso dalla viabilità pubblica gli spazi di pronao della chiesa annessa al convento. Il PUC ne propone la ricollocazione nel sub-distretto 9.4.TR con la liberazione dell'area per dare un disegno compiuto e decoroso agli spazi pertinenziali della chiesa e del convento.

9.2.TR complesso monumentale degli Agostiniani da restaurare sia a livello architettonico sia negli spazi pertinenziali, eliminando costruzioni improprie e superfetazioni. Le attuali funzioni che occupano parzialmente il complesso vanno rimosse e ricollocate e sostituite da usi più pertinenti, quali attività culturali e museali di uso pubblico ma anche attività di ricettività turistica.

9.3.TR piazzale utilizzato per l'accesso da sud-est al limitrofo complesso produttivo industriale dell'ambito 8bR in condizioni di pesante degrado e contrasto ambientale e paesistico nei confronti dell'emergenza monumentale degli Agostiniani [9.2.TR], da convertire in spazio pubblico pertinenziale del complesso monumentale e da collegare al complesso di aree pubbliche previste per il sub-distretto 9.4.TR. Le costruzioni esistenti a funzione produttiva sono incompatibili e potranno essere ricollocate all'interno del sub-ambito 8bR, nelle aree libere della parte più meridionale di tale sub-ambito, purchè non si superino le altezze attuali dei capannoni esistenti.

9.4.TR lotto in larga misura occupato da costruzioni di tipo produttivo-industriale, in condizioni di rilevante degrado edilizio e statico, di pesante impatto ambientale nei confronti del contesto naturalistico dell'immediato intorno e del complesso monumentale degli Agostiniani, da convertire prevalentemente in uno spazio pubblico attrezzato per manifestazioni di turismo culturale, spettacoli, sagre popolari ed esposizioni, e verde attrezzato, collegato tramite il percorso pubblico lungofiume [9.5.TR] con l'area a verde pubblico esistente [S7.1] a levante e con l'antico ponte medioevale sull'Arroscia. Nel sub-distretto saranno ricollocate in nuove strutture le funzioni rimosse dai sub-distretti (9.1.TR)-(9.2.TR)-(9.6.TR). Le attività produttive dismesse saranno ospitate nel distretto 10aTR [*vedi*] in nuove costruzioni funzionalmente compatibili ed ambientalmente sostenibili.

9.5.TR area in sponda sinistra dell'Arroscia da sistemare quale percorso pedonale pubblico lungo fiume di rilevanza risolutiva quale collegamento con altre aree pubbliche esistenti e di previsione sulle sponde dell'Arroscia. [S7.1]

9.6.TR lotto occupato dalla caserma dei Carabinieri, servizio da ricollocare all'interno del sub-distretto 9.4.TR, mentre la volumetria esistente va sostituita e/o ristrutturata con destinazione d'uso residenziale.

2 vincoli e piani sovraordinati

- *Piano di Bacino*
- *Vincoli B.A. 07/00110820 - ex Convento degli Agostiniani -07/00110823 - ex Cappella della Madonna di Loreto.*

3 regimi di PTCP locale

ass. insediativo	ass. vegetazionale	ass. geomorfologico
IS.MOB – NI.MA	COL-ISS	MOb

4.1 obiettivi ed indicazioni di PUC per l'assetto INFRASTRUTTURALE

1. Riassetto dell'impianto infrastrutturale dei collegamenti della viabilità comunale con la strada statale n. 28 in rapporto con gli sviluppi insediativi previsti sia con il distretto 9.Tr, sia con il distretto 10a.Tr;
2. potenziamento delle dotazioni di spazi per la sosta veicolare
    a. sia in generale di attestamento da monte per il capoluogo, al fine di evitare le situazioni di congestionamento del centro di Pieve di teco in presenza di eventi ricorrenti di gravitazione turistico-commerciale sul capoluogo;
    b. sia in relazione alle specifiche esigenze legate alle previste nuove attività di richiamo turistico-culturale,
    c. sia per costituire i parcheggi di connessione con il sistema dei collegamenti pedonali (vedi successivo punto 3.) di fruizione turistica
    d. sia per il riequilibrio delle carenze dell'attuale assetto insediativo;
3. costituire con l'attuazione del distretto le condizioni e la creazione degli spazi tali da garantire un'estesa accessibilità e percorribilità ciclopedonale per tutta l'area a nord del capoluogo lungo l'Arroscia, in connessione con le nuove previsioni di fruibilità delle sponde, per dare compiutezza agli anelli pedonali di fruizione turistica ed ai collegamenti con sistema dei servizi pubblici esistenti e di nuova previsione.

4.2 correlazioni con gli altri distretti di trasformazione ed articolazione attuativa per fasi: priorità

I **PUO** del distretto **9.TR** e del distretto **10a.TR**. dovranno essere redatti in maniera correlata in modo da poter normare la ricollocazione dei fabbricati a D.U. produttiva dal sub-distretto **9.4.TR** nel distretto **10a.TR,** rendendo così possibile la cessione delle aree da parte dei privati per la creazione del polo di servizi previsti.
Fermo restando che i PUO dei due distretti definiranno la possibile attuazione delle presenti previsioni anche per fasi temporali diverse, (in coerenza con i margini di flessibilità indicati nell'elaborato St1B/ 9TR) nonché le priorità nella creazione degli spazi e delle strutture di servizio pubblico rispetto agli insediamenti privati, dovranno essere rispettate le seguenti condizioni:

a. in generale le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere sempre realizzate prima dell'esecuzione dei nuovi insediamenti;
b. l'attuazione dei sub distretti **9.4.TR** e **9.3.TR** deve avere l'avvio prima dell'attuazione dei sub-distretti **9.1.TR** - **9.2.TR** e **9.6.TR**
c. l'attuazione del sub distretto **9.5.TR** potrà essere autonoma.

Richiamati così gli obiettivi di interesse generale del PUC per l'area, questi potranno trovare puntuale e compiuta definizione attraverso **le convenzioni attuative** connesse agli strumenti operativi di entrambi i distretti, corredate di adeguate garanzie finanziarie, che dovranno assicurare:

1. fasi di attuazione correlate tra i due distretti in modo da non creare situazioni transitorie insostenibili e squilibrate;
2. priorità nella creazione degli spazi pubblici di servizio da parte degli eventuali soggetti attuatori non pubblici, rispetto agli insediamenti privati di sostituzione dell'esistente e/o di nuovo impianto;
3. dotazione degli spazi pubblici di servizio -in specie per la sosta veicolare- adeguati e via via commisurati all'evoluzione dei pesi dell'assetto insediativo secondo quanto nel seguito indicato nell'articolazione attuativa dei sub-distretti.

4.3 obiettivi ed indicazioni di PUC per l'ambiente

1. Per la futura attuazione dovranno preventivamente essere effettuati gli studi idraulici ed introdotte le fasce di rispetto per idraulica fluviale e per la tutela naturalistica
2. la creazione di un complesso di attività pubbliche e private in continuità con il tessuto urbano circostante al fine di valorizzare tutta l'area dell'ex convento degli Agostiniani e innescare un processo di riqualificazione. In conseguenza dell'attuazione di quanto previsto dal PUC, si prevede l'aggiornamento della perimetrazione della classe acustica V e si subordina ogni intervento a un'approfondita valutazione del clima acustico e a una messa in atto di soluzioni che minimizzino l'impatto derivante dalle attività produttive eventualmente rimaste

5 le indicazioni di piano per la trasformazione

FUNZIONI AMMESSE - INFRASTRUTTURE E URBANIZZAZIONI - PRESTAZIONI AMBIENTALI

9.1.TR

1. spazio pubblico pertinenziale alla chiesa di verde ornamentale; percorsi ed aree di sosta pedonali in fregio alla strada statale

9.2.TR

URBANIZZAZIONE SECONDARIA
1. attività culturali e museali, pubbliche e di uso pubblico

RICETTIVITA' TURISTICA PRODUTTIVA

9.3.TR

1. spazio pubblico pertinenziale alla chiesa: percorsi ed aree di sosta pedonali verde ornamentale
2. occasionale percorso di accesso veicolare per emergenza e soccorso

9.4.TR

URBANIZZAZIONE SECONDARIA
1. spazio pubblico di verde attrezzato e di arredo per attività ricreative, sportive e di spettacolo, con relativi spazi di servizio e tecnici,
2. percorsi ed aree di sosta pedonali
3. servizi collettivi per l'amministrazione pubblica (nuova caserma dei carabinieri)
4. parcheggi pubblici

INSEDIAMENTI DI SOSTITUZIONE
5. residenza
6. ricettività turistico-produttiva
7. commercio al minuto
8. esercizi pubblici e funzioni di servizio alla persona ed all'impresa
9. parcheggi pertinenziali

9.5.TR

URBANIZZAZIONE SECONDARIA
1. percorsi ed aree di sosta pedonali e di verde attrezzato lungo fiume

9.6.TR

INSEDIAMENTI DI SOSTITUZIONE
1. residenza
2. parcheggi pertinenziali

A livello di distretto

- **riqualificazione dell'assetto viario** della statale e dei tratti di nuove infrastrutture per conferire nuove qualità urbana e di sostenibilità ambientale agli spazi pubblici intorno all'area del complesso monumentale degli Agostiniani
- **azioni di tutela** della **fascia perifluviale** dell'Arroscia indicate dal DGR 4093/12 (verifica di assoggettabilità ex D.Lgs 152/06 del PUC prelim.) in merito al sub-distretto 9.5TR, si precisa che tale fascia deve interessare almeno 15 m di profondità comprensivi del previsto sistema di percorrenze pedonali lungo fiume, anche comportando l'arretramento dei confini dei sub-distretti coinvolti.
- **azioni di tutela** dei nuovi insediamenti di **9.4.TR** dal punto di **vista acustico** rispetto alle attività dell'ambito **8R**
- sistema di percorsi pedonali che colleghi:
  a) le sistemazioni in riva destra dell'Arro-scia previste per il distretto 10a.TR
  b) le sistemazioni ed il tracciato in riva sinistra dell'Arroscia a partire dai ruderi dell'antico ponte di medioevale di S.Giovanni previste nel sub-distretto 9.5.TR, fino all'area di verde pubblico esistente S7.1
- Realizzazione di una cospicua dotazione di parcheggi pubblici.
  Nelle schede di ciascun sub distretto vengono quantificate ed articolate le previsioni di opere di urbanizzazione secondaria (parcheggi, aree a verde attrezzato, ecc.) in rapporto alla procedura di P.U.O. ed all'attuazione convenzionata degli interventi previsti.

6.1 l'articolazione attuativa in sub-distretti ed unità di intervento

REGOLE DI CONGRUENZA

subdistretti e unità di intervento	NORME PROGETTUALI E DI LIVELLO PUNTUALE PAESISTICO	MODALITÀ DI ATTUAZIONE E SCENARI
9.1.TR	**Demolizione delle costruzioni improprie esistenti:** • **S.A. pari 760 mq con DU 13-15 magazzini e depositi privati** • **S.A. pari 320 mq con DU 26-27 locali pubblici** **con la ricollocazione nel sub-distretto 9.4.TR, secondo le modalità ed i pesi indicati ai punti successivi 9.1-9.2 e 12** Creazione dello **spazio pubblico di verde** ornamentale pertinenziale alla chiesa e del percorso pedonale in fregio alla strada statale Il progetto unitario di assetto dell'area dovrà integrarsi in un rapporto di congruenza con la i valori monumentali storico ed architettonici del complesso monumentale degli Agostiniani.	Sono possibili due opzioni: 1. P.U.O di iniziativa pubblica a livello dell'intero distretto 2. attuazione diretta a livello di sub-distretto da parte del Comune, nel caso di disponibilità di tutti i beni immobili del sub-distretto Lo schema morfologico di cui all'elaborato grafico St1B/9TR ha valore indicativo e non prescrittivo

6.2 PESI INSEDIATIVI- CARICO URBANISTICO-SERVIZI / PARAMETRI

	Servizi di urbanizzazione 1° e 2°	***Sup. [mq]***	***Prestazioni aggiuntive***	
9.1.TR	Sagrato Area di verde pubblico di arredo (parte di s9.1)	1.300		

7.1 l'articolazione attuativa in sub-distretti ed unità di intervento

subdistretti e unità di intervento	SCENARIO 1- REGOLE DI CONGRUENZA NORME PROGETTUALI E DI LIVELLO PUNTUALE PAESISTICO	MODALITÀ DI ATTUAZIONE E SCENARI
9.2.TR	**SCENARIO 1** **Restauro del complesso monumentale degli Agostiniani e degli spazi pertinenziali (chiostro ed aree esterne di accesso).** **Riuso degli spazi interni con dismissione degli attuali usi impropri (magazzini ed istruzione)** Si richiede che il nuovo assetto derivante dal recupero e dalla rifunzionalizzazione del complesso monumentale degli Agostiniani si avvalga di una preventiva analisi dei valori architettonici e testimoniali presenti, d'intesa con la Sovrindenza ai monumenti volta a stabilire quali siano le regole adeguate di intervento.	Sono possibili due opzioni: 1. P.U.O di iniziativa pubblica a livello dell'intero distretto 2. attuazione diretta a livello di sub-distretto da parte del Comune, nel caso di disponibilità di tutti i beni immobili del sub-distretto e degli accordi necessari per la ricollocazione dell'istituto scolastico esistente.

7.2	PESI INSEDIATIVI- CARICO URBANISTICO-SERVIZI		PARAMETRI
	Servizi di urbanizzazione 1° e 2°	***Sup.terr. [mq]***	***S.A. [mq]***
	attività culturali e museali, pubbliche e di uso pubblico Area di verde pubblico di arredo	**Pari all'esistente (3.900)**	Ex chiesa + ex convento (3.000) mq

subdistretti e unità di intervento	SCENARIO 2- REGOLE DI CONGRUENZA NORME PROGETTUALI E DI LIVELLO PUNTUALE PAESISTICO	MODALITÀ DI ATTUAZIONE E SCENARI
9.2.TR	**SCENARIO 2** **Restauro del complesso monumentale degli Agostiniani e degli spazi pertinenziali (chiostro ed aree esterne di accesso).** **Riuso degli spazi interni con dismissione degli attuali usi impropri (magazzini ed istruzione) per la creazione di una struttura turistico-ricettiva.** Si richiede che il nuovo assetto derivante dal recupero e dalla rifunzionalizzazione del complesso monumentale degli Agostiniani si avvalga di una preventiva analisi dei valori architettonici e testimoniali presenti, d'intesa con la Soprindenza ai monumenti volta a stabilire quali siano le regole adeguate di intervento.	Sono possibili due opzioni: 1. P.U.O di iniziativa pubblica a livello dell'intero distretto 2. P.C.C attuazione a livello di sub-distretto da parte di soggetto attuatore convenzionato con il Comune, con disponibilità di tutti gli altri beni immobili del sub-distretto e degli accordi necessari per la ricollocazione dell'istituto scolastico esistente. Convenzione finalizzata all'esecuzione delle opere di urbanizzazione del sub distretto 9.2.TR e della quota pertinente per gli altri sub-distretti (vedi §9.1 9.2 e 12)

7.3	PESI INSEDIATIVI- CARICO URBANISTICO-SERVIZI		PARAMETRI
	Funzioni	***Pesi***	
	ricettività turistico-produttiva [9] (□)	**S.A. pari all'esistente (mq 3.000)**	**da PUO/PCC**
	Area di verde pubblico di arredo (parte di s9.1)	**550 mq**	

(□)***la stima del numero di posti letto di previsione può essere valutata in questi temini:***
- lo spazio della chiesa non sarà adibito a camere ma ovviamente a spazi comuni della struttura alberghiera
- i volumi intorno al chiostro potranno essere riusati per una SA complessiva pari a 1.800mq = 1.200mq(1°p)+600mq(pt) per un totale stimato in 80 pl

8.1 l'articolazione attuativa in sub-distretti ed unità di intervento

REGOLE DI CONGRUENZA

subdistretti e unità di intervento	NORME PROGETTUALI E DI LIVELLO PUNTUALE PAESISTICO	MODALITÀ DI ATTUAZIONE E SCENARI
9.3.TR	**Riuso del piazzale di servizio del complesso produttivo esistente nell'adiacente ambito 8b.R** Tale spazio deve diventare di uso pubblico liberandolo dalle recinzioni incongrue esistenti in modo da costituire una piazzetta: il primo elemento dell'*esplanade,* che a partire dal convento degli Agostiniani scende verso l'Arroscia, in una sequenza di spazi attrezzati per il verde di arredo, per attività ricreative, sportive e di spettacolo. Il fronte del capannone che si affaccia verso est su tale piazzetta ed in parte il fronte a nord verso il convento vanno nascosti riqualificandone i prospetti, creando una cortina verde costituita da una struttura artificiale verticale autoportante, alta quanto l'edificio ed accostata ad esso, sulla quale sarà messa a dimora vegetazione tale da formare una parete continua di verde permanente. Potrà essere consentito solo un accesso pedonale alla costruzione produttiva esistente nell'ambito 8b.R. Le costruzioni produttive esistenti (SA=415 mq) devono essere demolite e la superficie agibile corrispondente potrà essere ricollocata, con un incremento del 30% nell'ambito 8b.R. nelle aree libere della parte più meridionale di tale sub-ambito, purché non si superino le altezze attuali dei capannoni esistenti. La sistemazione della piazzetta dovrà in particolare curare i collegamenti con i limitrofi lavatoi storici i collegamenti pedonali e con le preesistenze arboree di rilevanza ambientale.	Sono possibili due opzioni: 1. P.U.O di iniziativa pubblica a livello dell'intero distretto 2. attuazione diretta a livello di sub-distretto da parte del Comune, nel caso di disponibilità di tutti i beni immobili del sub-distretto e degli accordi necessari per la ricollocazione delle superfici produttive incompatibili.

8.2

PESI INSEDIATIVI- CARICO URBANISTICO-SERVIZI		PARAMETRI	
Servizi di urbanizzazione 1° e 2°	***Sup. [mq]***	***Prestazioni aggiuntive***	
Area di verde pubblico o di uso pubblico (parte di s9.4)	**800**		

9.1 l'articolazione attuativa in sub-distretti ed unità di intervento

REGOLE DI CONGRUENZA

subdistretti e unità di intervento	NORME PROGETTUALI E DI LIVELLO PUNTUALE PAESISTICO	MODALITÀ DI ATTUAZIONE E SCENARI
9.4.TR	**Ristrutturazione urbanistica che comporti:** 1. La creazione di un organismo edilizio complesso, utile per la riconfigurazione funzionale e paesistica del distretto con caratteri di sostenibilità ambientale compiuti anche sotto il profilo economico. Tale organismo comprende: a. Una piastra inclinata che parte a monte in aderenza alla piazzetta del sub-distretto 9.3.TR e scende declinando dolcemente verso sud fino alla sponda dell'Arroscia. I volumi interrati sono da utilizzarsi per parcheggi pubblici e pertinenziali, accessibili dalla strada pubblica via L.Eula, che delimita ad est il distretto; b. Un corpo di fabbrica posto al di sopra della piastra che ospiti le funzioni previste dal sub-distretto 9.4.TR e quelle in ricollocazione dai sub-distretti (9.1.TR-(9.6.TR), nonché parcheggi pubblici e pertinenziali; 2. La creazione di un esteso spazio pubblico di verde attrezzato e di arredo per attività ricreative, sportive e di spettacolo, in parte sulla copertura della piastra di cui al precedente punto 1.a ed in parte sul suolo liberato dalle costruzioni produttive improprie esistenti. L'articolazione funzionale prevede: a. Un ampio varco voltato mette in diretta comunicazione visiva e di percorso la piazzetta a nord (9.2.TR) con il parco pubblico verso sud e con il percorso di sponda (9.5.TR) b. Uno spazio aperto autonomo riservato direttamente accessibile dal piano terra dell'edificio del distaccamento dei Carabinieri.	**P.U.O DI INIZIATIVA PUBBLICA A LIVELLO DELL'INTERO DISTRETTO** REGOLE MORFOLOGICHE ED AMBIENTALI LIVELLO PUNTUALE PAESISTICO Il risultato a scala paesistica dell'attuazione del distretto si colloca sul piano della riconoscibilità percettiva di Pieve di Teco a livello territoriale, nella sua porta di accesso da nord, mitigando le condizioni di grave compromissione che nel tempo si sono create per l'addensamento di costruzioni ad uso incongruo e fuori scala intorno al complesso monumentale degli Agostiniani e per il progressivo degrado dello stesso. Alla scala del Progetto operativo si fa riferimento alle indicazioni tipomorfologiche di cui all'elaborato St1B/9TR Oltre a liberare il più possibile il perimetro del complesso monumentale dalle intrusioni, aprendo cospicui spazi pubblici aperti ed accessibili, ed a prevedere la ridefinizione fisica dei margini costruiti delle costruzioni che non si prevede di ricollocare,in questa fase di pianificazione, con la creazione della *cortina verde* di occultamento, si richiede l'introduzione di architetture di qualità per gli edifici di nuova previsione, nonché accorgimenti adeguati al fine della difesa dall'inquinamento acustico rispetto all'ambito 8R, dove sono presenti attività produttive a carattere industriale. Le indicazioni morfologiche di cui all'elaborato St1B/9TR hanno valore indicativo purchè nella redazione del PUO si rispettino le invarianti progettuali ivi prescritte, nei margini di flessibilità ammessi.

9.2 l'articolazione attuativa in sub-distretti ed unità di intervento

subdistretto 9.4.TR

L'intera edificabilità del sub-distretto **9.4.TR** in termini di **S.A** e le corrispondenti aree e dotazioni di **urbanizzazione 1° e 2°**derivano:
1. dalla ricollocazione per ristrutturazione urbanistica con cambio di destinazione d'uso ed incrementi della S.A. delle costruzioni esistenti nei sub-distretti sotto indicati
2. dall'asservimento dell'intera S.t. del distretto

Vedi dettaglio dell'attuazione articolata per pesi insediativi, D.U. ed urbanizzazioni per ciascun sub-distretto §12

1.	Dal sub distretto **9.1.TR** viene trasferita nel sub-distretto **9.4.TR** con incremento del **40%** una **S.A** di **760 mq** esistente con **D.U.** attuale **(13-15)** (magazzini che saranno demoliti), originando per ricollocazione una **S.A** di **1.064 mq** con destinazione d'uso residenziale, commercio di vicinato, ecc. (**1-7-8-9-32)**
2.	Dal sub distretto **9.3.TR** viene trasferita nel sub-distretto **9.4.TR** il **40% della S.A** esistente (415 mq) pari a **166 mq** con **D.U.** attuale **(12)** (industria che sarà demolita), originando per ricollocazione una **S.A** di **166 mq** con destinazione d'uso residenziale, commercio al vicinato, ecc. (**1-7-8-9-32)**
3.	Dal sub distretto **9.4.TR** rimane nel sub-distretto **9.4.TR** il **15%** della **S.A** esistente pari a **3.050 mq** con **D.U.** attuale **(12)** (industria che sarà demolita), originando per ricollocazione una **S.A** di **457 mq** con destinazione d'uso residenziale, commercio al vicinato, ecc. (**1-7-8-9-32)**
Costruzioni con destinazione servizi pubblici (urb. Secondaria 27):	
4.	Dal sub distretto **9.1.TR** viene trasferita nel sub-distretto **9.4.TR** con incremento del **50%** una **S.A** di **320 mq** esistente con **D.U.** attuale **(26)** (magazzini di proprietà pubblica che saranno demoliti), originando per ricollocazione una **S.A** di **480 mq** con destinazione d'uso a locali di servizio pubblico **(26)**
5.	Dal sub distretto **9.6.TR** viene trasferita nel sub-distretto **9.4.TR** con incremento del **50%** una **S.A** di **500 mq** esistente con **D.U.** attuale **(26)** (caserma dei Carabinieri la cui costruzione sarà oggetto di ristrutturazione con cambio d'uso), originando per ricollocazione una **S.A** di **750 mq** sempre con destinazione d'uso a nuova caserma dei Carabinieri **(26)**

RIEPILOGO DELL'EDIFICABILITÀ DEL SUB-DISTRETTO **9.4.TR**

da **9.1.TR**	D.U.= **1-7-8-9**	**S.A.**	**1.064 mq**
da **9.3.TR**	D.U.= **1-7-8-9**	**S.A.**	**166 mq**
da **9.4.TR**	D.U.= **1-7-8-9**	**S.A.**	**457 mq**
	TOT. D.U.= **1-7-8-9**	**S.A.**	**1.687mq**
da **9.1.TR**	D.U.= **27**	**S.A.**	**480 mq**
da **9.6.TR**	D.U.= **27**	**S.A.**	**750 mq**
	TOT. D.U.= **27**	**S.A.**	**1.230 mq**
	TOT.	**S.A.**	**2.917mq**

9.3 PESI INSEDIATIVI- CARICO URBANISTICO-SERVIZI (SCENARIO II)

			PARAMETRI
	Funzioni	***S.A.***	
9.4.TR	[**1-7-8-9**]	**1.687 mq**	
	Servizi di urbanizzazione 1° e 2°	***Sup. [mq]***	
	Sup. verde pubblico percorsi 5.200 mq (parte di s9.4)	**5.200**	
	park pubblici 1.900 mq + park pertinenziali 700 mq (s9.5)	**2.600**	
	Carabinieri (750 mq di edificio + 700 mq di area parcheggio (s9.3))	**1.450**	
	funzioni (26-27) 480 mq (s9.7)	**480**	

10.1 l'articolazione attuativa in sub-distretti ed unità di intervento

REGOLE DI CONGRUENZA

subdistretti e unità di intervento	NORME PROGETTUALI E DI LIVELLO PUNTUALE PAESISTICO	MODALITÀ DI ATTUAZIONE E SCENARI
9.5.TR	Creazione di una fascia di tutela ambientale naturalistica corredata di percorso pedonale- ciclabile e di spazi pubblici di verde e sosta in sponda sinistra dell'Arroscia Il progetto unitario di assetto dell'area dovrà: 1. curare particolarmente i collegamenti con l'*esplanade* del sub-distretto 9.4.TR, con l'area a verde pubblico esistente S7.1 e con la percorrenza in sponda destra prevista dal distretto 10a.TR. nonché con l'area a servizi 2. garantire la compatibilità ambientale tra le sistemazioni del percorso e la tutela dei caratteri naturalistici della fascia perifluviale. Dovrà in particolare essere dotata di un'appropriata vegetazione naturalisticamente compatibile con le caratteristiche ambientali peculiari del sito, secondo le indicazioni conseguenti al documento di ottemperanza alla VAS 3. garantire la qualità morfologica e materica del sistema degli accessi, della pavimentazione, dei sistemi di illuminazione nonché dei margini e delle recinzioni, nel rispetto della normativa sui disabili.	Sono possibili due opzioni: 1. P.U.O di iniziativa pubblica a livello dell'intero distretto 2. attuazione diretta a livello di sub-distretto da parte del Comune, nel caso di disponibilità di tutti i beni immobili del sub-distretto Lo schema morfologico di cui all'elaborato grafico St1B/9TR7 ha valore indicativo e non prescrittivo

10.2

PESI INSEDIATIVI- CARICO URBANISTICO-SERVIZI			PARAMETRI	
	Servizi di urbanizzazione 1° e 2°	***Sup. [mq]***	***Prestazioni aggiuntive***	
9.5.TR	Area di verde pubblico di arredo percorsi pedonali e ciclabili (s9.6)	**1.200**		

11.1 l'articolazione attuativa in sub-distretti ed unità di intervento

REGOLE DI CONGRUENZA

subdistretti e unità di intervento	NORME PROGETTUALI E DI LIVELLO PUNTUALE PAESISTICO	MODALITÀ DI ATTUAZIONE E SCENARI
9.6.TR	**Ristrutturazione urbanistica che comporti:** 1. il riuso dell'edificio, attualmente è occupato dalla Stazione dei Carabinieri tramite ristrutturazione edilizia ovvero tramite sostituzione edilizia con cambio d'uso a residenza 2. ricollocazione di tale servizio pubblico di interesse comune nel sub.dist **9.4.TR** [vedi] La creazione del nuovo organismo edilizio dovrà avere caratteristiche architettoniche conformi all'organismo edilizio previsto nel fronti stante sub-distretto 9.4.TR per dare compiuto ed organico disegno alla riqualificazione complessiva dell'area.	Sono possibili due opzioni: 1. P.U.O di iniziativa pubblica a livello dell'intero distretto 2. attuazione diretta a livello di sub-distretto da parte del Comune, nel caso di disponibilità di tutti i beni immobili del sub-distretto

11.2

	PESI INSEDIATIVI- CARICO URBANISTICO-SERVIZI			PARAMETRI			
	Funzioni	***% S.A.***	***Pesi #***	***H max***	***Df1 (m)***	***Df2 (m)***	***R.C. (%)***
9.6.TR	Residenza [1]	**120% della S.A. esist**	**600 mq di S.A.**	**3 piani**	**da PUO**	**10 m**	**da PUO**
9.6.TR	parcheggi pertinenziali della residenza			a norma di PUC			

12 CONDIZIONI PEREQUATIVE SUL REGIME DEI SUOLI PER LA FORMAZIONE DEI PESI INSEDIATIVI

Per i soggetti attuatori privati valgono le seguenti indicazioni

sub-distr.	*S.A. esist.[mq]*	*D.U. esist.*		*S.A. di progetto*	*D.U. di progetto*	*Urbanizzazioni competenti*
9.1.TR	**760**	**13-15**	→	**140% dell'esist.**	**1-7-32**	Cessione della S.t. del sub.dist **9.1.TR** e quota di opere da PUO
				la S.A. di mq 1.064 si ricolloca in **9.4TR**		
9.3.TR	**415**	**12**	→	**130% dell'esist.=540 mq**	**12**	Cessione della S.t. del sub.dist **9.4.TR** e quota di opere da PUO
				la S.A. si ricolloca in **8bR**		
				+40% dell'esist.=166 mq	**1-7-8-9-~~32~~**	
				la S.A. si ricolloca per **il 40% in 9.4.TR**		
9.4.TR	**3.050**	**12**	→	**100% dell'esist.**	**12**	Cessione della S.t. del sub.dist **9.4.TR** e quota di opere da PUO
				la S.A. si ricolloca per **il 100% in 10a.TR**		
				15% dell'esist. =457 mq	**1-7-8-9-~~32~~**	Cessione della S.t. del sub.dist **9.4.TR** e quota di opere da PUO
				la S.A. si ricolloca per **il 15% in 9.4.TR**		

Per i soggetti attuatori pubblici valgono le seguenti indicazioni

sub-distr.	*S.A. esist.*	*D.U. esist.*		*S.A. di progetto*	*D.U. di progetto*	*Esiti di urbanizzazione*
9.1.TR	**320**	**26-27**	→	**150% dell'esist. = 480 mq**	**26-27**	Ricollocazione della S.A. nel sub.dist **9.4.TR** e riassetto a verde pubblico del sub.dist **9.1.TR**
9.2.TR			→			Restauro del complesso monumentale del sub.dist **9.2.TR**
9.6.TR	**500**	**27**	→	**150% dell'esist.**	**27**	Ricollocazione della S.A. della Stazione dei Carabinieri nel sub.dist **9.4.TR** e sostituzione o ristrutturazione con cambio di D.U. a residenza dell'edificio del sub.dist **9.6.TR**
				la S.A. si ricolloca in **9.4.TR**		

13 Norme transitorie

In assenza di PUO con estensione all'intero distretto sono ammissibili tutti gli interventi pubblici relativi alla viabilità ed alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nei sub-distretti valgono le seguenti norme:

- **Sub-distretto 9.1.TR**: per le costruzioni esistenti interventi di manutenzione straordinaria
- **Sub-distretto 9.2.TR**: per le costruzioni esistenti interventi di restauro
- **Sub-distretto 9.3.TR**: per le costruzioni esistenti interventi di manutenzione ordinaria
- **Sub-distretto 9.4.TR**: per le costruzioni esistenti interventi di manutenzione ordinaria
- **Sub-distretto 9.6.TR**: per le costruzioni esistenti interventi di manutenzione straordinaria

1 descrizione: connotazione ambientale, morfologica, funzionale

Il distretto interessa un'estesa fascia pedecollinare in riva destra dell'Arroscia a monte del capoluogo, in parte già oggetto, nel previgente strumento generale di pianificazione, di previsioni di sviluppo insediativo a destinazione produttivo-artigianale, successivamente in parte impegnato da una variante di PRG volta alla realizzazione di un impianto di recupero energetico da *biomasse,* realizzazione in oggi non più ammessa per denegazione dei titoli abilitativi sovraordinati ed infine, più recentemente, profondamente ed ampiamente trasformato sotto il profilo ambientale e morfologico daLLE opere per la realizzazione dei potenziamenti infrastrutturali della statale 28.

Ne è derivato un nuovo assetto dell'area, tutt'affatto difforme dalla costituzione originaria dei suoli, sia nella geomorfologia sia nella vegetazione, con la creazione di considerevoli depositi di *smarino* provenienti dagli scavi in galleria.

2 obiettivi specifici e criteri guida

Per tale distretto il PUC si ripropone un obiettivo generale e prioritario di riqualificazione ambientale del sito, riqualificazione e rinaturalizzazione che risultano compatibili con un suo parziale utilizzo ad area produttiva per insediamenti artigianali ed attività produttive a basso impatto ambientale, laddove le sistemazioni conseguenti al completamento delle opere infrastrutturali della SS 28 e la dismissione dei cantieri relativi consentiranno la collocazione delle costruzioni artigianali, senza ulteriori movimenti di terra e/o opere di sostegno.

Le estese proprietà comunali di suolo e la vicinanza spaziale con il distretto **9.TR** consentono inoltre una profonda azione di *governance* pubblica nell'attuazione sinergica tra i due distretti, agendo quindi sulla ricollocazione dal sub distretto **9.4.TR** al distretto **10a.TR** degli insediamenti artigianali dismessi. Si genera quindi un vero e proprio circuito virtuoso con positivi effetti di riqualificazione urbanistica e paesistica anche delle aree più degradate nei pressi del Convento degli Agostiniani.

Salvaguardare il carattere naturalistico della sponda fluviale, che per l'ambito è in larghissima prevalenza caratterizzata da un dislivello di notevole altezza tra il corso d'acqua e gli insediamenti di sponda a monte

3 componenti insediative del distretto e loro ruolo nel processo di trasformazione

Sub-distretti:

10a.1.TR **10a.2.TR**	lotti fondiari di insediamento delle nuove strutture produttive, con piazzali di accesso e manovra per la movimentazione merci.
S10a.1	parcheggio pubblico di attestamento
S10a.2	parcheggio pubblico di servizio agli insediamenti produttivi
S10a.3	parcheggio pubblico di servizio agli insediamenti produttivi
S10a.4	percorso ciclopedonale e verde attrezzato pubblico di sponda fluviale

4 vincoli e piani sovraordinati

- *Piano di Bacino*

5 regimi di PTCP locale

ass. insediativo	ass. vegetazionale	ass. geomorfologico
IS-MOB	**COL-ISS / BAM-CO**	**MO.b**

6.1 obiettivi ed indicazioni di PUC per l'assetto INFRASTRUTTURALE

1. riassetto e potenziamento della viabilità di accesso e servizio fino al piazzale delle strutture produttive di previsione a partire dal ponte sull'Arroscia;
2. ripristino del collegamento pubblico viario preesistente verso la vasca dell'acquedotto sita più a monte;
3. collegamento della percorrenza ciclopedonale di sponda S10a.4 in continuità con la previsione del percorso analogo in sponda sinistra di cui al sub-distretto 9.5.TR, per dare compiutezza agli anelli pedonali di fruizione turistica ed ai collegamenti con il sistema dei servizi pubblici esistenti. Tale tracciato è aperto al traffico veicolare limitatamente a mezzi di soccorso ed agli automezzi di servizio, in modo da permettere anche l'accessibilità all'ANAS al piazzale sottostante alle pile del nuovo ponte sull'Arroscia per tutte le operazioni di manutenzione del ponte stesso tale piazzale
4. creazione delle dotazioni di spazi per la sosta veicolare
    a. sia pubblici di attestamento provenendo da valle, utili per limitare la penetrazione veicolare nell'area, specie quella connessa alla fruizione del verde attrezzato di sponda;
    b. sia privati pertinenziali, in relazione alle specifiche esigenze legate alle previste nuove attività produttive artigianali.

6.2 correlazioni con gli altri distretti di trasformazione ed articolazione attuativa per fasi: priorità

I **PUO** del distretto **9.TR** e del distretto **10a.TR**. dovranno essere redatti in maniera correlata in modo da poter disciplinare la ricollocazione dei fabbricati a D.U. produttiva dal sub-distretto **9.4.TR** nel distretto **10a.TR,** [**10a.1.TR** e/o **10a.2.TR**] rendendo così possibile la cessione delle aree da parte dei privati per la creazione del polo di servizi previsti a valle del convento degli Agostinaini [vedi **9.TR**]
Fermo restando che i PUO dei due distretti definiranno la possibile attuazione per fasi temporali diverse delle presenti previsioni, (in coerenza con i margini di flessibilità ammessi) nonché le priorità nella creazione degli spazi e delle strutture di servizio pubblico rispetto agli insediamenti privati, dovranno essere rispettate le seguenti condizioni:

a. in generale le opere di urbanizzazione primaria dovranno essere sempre eseguite prima dell'esecuzione dei nuovi insediamenti;
b. l'attuazione dei sub distretti **10a.1.TR** e **9.4.TR** deve essere contestuale;
c. l'attuazione dei sub distretti **S10a.2** e **S10a.3** potrà essere autonoma.

Tali obiettivi di interesse generale del PUC per l'area potranno trovare puntuale e compiuta definizione attraverso **le convenzioni attuative** connesse agli strumenti operativi di entrambi i distretti corredate di adeguate garanzie finanziarie, che dovranno garantire:

1. fasi di attuazione correlate tra i due distretti in modo da non creare situazioni transitorie insostenibili e squilibrate;
2. priorità nella creazione degli spazi pubblici di servizio da parte degli eventuali soggetti attuatori non pubblici rispetto agli insediamenti privati di sostituzione dell'esistente e/o di nuovo impianto;
3. dotazione degli spazi pubblici di servizio -in specie per la sosta veicolare- adeguati e via via commisurati all'evoluzione dei pesi dell'assetto insediativo secondo quanto nel seguito indicato nell'articolazione attuativa dei sub-distretti.

7 le indicazioni di piano per la trasformazione

FUNZIONI AMMESSE - INFRASTRUTTURE E URBANIZZAZIONI

10a.1.TR - 10a.2.TR

1. industria [12]
2. artigianato [13]
3. depositi al servizio delle attività artigianali [15]
4. commercio collegato alle attività produttive [eser. di vicinato] [7]
5. commercio all'ingrosso [14]
6. residenza di servizio alle attività produttive [3]
7. piazzali di servizio delle attività produttive, parcheggi pertinenziali e verde di mitigazione ed arredo
8. spazio pubblico pertinenziale alla chiesa di verde ornamentale; percorsi ed aree di sosta pedonali in fregio alla strada statale

S10a.1 - S10a.2 –S10a.3

URBANIZZAZIONE SECONDARIA

1. parcheggi pubblici [27]
2. percorsi ed aree di sosta pedonali e di verde attrezzato lungo fiume [27]

A livello di distretto

- Regolarizzazione dell'area con movimentazione terre, eventuali opere di sostegno –preferibilmente facendo ricorso all'ingegneria naturalistica-, demolizioni di preesistenti strutture, ove non risultassero utilizzabili per le costruzioni di nuova previsione, al fine di creare i sedimi della viabilità pubblica e privata, i sedimi di allocazione dei nuovi edifici, i piazzali di servizio e gli spazi pubblici di urbanizzazione.
  Tali operazioni di sistemazione dell'area dovranno comportare un bilancio ottimale di movimentazione delle terre con minimi trasporti da e verso il distretto.
- Creazione del sistema di percorrenze ciclo-pedonali lungo fiume che colleghi:
  a) le sistemazioni ed il tracciato in riva sinistra dell'Arroscia a partire dai ruderi dell'antico ponte medioevale sull'Arroscia previste nel sub-distretto 9.5.TR, fino all'area di verde pubblico esistente S7.1
  b) le sistemazioni in riva destra dell'Arroscia previste per il distretto 10a.TR
- Realizzazione di una adeguata dotazione di parcheggi pubblici di attestamento per la fruizione del percorso verde lineare lungo fiume

Nelle schede di ciascun sub distretto vengono quantificate ed articolate le previsioni di opere di urbanizzazione secondaria (parcheggi, aree a verde attrezzato, ecc.) in rapporto alla procedura di P.U.O. ed all'attuazione convenzionata degli interventi previsti.

7.1 PRESTAZIONI AMBIENTALI

Va premesso quanto evidenziato al §1 sulla geomorfologia dell'area: trattasi di rilevato creato dallo *smarino* delle gallerie della SS 28 e precedenti sbancamenti della prevista e non realizzata centrale di biomasse, opere che hanno dato luogo ad un terrazzamento in rilevato, che ha profondamente trasformato l'ambiente originario e che è ora posto alto sul fiume e sul quale il PUC prevede la sistemazione degli insediamenti produttivi.
In considerazione che tale terrazzamento si colloca ad una quota mediamente superiore a 20 metri rispetto all'alveo dell'Arroscia e che la scarpata di tale terrazzamento, destinata ad essere rinaturalizzata, degrada con natural declivio verso il torrente dando luogo quindi ad una **fascia perifluviale** di profondità minima di m 15 e massima di 50 m, mentre il dislivello tra il rilevato che sarà oggetto dei nuovi insediamenti produttivi e le sponde del torrente non è mai inferiore a m 20. La distanza dall'alveo dei fabbricati non sarà mai inferiore a m 40.

- ***tutela del corso d'acqua da possibili sorgenti di inquinamento*** dalle attività produttive di nuovo impianto: Viene prescritto che il PUO sia per il sub-distretto 10a.1.TR sia per il sub-distretto 10a.2.TR determini la dotazione di idonee attrezzature dal punto di vista ecologico al fine di non costituire, con la realizzazione delle attività produttive, sorgente di inquinamento per il corso d'acqua
  - ***approvvigionamento idrico***: Per l'ammissibilità di interventi di nuova costruzione che comportino aumento di peso insediativo deve essere condotta una preventiva verifica con l'Ufficio tecnico comunale tesa a riscontrarne la sostenibilità rispetto alla capacità residua del sistema di approvvigionamento idrico del capoluogo. In sede di convenzione attuativa degli interventi il Comune potrà pertanto richiedere che tra le opere di urbanizzazione primaria trovi prioritaria realizzazione una rete duale in considerazione della rilevante presenza di utenze non domestiche /residenziali.
- ***capacità residua dell'impianto di depurazione:*** Per l'ammissibilità di interventi di nuova costruzione che comportino aumento di peso insediativo deve essere condotta una preventiva verifica con l'Ufficio tecnico comunale tesa a riscontrarne la sostenibilità rispetto alla capacità residua dell'impianto di depurazione in cui confluirebbero i reflui ed in caso di incapacità di quest'ultimo, si subordina l'intervento al potenziamento dello stesso o alla creazione di impianto ad uso privato.
- ***Percorso ciclopedonale*** garantire la compatibilità ambientale tra le sistemazioni del percorso e la tutela dei caratteri naturalistici della fascia perifluviale sopraricordata. Dovrà in particolare essere dotata di un'appropriata vegetazione naturalisticamente compatibile con le caratteristiche ambientali peculiari del sito, secondo le indicazioni conseguenti al documento di ottemperanza alla VAS

8.1 l'articolazione attuativa in sub-distretti ed unità di intervento

REGOLE DI CONGRUENZA

subdistretti e unità di intervento	NORME PROGETTUALI E DI LIVELLO PUNTUALE PAESISTICO	MODALITÀ DI ATTUAZIONE E SCENARI
10a.1.TR	Creazione di un insediamento produttivo articolato in più corpi di fabbrica, con distribuzione secondo l'indicazione morfologica di PUC e con pesi e funzioni secondo le prescrizioni di cui al successivo punto 8.2	**P.U.O DI INIZIATIVA PUBBLICA A LIVELLO DELL'INTERO DISTRETTO** **ATTUAZIONE CONVENZIONATA SECONDO FASI REGOLATE DAL PUO AI SENSI DEL PRECEDENTE §6.2**

REGOLE MORFOLOGICHE ED AMBIENTALILIVELLO PUNTUALE PAESISTICO

Per il Progetto operativo si fa riferimento alle indicazioni tipomorfologiche di cui all'elaborato St1/B.
Gli edifici, da collocarsi al margine settentrionale verso valle del rilevato configurato dalle sistemazioni dell'ANAS ha un fronte interno unitario verso monte (sud), dove si affacciano le diverse aperture di accesso alle unità produttive. Sul fronte a valle (nord), che si profila sul ciglio della scarpata del rilevato stesso, che dovrà essere oggetto di sistemazioni a verde anche con il ricorso di ingegneria naturalistica, l'articolazione plano volumetrica dovrà essere frammentata per creare un'alternanza di pieni e vuoti tali da mitigare la percezione visiva dei nuovi volumi, secondo una configurazione a "pettine".
I prospetti verso nord dovranno mettere in risalto tale articolazione planovolumetrica con fronti a tamponamento molto frammentato per esaltare gli effetti di chiaro-scuro, mentre la copertura sarà prevalentemente a "tetto giardino" con l'eventuale possibilità di sistemare pannelli fotovoltaici sul terminale verso nord inclinando verso sud, a tale scopo, l'ultimo tratto della copertura stessa.
Norma di flessibilità Le presenti regole correlate all'elab. St1/B costituiscono criteri progettuali morfologici per la redazione del PUO. La disposizione degli edifici e la loro allocazione nei lotti potrà flessibilmente articolarsi secondo le geometrie ammesse dal PUO.

8.2 PESI INSEDIATIVI- CARICO URBANISTICO-SERVIZI

	Funzioni	*% S.A.*	*Pesi #*	PARAMETRI *H max*	*Df1 (m)*	*Df2 (m)*	*R.C. (%)*
10a.1.TR	Industria [12] [Artigianato[13] depositi ind., art. e commerciali [15]	**min 70%**	**S.C.Max = 3.000 mq S.A. Max = 6.400 mq (✱)**	**m6 per 1 piano m 9 per 2 piani m 12 per 3 piani (✱)**	**da PUO**	**10 m**	**da PUO**
10a.1.TR	commercio all'ingrosso [14]	**max 15%-min 0%**					
10a.1.TR	esercizi di commercio di vicinato [7]	**max 5%-min 0%**					
10a.1.TR	Residenza funzionale alle attiv.[3]	**max 3%-min 0%**					

(✱) Gli elementi a pettine potranno raggiungere l'altezza massima di m. 9 con 2 piani mentre per i corpi di fabbrica di congiunzione l'altezza massima ammessa sarà di m 12, con la possibilità di ospitare un ulteriore piano per uffici ed esposizioni.
RAPPORTO DI COPERTURA MAX rispetto alla porzione di lotto 10a.1.TR a monte di S10a.4 pari a **30%**

	Servizi di urbanizzazione 1° e 2°	*Sup. [mq]*		
S10a.3	parcheggi pubblici	*suolo*	**180 (❶)**	(❶)i dati quantitativi riportati hanno un valore prescrittivo di minima quantità:
S10a.4	quota percorso ciclopedonale verde attrezzato [S10a.4]	*suolo*	**1.920(❶)**	
	parcheggi pertinenziali della residenza e delle attività di connettivo e commercio	a norma di PUC		

9.1 l'articolazione attuativa in sub-distretti ed unità di intervento

REGOLE DI CONGRUENZA

subdistretti e unità di intervento	NORME PROGETTUALI E DI LIVELLO PUNTUALE PAESISTICO	MODALITÀ DI ATTUAZIONE E SCENARI
10a.2.TR	Creazione di un insediamento produttivo articolato in più corpi di fabbrica, con distribuzione secondo l'indicazione morfologica di PUC e con pesi e funzioni secondo le prescrizioni di cui al successivo punto 9.2	**P.U.O DI INIZIATIVA PUBBLICA A LIVELLO DELL'INTERO DISTRETTO** **ATTUAZIONE CONVENZIONATA SECONDO FASI REGOLATE DAL PUO AI SENSI DEL PRECEDENTE §6.2**

REGOLE MORFOLOGICHE ED AMBIENTALILIVELLO PUNTUALE PAESISTICO

Per il Progetto operativo si fa riferimento alle indicazioni tipomorfologiche di cui all'elaborato St1/B.
L'edificio, da collocarsi al margine settentrionale verso valle del rilevato configurato dalle sistemazioni dell'ANAS ha un fronte interno unitario verso monte (sud), dove si affacciano le diverse aperture di accesso alle unità produttive. Sul fronte a valle (nord), che si profila sul ciglio della scarpata del rilevato stesso, che dovrà essere oggetto di sistemazioni a verde anche con il ricorso di ingegneria naturalistica, l'articolazione planovolumetrica dovrà essere frammentata per creare un'alternanza di pieni e vuoti tali da mitigare la percezione visiva dei nuovi volumi, secondo una configurazione a "pettine".
I prospetti verso nord dovranno mettere in risalto tale articolazione planovolumetrica con fronti a tamponamento molto frammentato per esaltare gli effetti di chiaro-scuro, mentre la copertura sarà prevalentemente a "tetto giardino" con la possibilità di sistemare pannelli fotovoltaici sul terminale verso nord inclinando verso sud, a tale scopo, l'ultimo tratto della copertura stessa.
Norma di flessibilità Le presenti regole correlate all'elab. St1/B costituiscono criteri progettuali morfologici per la redazione del PUO. La disposizione degli edifici e la loro allocazione nei lotti potrà flessibilmente articolarsi secondo le geometrie ammesse dal PUO.

9.2 PESI INSEDIATIVI- CARICO URBANISTICO-SERVIZI

	Funzioni	*% S.A.*	*Pesi #*	PARAMETRI *H max*	*Df1 (m)*	*Df2 (m)*	*R.C. (%)*
10a.2.TR	Industria [12] [Artigianato[13] depositi ind., art. e commerciali [15]	**min 70%**	**S.C.Max = 1.860 mq S.A. Max = 3.900 mq (✶)**	**m6 per 1 piano m 9 per 2 piani m 12 per 3 piani (✶)**	**da PUO**	**10 m**	**da PUO**
10a.2.TR	commercio all'ingrosso [14]	**max 15%-min 0%**					
10a.2.TR	esercizi di commercio di vicinato [7]	**max 5%-min 0%**					
10a.2.TR	Residenza funzionale alle attiv.[3]	**max 3%-min 0%**					

(✶) Gli elementi a pettine potranno raggiungere l'altezza massima di m. 9 con 2 piani mentre per i corpi di fabbrica di congiunzione l'altezza massima ammessa sarà di m 12, con la possibilità di ospitare un ulteriore piano per uffici ed esposizioni.
RAPPORTO DI COPERTURA MAX rispetto alla porzione di lotto 10a.2.TR a monte di S10a.4 e S10a.1 pari a **25%**

	Servizi di urbanizzazione 1° e 2°	*Sup. [mq]*		
S10a.1	parcheggi pubblici	*suolo*	**300 (❶)**	(❶)i dati quantitativi riportati hanno un valore prescrittivo di minima quantità:
S10a.2	parcheggi pubblici	*suolo*	**110 (❶)**	
S10a.4	quota percorso ciclopedonale verde attrezzato [S10a.4]	*suolo*	**2.050(❶)**	
	parcheggi pertinenziali della residenza e delle attività di connettivo e commercio		a norma di PUC	

10.1 CONDIZIONI PEREQUATIVE SUL REGIME DEI SUOLI PER LA FORMAZIONE DEI PESI INSEDIATIVI

L'intera edificabilità dei due sub-distretti **10a.1.TR** e **10a.2.TR** in termini di **S.A.** così come articolata ai precedenti punti **8.2** e **9.2** e le corrispondenti aree e dotazioni di **urbanizzazione 1° e 2°** derivano rispettivamente:

Per il sub-distretto **10a.1.TR**

1. dall'asservimento dell'intera **S.t.** del sub-distretto;
2. dall'asservimento della **S.t.** del sub-distretto **9.4.TR**, con i relativi obblighi derivanti dall'attuazione del PUO del distretto **9TR**, e dalla ricollocazione per ristrutturazione urbanistica con cambio di destinazione d'uso ed incrementi della S.A. (da 3.030 mq a 3.500 mq) delle costruzioni esistenti nello stesso sub-distretto **9.4.TR**

Per il sub-distretto **10a.2.TR**

1. dall'asservimento dell'intera **S.t.** del sub-distretto;

10.2 URBANIZZAZIONI

sub-distr.	*S.A. di progetto*	*D.U. di progetto*		*Urbanizzazioni competenti*
10a.1.TR	**6.400*mq***	**vedi § 8.2**	➔	• Urbanizzazione primaria ed allacci. • Contribuzione in oneri al costo di acquisizione aree ed al costo di esecuzione delle opere pubbliche secondo la ripartizione da PUO ed in proporzione alla S.A. di competenza
10a.2.TR	**3.900*mq***	**vedi § 9.2**	➔	• Urbanizzazione primaria ed allacci. • Cessione della S.t. ricadente nelle aree del sub-distretto pertinenti alle aree a standards **S10a.1**-**S10a.2** e quota **S10a.4** • Contribuzione in oneri al costo di esecuzione delle opere pubbliche secondo la ripartizione da PUO ed in proporzione alla S.A. di competenza

11 Norme transitorie

In assenza di PUO con estensione all'intero distretto sono ammissibili tutti gli interventi pubblici relativi alla viabilità ed alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Struttura del P.U.C.	rif. cartog.	norme di conformità	10bR
	St1.2-St1B	Ambito Coste Surie	

1 descrizione del sito ed obiettivo generale della disciplina

localizzazione e morfologia dell'insediamento	Sponde in riva destra dell'Arroscia a monte del capoluogo, interessate da preesistenti strutture ed attrezzature di servizio tecnologico Molto modesta la NNI990 qualità dell'edilizia e delle sistemazioni delle aree aperte
obiettivo generale della disciplina	Prevalente indirizzo di pianificazione è la ***conferma*** dell'assetto attuale in termini di funzioni mentre, sono necessarie azioni di ***riqualificazione*** dal punto di vista puntuale dell'assetto ambientale e paesistico specie per riguardo alla sistemazione degli spazi aperti e dei percorsi.

2 disciplina paesistica

2.1 rapporti con la disciplina di livello locale di PTCP

assetto insediativo:	IS.MOb	assetto vegetazionale:	COL.ISS-BAM.CO	assetto geomorfologico:	MO-b

Il perimetro del regime di **modificabilità** è molto esteso e l'ambito **10bR** ricade in un'area del tutto marginale e periferica: non sono riscontrabili obiettivi e/o azioni di PUC che ne motivino l'applicazione e le previsioni del PUC non propongono azioni modificative dello stato di fatto dell'assetto insediativo.

3 articolazione in componenti dell'ambito (sub-ambiti, tessuti, unità elementari)

3.1 componenti: caratteri	3.2 obiettivi e modalità della riqualificazione del PUC
Strutture ed attrezzature di impianti tecnologici	**CONFERMA** dell'assetto attuale in termini insediativi e di funzioni prevalenti:

4.1 integrazioni del sistema infrastrutturale

Il sistema dei collegamenti territoriali viene mantenuto.
Va restaurata la percorrenza pedonale storica *Strada vicinale della Croce Baraccone* quale partenza per l'anello di circonvallazione pedonale di interesse turistico.

4.2 dotazioni standards urbanistici, servizi pubblici e privati (tabella avente valore ricognitivo e non normativo)

Area	toponomastica	PROPRIETA'	Superficie(mq)	funz. prevalente D.M.1444/68	*esist.*	*previs*	RIFERIMENTI
S10b.1	Ente erogatore servizi telecomunicazione.		1.600	servizi tecnologici.	o		Centrale telefonica
S10b.2	Ente erogatore servizi energia.		1.660	servizi tecnologici.	o		Stazione rifornimento gas
S10b.3		Comune	2.200	Area verde pubblico.	o		Area di sosta - Cippi in memoria dei caduti – piazzola di partenza del percorso turistico

servizi pubblici	***Tot.esistenti*** *[mq]* **2.200**	***Tot.di previsione*** *[mq]* **0**	***Tot.pubblici [mq]*** **2.200**
servizi privati	***Tot.esistenti*** *[mq]* **0**	***Tot.di previsione*** *[mq]* **0**	***Tot.privati [mq]*** **0**
servizi tecnologici	***Tot.esistenti*** *[mq]* **3.260**	***Tot.di previsione*** *[mq]* **0**	***Tot.tecnol. [mq]*** **3.260**
TOTALE SERVIZI		***esistenti e di previsione pubblici e privati [mq]***	**5.460**

5 Gli interventi ammissibili sulle costruzioni esistenti nelle aree a servizio tecnologico

a. sono ammessi manutenzioni ordinarie e straordinarie.

b. non sono ammessi i cambi di D.U: in caso di dismissione gli edifici potranno essere utilizzati come depositi comunali ovvero, dopo la demolizione, l'area potrà essere sistemata a verde e parcheggi.

Struttura del P.U.C.	rif. cartog.	norme di conformità	11R
	St1.2	Ambito: Mulino del Longo	

1 descrizione del sito ed obiettivo generale della disciplina

Localizzazione e morfologia	L'Arroscia, uscendo dallo stretto e profondo solco vallivo a valle del centro storico di Pieve, compie un'ampia ansa verso est per poi, dopo il ponte della SS, completare un'altra ampia voluta verso ovest che avvolge il promontorio del Cimitero. L'ambito che interessa questo sito è dunque morfologicamente di grande rilevanza paesistica ed è delimitato dalle rive e dal letto roccioso del fiume, in questo punto di particolare estensione.
Evoluzione e componenti dell'insediamento e del paesaggio	In corrispondenza dell'antico ponte medioevale sulle due sponde uno di fronte all'altra, secondo una disposizione di eccezionale valenza paesistica sono collocate due emergenze monumentali: il Mulino del Longo in riva destra e la chiesetta di S.Filomena. Gli unici altri episodi insediativi sono un vecchio edificio pubblico, un tempo adibito a macello oggi dismesso, posto in prossimità del ponte sulla SS ed una recente costruzione residenziale adiacente alla chiesetta di S.Filomena L'estesa area aperta del letto del fiume ed un lembo pedecollinare pertinente al Mulino del Longo completano il quadro delle componenti dell'ambito.
obiettivo generale della disciplina	Prevalente indirizzo di pianificazione sono: – la ***conservazione*** e la valorizzazione dei due complessi storico-monumentali – la ***riqualificazione*** dell'ambito, in considerazione degli elevati valori paesistico ed ambientali presenti attraverso il riordino ed il restauro delle percorrenze tradizionali – Salvaguardare il carattere naturalistico della sponda fluviale

2 disciplina paesistica

2.1 rapporti con la disciplina di livello locale di PTCP

assetto insediativo:	NI.MA-ID.MA	assetto vegetazionale:	COL.ISS-BAM.CO	assetto geomorfologico:	MO-b

L'attribuzione di un regime di **NI.MA** è coerente con l'assetto insediativo in atto per l'ambito.
Le previsioni del PUC sono in completa aderenza con l'impianto del PTCP locale.

3 articolazione in componenti dell'ambito (sub-ambiti, tessuti, unità elementari)

3.1 componenti: caratteri		3.2 obiettivi e modalità della riqualificazione del PUC
Me S11.1 S11.2	**ORGANISMI SINGOLARI** di grande rilevanza storico-architettonica in ambiente di elevato valore paesaggistico	**CONFERMA** degli aspetti storico-formativi e dei caratteri architettonici e costruttivi delle unità edilizie, degli spazi naturali e degli elementi infrastrutturali di pregio e di valore testimoniale; le azioni conseguenti sono: a) il restauro dei complessi e degli edifici speciali con la conferma, la riscoperta e la valorizzazione del loro ruolo storico-morfologico, funzionale e simbolico nella struttura urbana privilegiando interventi unitari che garantiscano la valorizzazione dell'insieme dei manufatti e la loro inscindibile unità architettonica e urbana; b) la manutenzione e il recupero delle infrastrutture di accesso e degli spazi aperti pertinenziali come componenti strutturanti dell'impianto insediativo**.**
Bs-Vg	**EPISODIO RESIDENZIALE RECENTE SATURO**	**RICOLLOCAZIONE** dell'edificio lontano dall'alveo fluviale **In via transitoria CONFERMA** dell'assetto attuale saturo in termini di pesi insediativi e di funzioni prevalenti:
Ui11.1	**Edificio tecnologico dismesso**	**RIFUNZIONALIZZAZIONE** tramite ristrutturazione edilizia con cambio d'uso e **RIQUALIFICAZIONE** alla scala edilizia dell'edificio esistente

4.1 integrazioni del sistema infrastrutturale

Non sono previsti interventi di modifica del sistema infrastrutturale. Prioritaria invece un'azione coordinata di incisiva riqualificazione del percorso di accesso al Mulino del Longo a partire dall'imboccatura sulla Strada statale, anche in connessione con le previsioni di riordino delle aree di servizio pubblico presenti

4.2 dotazioni standards urbanistici, servizi pubblici e privati (tabella avente valore ricognitivo e non normativo)

Area	toponomastica	PROPRIETA'	Superficie(mq)	funz. prevalente D.M.1444/68	*esist.*	*previs*	RIFERIMENTI
S11.1	Mulino del Longo	Comune	4.900	Attr. di int. comune (art3.b)	o		
S11.2	Chiesa di S.Filomena	Curia	260	Attr.per il culto (art3.b)	o		Chiesa e ponte medioevale

servizi pubblici	*Tot.esistenti* [mq]	5.160	*Tot.di previsione* [mq]	-	*Tot.pubblici* [mq]	5.160
servizi privati	*Tot.esistenti* [mq]	0	*Tot.di previsione* [mq]	0	*Tot.privati* [mq]	0
servizi tecnologici	*Tot.esistenti* [mq]	0	*Tot.di previsione* [mq]	0	*Tot.tecnol.* [mq]	0
TOTALE SERVIZI			*esistenti e di previsione pubblici e privati* [mq]			5.160

5 Interventi ammissibili sulla costruzione esistente in Bs

La costruzione esistente ed indicata con apposita grafia nelle tavole di PUC, unico edificio dell'unica zona **Bs** dell'ambito, ricade nell'alveo fluviale in condizioni di alta pericolosità. La sua consistenza è di circa SA=200 mq.
Il PUC ne prevede la demolizione e la ricollocazione convenzionata: nelle unità di intervento **Ui 4.2** o **Ui 12.1** ovvero nei distretti **9TR** e **6TR.**
Nel caso di attivazione di tale opzione, i pesi insediativi previsti dal PUC in tali sub-ambiti o distretti di ricollocazione potranno essere **incrementati di una S.A pari al 200% della S.A. esistente nel sub-ambito Bs di 11R (pari cioè a 400 mq), a favore, in pari misura, del soggetto che trasferisce e del soggetto che accoglie il trasferimento**. (cioè 200 mq a favore del proprietario dell'immobile da ricollocare e 200 mq a favore dei proprietari degli immobili ricadenti nelle unità di intervento e dei distretti sopracitati, dove avverrà la ricollocazione).
In regime transitorio non sono ammessi interventi edilizi se non di manutenzione ordinaria e straordinaria

5.1 Verifica ambientale preventiva

- ***approvvigionamento idrico***: Per l'ammissibilità di interventi di nuova costruzione che comportino aumento di peso insediativo deve essere condotta una preventiva verifica con l'Ufficio tecnico comunale tesa a riscontrarne la sostenibilità rispetto alla capacità residua del sistema di approvvigionamento idrico del capoluogo.
- ***capacità residua dell'impianto di depurazione:***Per l'ammissibilità di interventi di nuova costruzione che comportino aumento di peso insediativo deve essere condotta una preventiva verifica con l'Ufficio tecnico comunale tesa a riscontrarne la sostenibilità rispetto alla capacità residua dell'impianto di depurazione in cui confluirebbero i reflui ed in caso di incapacità di quest'ultimo, si subordina l'intervento al potenziamento dello stesso o alla creazione di impianto ad uso privato.
- Ogni ***sistemazione d'area*** anche non a carattere edificatorio dovrà rispettare la naturalità della fascia vegetata perifluviale.

6 DESTINAZIONI D'USO ammesse		Unità elementari e tessuti	
		Bs	Ui11.1
RESIDENZA	[1]	☐	☐
RESIDENZE COLLETTIVE collegi, convitti, conventi, seminari, studentati	[2]		
RESIDENZE DI SERVIZIO alloggi pertinenziali di custodia o del titolare di attività produttive	[3]		
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Botteghe artig./laboratori, non compresi tra le insalubri	[4]		☐
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Pubblici esercizi	[5]		
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Servizi alla persona ed all'impresa	[6]		
DISTRIBUZIONE AL DETTAGLIO Esercizi commerciali e strutture di vendita	[7]		☐ (✖)
ATTIVITÀ DIREZIONALI Aggregazioni di uffici ed attività direzionali	[8]		☐
ATTIVITÀ RICETTIVE Albergo tradizionale-Locande –RTA - Albergo diffuso	[9]		
ATTIVITÀ RICETTIVE Strutture ricettive all'aria aperta	[10]		
ATTIVITÀ RICETTIVE Strutture ricettive extralberghiere	[11]		
ATTIVITÀ PRODUTTIVE industrie compresi laboratori,uffici tec. ed ammin., esposiz.	[12]		
ATTIVITÀ PRODUTTIVE artigianato compresi laboratori,uffici tec. ed ammin, esposiz	[13]		
ATTIVITÀ PRODUTTIVE commercio all'ingrosso	[14]		
ATTIVITÀ PRODUTTIVE depositi industriali, artigianali e funzionali al commercio	[15]		
ATTIVITÀ PRODUTTIVE Assistenza alla mobilità veicolare: impianti di distribuz.carburanti	[16]		
ATTIVITÀ PRODUTTIVE Assist. alla mobilità veicolare: officine, gommisti, carrozzieri, ecc	[17]		
ATTIVITÀ AGRICOLE Residenza connessa con la conduzione agraria dei fondi	[18]		
ATTIVITÀ AGRICOLE Strutture per il ricovero delle attrezz. e dei prodotti agricoli	[19]		
ATTIVITÀ AGRICOLE Stalle locali per il ricovero o allevamento animali	[20]		
ATTIVITÀ AGRICOLE Commercio al minuto di prodotti agricoli locali, con S.v. <100 mq	[21]		
ATTIVITÀ AGRICOLE Agriturismo	[22]		
ATTIVITÀ AGRICOLE Serre	[23]		
ATTIVITÀ ESTRATTIVE, cave e discariche	[24]		
CICLO RIFIUTI Impianti di trattamento inerenti il ciclo rifiuti	[25]		
URBANIZZAZIONE primaria	[26]	☐	☐
URBANIZZAZIONE secondaria	[27]	☐	☐
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Centri sociali, culturali e religiosi	[28]		☐
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Istruzione privata	[29]		
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Teatri, cinema e sale di spettacolo	[30]		
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Strutture sportive o ricreative private	[31]		
ATTIVITÀ SANITARIE E ASSISTENZIALI PRIVATE (cliniche private, case di riposo, R.S.A.)	[32]		

(✖) vedi norme specifiche nella scheda di sub-ambito

7.1 Unità di intervento

MODALITÀ DI INTERVENTO

Permesso di costruire. Il progetto esteso a tutto il sub ambito **Ui** perimetrato in cartografia di PUC, oltre a soddisfare agli esiti tipo-morfologici e prestazionali, di cui alla presente scheda, dovrà :

1. verificare lo stato delle urbanizzazioni esistenti e di progetto.
2. prevedere la riqualificazione dell'area di pertinenza a giardino;

Il rilascio del **P.C.** è subordinato altresì alla corresponsione di oneri di urbanizzazione, commisurati in proporzione alla S.A. dell'intervento previsto, nel rispetto di quanto indicato ai successivi punti degli **Esiti prestazionali**

Ui11.1

Parametri urbanistici ed edilizi			Peso insediativo e servizi
Sup. terr. U.I	[mq]		**Funz. caratterizzanti**
			[1]
			Funz. ammesse alternative
			[4]-[7]-[8]-[28]
H max edif.	[m]	Esist.	**Peso insediativo**
Ds [tipoA,B,C]	[m]	Vedi Tab ***S1***	**S.A di previsione pari all'esistente**
Ds [tipo F]	[m]	5	
D.C.	[m]	Esist.	
Df1	[m]	min 3 o aderenza	**Dotazione di Servizi prescritti [mq]**
Df2	[m]	10	**monetizzazione degli oneri**
r.c.	[%]		

Le destinazioni d'uso commerciale riguardano solo gli esercizi di vendita di vicinato

Esiti tipo-morfologici e prestazionali-Norme di liv. punt. Di PTCP

Il progetto da estendersi esteso all'intero perimetro della **U.I**. con l'obbiettivo generale di riqualificazione dell'area avrà come obiettivi:

1. la ristrutturazione edilizia dell'edificio esistente già macello pubblico;
2. la riconfigurazione architettonica dell'edificio dovrà essere ricondotta al linguaggio degli organismi edilizi tipici del tessuto storico **A** [b2 –b3] si applicano le norme **St5.5** ricercando sobrietà e congruenza del disegno dell'involucro edilizio con gli elementi caratterizzanti la semplice edilizia dell'edificio esistente
3. I parcheggi pertinenziali dovranno essere realizzati a piano terra, ovvero reperiti nell'ambito del capoluogo
4. Le caratteristiche di ruralità del cortile pertinenziale dovranno essere mantenute a giardino, evitando, per la pavimentazione, lastricature in cemento od asfalto o prefabbricati cementizi.
5. creazione di marciapiedi lungo la SS. con materiali tradizionali della pavimentazione da valersi quale onere minimo per il calcolo della monetizzazione degli oneri di urbanizzazione.

Norme di carattere ambientale

Ai fini di compensare l'impatto, seppur modesto, dell'intervento viene introdotta la prescrizione di creare/mantenere una fascia perifluviale di rispetto di **5m** (misurata dal confine dell'alveo) e di limitare il più possibile l'impermeabilizzazione del suolo. L'area lungo fiume deve prevedere l'inserimento di vegetazione arborea e arbustiva per aumentare drenaggio delle acque e dare rifugio all'avifauna.

Il fabbricato esistente è circondato da un'area classificata dal PUC come Vp, area residuale di verde privato conformata dall'ambiente costruito, con presenza di ulivi, per la quale vanno confermate e valorizzate le caratteristiche tradizionali di qualità degli spazi aperti rurale periurbani del capoluogo.

Struttura del P.U.C.	rif. cartog.	norme di conformità	12R
	St1.2	ambito: cappelle Besagnino	

1 descrizione del sito ed obiettivo generale della disciplina

Localizzazione e morfologia	L'impianto insediativo è limitato e discontinuo: occupa i primi terrazzamenti a monte e la piana immediatamente a valle del bivio tra la SS.28 e la strada provinciale per Albenga.
Evoluzione e componenti dell'insediamento e del paesaggio	La prevalenza degli insediamenti riguarda le aree pianeggianti molto contenute, proprio in fregio alla strada del versante ed è costituita da edilizia residenziale con caratteri di forte occasionalità degli edifici, realizzati in specie negli anni '60-'70, che presentano tipologie casuali prevalentemente a blocco e plurifamiliari. Sui terrazzamenti dell'areale agricolo del versante, lungo i percorsi tradizionali che porta alle Cappelle Besagnino sono ancora presenti rare costruzioni di antico impianto con carattere prevalentemente rurale.
obiettivo generale della disciplina	Prevalente indirizzo di pianificazione è la ***riqualificazione*** dell'ambito, cui potranno contribuire organicamente alcuni modesti incrementi insediativi, collegati ad opportuni interventi di sistemazione di aree marginali al centro storico, in oggi in stato di sottoutilizzo e degrado. Sotto il profilo ambientale va salvaguardato il carattere naturalistico della sponda fluviale, che interessa solo marginalmente l'ambito. Gli interventi di carattere edilizio riguardanti il patrimonio costruito esistente nei pressi del corso d'acqua dovranno prescrittivamente tutelare la fascia naturalistica di sponda, senza superare i margini esistenti rispetto alla riva del torrente.

2 disciplina paesistica

2.1 rapporti con la disciplina di livello locale di PTCP

assetto insediativo:	ID.MA	assetto vegetazionale:	COL.ISS	assetto geomorfologico:	MO-b-Moa

L'attribuzione di un regime di **ID.MA** è coerente con l'assetto insediativo in atto per l'ambito.
Le previsioni del PUC comprese le modeste operazioni di incremento insediativo, [Ui12.1] sono in completa aderenza con l'assetto del PTCP locale.

3 articolazione in componenti dell'ambito (sub-ambiti, tessuti, unità elementari)

3.1 componenti: caratteri		3.2 obiettivi e modalità della riqualificazione del PUC
Va	**Aree residuali di verde agricolo** in ambito urbano.	**CONFERMA** dell'assetto insediativo da considerarsi saturo **e VALORIZZAZIONE** delle caratteristiche tradizionali degli spazi aperti conformati ad ambiente rurale/agricolo tipico.
BS	**TESSUTI / UNITA' residenziali** episodici di impianto recente, con qualche residuale costruzione di valore testimoniale	**RIQUALIFICAZIONE** volti alla qualità dell'edilizia esistente e degli spazi aperti nonché al miglioramento del sistema degli accessi ed al potenziamento delle dotazioni di parcheggio.
Ui12.1	**UNITA' DI INTERVENTO** di integrazione edilizia	Limitata **EVOLUZIONE** volge verso un'integrazione insediativa episodica di ridotta consistenza in consonanza con le indicazioni del PTCP locale: **integrazione edilizia a bassa densità** residenziale; riproposizione, per il nuovo interventi, di modelli insediativi tradizionali

Struttura del P.U.C.	rif. cartog.	norme di conformità	12R
	St1.2	ambito: cappelle Besagnino	

4.1 integrazioni del sistema infrastrutturale

Non sono previsti interventi di integrazione del sistema infrastrutturale se non a scala puntuale sui tracciati esistenti. Analogamente puntuali saranno i completamenti di dotazioni per la sosta veicolare a livello di parcheggi pertinenziali.

4.2 dotazioni standards urbanistici, servizi pubblici e privati (tabella avente valore ricognitivo e non normativo)

Area	toponomastica	PROPRIETA'	Superficie(mq)	funz. prevalente D.M.1444/68	*esist.*	*previs*	RIFERIMENTI
S12.1		Curia	500	Area per il culto (art.3.B)	o		Cappelle Besagnino
S12.2		Privata	430	Parcheggi (art.3.D)		o	Parcheggio da attuazione Ui12.1

servizi pubblici	*Tot.esistenti* [mq]	500	*Tot.di previsione* [mq]	430	*Tot.pubblici* [mq] 930
servizi privati	*Tot.esistenti* [mq]	-	*Tot.di previsione* [mq]	-	*Tot.privati* [mq] -
servizi tecnologici	*Tot.esistenti* [mq]	-	*Tot.di previsione* [mq]	-	*Tot.tecnol.* [mq] -
TOTALE SERVIZI			*esistenti e di previsione pubblici e privati* [mq]		930

5.1 DESTINAZIONI D'USO ammesse		Unità elementari e tessuti		
		Va	BS	Ui2.1
RESIDENZA	[1]		☐.	☐
RESIDENZE COLLETTIVE collegi, convitti, conventi, seminari, studentati	[2]			
RESIDENZE DI SERVIZIO alloggi pertinenziali di custodia o del titolare di attività produttive	[3]			
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Botteghe artig./laboratori, non compresi tra le insalubri	[4]		☐	
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Pubblici esercizi	[5]		☐	
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Servizi alla persona ed all'impresa	[6]		☐	
DISTRIBUZIONE AL DETTAGLIO Esercizi commerciali e strutture di vendita	[7]		(✖)	
ATTIVITÀ DIREZIONALI Aggregazioni di uffici ed attività direzionali	[8]			
ATTIVITÀ RICETTIVE Albergo tradizionale-Locande –RTA - Albergo diffuso	[9]		☐	☐
ATTIVITÀ RICETTIVE Strutture ricettive all'aria aperta	[10]			
ATTIVITÀ RICETTIVE Strutture ricettive extralberghiere	[11]		☐	☐
ATTIVITÀ PRODUTTIVE industrie compresi laboratori,uffici tec. ed ammin., esposiz.	[12]			
ATTIVITÀ PRODUTTIVE artigianato compresi laboratori,uffici tec. ed ammin, esposiz	[13]			
ATTIVITÀ PRODUTTIVE commercio all'ingrosso	[14]			
ATTIVITÀ PRODUTTIVE depositi industriali, artigianali e funzionali al commercio	[15]			
ATTIVITÀ PRODUTTIVE Assistenza alla mobilità veicolare: impianti di distribuz.carburanti	[16]			
ATTIVITÀ PRODUTTIVE Assist. alla mobilità veicolare: officine, gommisti, carrozzieri, ecc	[17]			
ATTIVITÀ AGRICOLE Residenza connessa con la conduzione agraria dei fondi	[18]			
ATTIVITÀ AGRICOLE Strutture per il ricovero delle attrezz. e dei prodotti agricoli	[19]	☐ esist		
ATTIVITÀ AGRICOLE Stalle locali per il ricovero o allevamento animali	[20]			
ATTIVITÀ AGRICOLE Commercio al minuto di prodotti agricoli locali, con S.v. <100 mq	[21]			
ATTIVITÀ AGRICOLE Agriturismo	[22]			
ATTIVITÀ AGRICOLE Serre	[23]			
ATTIVITÀ ESTRATTIVE, cave e discariche	[24]			
CICLO RIFIUTI Impianti di trattamento inerenti il ciclo rifiuti	[25]			
URBANIZZAZIONE primaria	[26]	☐	☐	☐
URBANIZZAZIONE secondaria	[27]	☐	☐	☐
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Centri sociali, culturali e religiosi	[28]		☐	
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Istruzione privata	[29]		☐	
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Teatri, cinema e sale di spettacolo	[30]			
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Strutture sportive o ricreative private	[31]			
ATTIVITÀ SANITARIE E ASSISTENZIALI PRIVATE (cliniche private, case di riposo, R.S.A.)	[32]		☐	

(✖) vedi norme specifiche nella scheda di sub-ambito

5.2	STRUTTURE di VENDITA [L.R. 1/2007- D.C.R. 18/2007]			
sub-ambito (unità elementari e tessuti)	ALIMENTARE		NON ALIMENTARE	
	STRUTTURA AMMESSA	STRUTTURA NONAMMESSA	STRUTTURA AMMESSA	STRUTTURA NONAMMESSA
BS- Ui2.1			EV	
		MSV		MSV
		GSV		GSV

6 Gli interventi ammissibili sulle costruzioni esistenti in Bs, Va sono normati nell'elaborato St5.4

Sotto il profilo ambientale va salvaguardato il carattere naturalistico della sponda fluviale, che interessa solo marginalmente l'ambito. Gli interventi di carattere edilizio riguardanti il patrimonio costruito esistente nei pressi del corso d'acqua dovranno prescrittivamente tutelare la fascia naturalistica di sponda, senza superare i margini esistenti rispetto alla riva del torrente.

7 Verifica ambientale preventiva

- ***approvvigionamento idrico***: Per l'ammissibilità di interventi di nuova costruzione che comportino aumento di peso insediativo deve essere condotta una preventiva verifica con l'Ufficio tecnico comunale tesa a riscontrarne la sostenibilità rispetto alla capacità residua del sistema di approvvigionamento idrico del capoluogo.
- ***capacità residua dell'impianto di depurazione:*** Per l'ammissibilità di interventi di nuova costruzione che comportino aumento di peso insediativo deve essere condotta una preventiva verifica con l'Ufficio tecnico comunale tesa a riscontrarne la sostenibilità rispetto alla capacità residua dell'impianto di depurazione in cui confluirebbero i reflui ed in caso di incapacità di quest'ultimo, si subordina l'intervento al potenziamento dello stesso o alla creazione di impianto ad uso privato.
- Ogni ***sistemazione d'area*** anche non a carattere edificatorio dovrà rispettare la naturalità della fascia vegetata perifluviale.

7.2 Unità di intervento

MODALITÀ DI INTERVENTO

Permesso di costruire convenzionato, finalizzato alla realizzazione di un episodio insediativo di completamento. Il progetto esteso a tutto il sub ambito **Ui** perimetrato in cartografia di PUC, oltre a soddisfare agli esiti tipo-morfologici e prestazionali, di cui alla presente scheda, dovrà:

1. verificare lo stato delle urbanizzazioni esistenti e di progetto.
2. indicare l'impianto generale di accessibilità alle aree, delle urbanizzazioni e degli allacci ai pubblici servizi e delle aree complessivamente dedicate alla sosta;

Le dotazioni di servizi a standard e le dotazioni di parcheggi pertinenziali dovranno essere conformi alle disposizioni della presente scheda integrata, ove necessario, dalle indicazioni parametriche generali del PUC.

Il rilascio del **P.C.C.** è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno dei richiedenti e successivamente alla stipula di convenzione finalizzati alla cessione delle aree [**S12.2**] utili per il potenziamento della dotazione dei parcheggi pubblici nell'area;

Il rilascio del **P.C.C.** è subordinato altresì alla corresponsione di oneri di urbanizzazione, commisurati in proporzione alla S.A. dell'intervento richiesto e con gli scomputi ammissibili in relazione alla cessione delle aree ed ai costi globali di realizzazione delle opere pubbliche, previste nelle unità **Ui12.1** nel rispetto di quanto indicato ai successivi **Esiti prestazionali**

Ui12.1

Parametri urbanistici ed edilizi			Peso insediativo e servizi
Sup. terr. U.I	[mq]	2.850 (❶)	**Funz. caratterizzanti** [1]
			Funz. ammesse alternative [9]-[11]
H max edif.	[m]	7	**Peso insediativo**
Ds [tipoA,B,C]	[m]	Vedi Tab ***S1***	**S.A max tot. di previsione**
Ds [tipo F]	[m]	5	
D.C.	[m]	5	**200 mq**
Df1	[m]	min 3 o aderenza	**Dotazione di Servizi [mq]**
Df2	[m]	10	**430**
r.c.	[%]		

Flessibilità
I sedimi degli edifici potranno collocarsi liberamente all'interno dell'UI4.2

Esiti tipo-morfologici e prestazionali-Norme di liv. punt. Di PTCP

Il progetto da estendersi all'intero perimetro della **U.I**. (a valere quale superficie asservita) con l'obbiettivo generale di riqualificazione dell'area avrà come obiettivi:

1. la creazione di un edificio a blocco, riconducibile al linguaggio degli organismi edilizi tipici del tessuto **An** [si applicano le norme **St5.5**] ricercando sobrietà e congruenza del disegno dell'involucro edilizio con gli elementi caratterizzanti la semplice edilizia tradizionale e coperture di forme elementari (capanna a 2 falde, terrazzi piani in proporzione max 1/4 rispetto alle coperture a falde).
2. la riqualificazione paesistica ed ambientale, tramite il recupero agronomico e vegetazionale dell'area non occupata dall'edificio che dovrà mantenere i caratteri di ruralità, di percorrenza e le coltivazioni tipiche
3. Le caratteristiche di ruralità devono essere mantenute evitando, per le pavimentazioni, lastricature in cemento o prefabbricati cementizi, per oltre il 50% della S.c. I margini di proprietà rispetto al contesto dovranno essere realizzate con recinzioni verdi escludendo le cancellate

(❶) I dati qui riportati (superficie territoriale) non hanno valore prescrittivo, ma solo una funzione di riepilogo. L'effettiva estensione della superficie territoriale è quella delle particelle che saranno effettivamente interessate dall'intervento.

Norma collegata all'attuazione del sub-ambito Bs dell'ambito 11R

Nel caso di attivazione della norma prevista al **§5** dell'ambito **11R** (ricollocazione dell'immobile ivi esistente)**,** il peso insediativo previsto dal PUC per la presente **Ui12.1** potrà essere **incrementato di una S.A pari al 200% della S.A. esistente nel sub-ambito Bs di 11R (incremento pari cioè a 400 mq), a favore, in pari misura (50%), del soggetto che trasferisce e del soggetto che accoglie** il trasferimento. (cioè 200 mq a favore del proprietario dell'immobile da ricollocare e 200 mq a favore dei proprietari degli immobili ricadenti nell'unità di intervento **Ui12.1**,

Struttura del P.U.C.	rif. cartog.	norme di conformità	13R
	St1.2	Ambito: Cimitero storico di Pieve di Teco	

1 descrizione del sito ed obiettivo generale della disciplina

Localizzazione e morfologia	Il sito è costituito da un promontorio alto sul fiume delimitato da un'ampia ansa dell'Arroscia occupato quasi esclusivamente dall'antico Cimitero del capoluogo, realizzando così una pregevolissima sintesi tra ambiente naturale ed ambiente costruito anche dal punto di vista percettivo.
Evoluzione e componenti dell'insediamento e del paesaggio	L'ambito si compone de: – l'impianto storico del **Cimitero** che sovrasta di gran lunga i caratteri dell'insediamento di maggior significato – alcune costruzioni di bassissima qualità edilizia ad usi produttivi in fregio alla strada statale di impatto negativo sul viale di accesso al Cimitero – estese aree aperte destinate a servizi pubblici
obiettivo generale della disciplina	Prevalente indirizzo di pianificazione sono: – la ***conservazione*** e la valorizzazione del complesso monumentale del Cimitero – la ***riqualificazione*** dell'ambito, in considerazione degli elevati valori paesistico ed ambientali presenti attraverso il riordino degli spazi pubblici ed un'azione di mitigazione degli elementi di degrado indotti dagli edifici lungo strada. Sotto il profilo ambientale va salvaguardato il carattere naturalistico della sponda fluviale, che interessa l'ambito. Gli interventi di carattere edilizio riguardanti il patrimonio costruito esistente e le sistemazioni d'area nei pressi del corso d'acqua dovranno prescrittivamente tutelare la fascia naturalistica di sponda, senza superare i margini esistenti rispetto alla riva del torrente.

2 disciplina paesistica

2.1 rapporti con la disciplina di livello locale di PTCP

assetto insediativo:	IS.MA	assetto vegetazionale:	COL.ISS	assetto geomorfologico:	MO-b

L'attribuzione di un regime di IS.**MA** è coerente con l'assetto insediativo in atto per l'ambito.
Le previsioni del PUC sono in completa aderenza con l'impianto del PTCP locale.

3 articolazione in componenti dell'ambito (sub-ambiti, tessuti, unità elementari)

3.1	componenti: caratteri	3.2 obiettivi e modalità della riqualificazione del PUC
S13.1	**ORGANISMI SINGOLARI** di grande rilevanza storico-architettonica con **verde di pregio** morfologico-paesistico.	**CONFERMA** degli aspetti storico-formativi e dei caratteri architettonici e costruttivi delle unità edilizie, degli spazi naturali e degli elementi tecnologici di pregio e di valore testimoniale; le azioni conseguenti sono: a) il restauro dei complessi e degli edifici speciali con la conferma, la riscoperta e la valorizzazione del loro ruolo storico-morfologico, funzionale e simbolico nella struttura urbana privilegiando interventi unitari che garantiscano la valorizzazione dell'insieme dei manufatti e la loro inscindibile unità architettonica e urbana; b) la manutenzione e il recupero degli spazi aperti esterni e interni come componenti strutturanti dell'impianto insediativo**.**
Va	**Verde agricolo di rispetto** cornice ambientale paesistica	**CONFERMA** delle caratteristiche tradizionali degli spazi aperti conformati ad ambiente rurale/agricolo. Assetto insediativo saturo.
Dr	**INSEDIAMENTI ARTIGIANALI** e di **DEPOSITO**	**CONFERMA** dell'assetto attuale saturo in termini di pesi insediativi e di funzioni prevalenti: **RIQUALIFICAZIONE** alla scala edilizia degli edifici esistenti congiunta a riqualificazione ambientale del contesto, specie in relazione al percorso assiale di accesso al cimitero: costituzione dei margini/recinzioni tramite diaframmi vegetali addossati alle costruzioni.

Struttura del P.U.C.	rif. cartog.	norme di conformità	13R
	St1.2	Ambito: Cimitero storico di Pieve di Teco	

4.1 integrazioni del sistema infrastrutturale

Non sono previsti interventi di modifica del sistema infrastrutturale. Prioritaria invece un'azione coordinata di incisiva riqualificazione del percorso di accesso al Cimitero a partire dall'imboccatura sulla Strada statale, anche in connessione con le previsioni di riordino delle aree di servizio pubblico presenti

4.2 dotazioni standards urbanistici, servizi pubblici e privati (tabella avente valore ricognitivo e non normativo)

Area	toponomastica	PROPRIETA'	Superficie(mq)	funz. prevalente D.M.1444/68	*esist.*	*previs*	RIFERIMENTI
S13.1		Comune	8.500	Area cimiteriale	o		Cimitero del Capoluogo
S13.2		Comune	3.700	Verde pubbl.(art3.c)	o		Campo sportivo
S13.3		Comune	970	Parcheggio (art3.d).	o		Parcheggio
S13.4		Comune	1.820	Impianti tecnologici	o		Isola ecologica

servizi pubblici	***Tot.esistenti*** *[mq]*	**13.170**	***Tot.di previsione*** *[mq]*	**-**	***Tot.pubblici*** *[mq]*	**13.170**
servizi privati	***Tot.esistenti*** *[mq]*	**0**	***Tot.di previsione*** *[mq]*	**0**	***Tot.privati*** *[mq]*	**0**
servizi tecnologici	***Tot.esistenti*** *[mq]*	**1.820**	***Tot.di previsione*** *[mq]*	**0**	***Tot.tecnol.*** *[mq]*	**1.820**
TOTALE SERVIZI			***esistenti e di previsione pubblici e privati*** *[mq]*			**14.990**

5 Gli interventi ammissibili sulle costruzioni esistenti in Dr sono normati nell'elaborato St5.4

In particolare in corrispondenza di ogni intervento edilizio relativo ai due edifici esistenti nelle zone **Dr** a partire dalla manutenzione straordinaria valgono le norme prescrittive di livello puntuale di PTCP, di cui al § **7.1** quali condizioni per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi:

6	DESTINAZIONI D'USO ammesse		Unità elementari e tessuti
			Dr
RESIDENZA		[1]	
RESIDENZE COLLETTIVE collegi, convitti, conventi, seminari, studentati		[2]	
RESIDENZE DI SERVIZIO alloggi pertinenziali di custodia o del titolare di attività produttive		[3]	
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Botteghe artig./laboratori, non compresi tra le insalubri		[4]	☐
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Pubblici esercizi		[5]	
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Servizi alla persona ed all'impresa		[6]	
DISTRIBUZIONE AL DETTAGLIO Esercizi commerciali e strutture di vendita		[7]	☐(✖)
ATTIVITÀ DIREZIONALI Aggregazioni di uffici ed attività direzionali		[8]	
ATTIVITÀ RICETTIVE Albergo tradizionale-Locande –RTA - Albergo diffuso		[9]	
ATTIVITÀ RICETTIVE Strutture ricettive all'aria aperta		[10]	
ATTIVITÀ RICETTIVE Strutture ricettive extralberghiere		[11]	
ATTIVITÀ PRODUTTIVE industrie compresi laboratori,uffici tec. ed ammin., esposiz.		[12]	
ATTIVITÀ PRODUTTIVE artigianato compresi laboratori,uffici tec. ed ammin, esposiz		[13]	☐
ATTIVITÀ PRODUTTIVE commercio all'ingrosso		[14]	
ATTIVITÀ PRODUTTIVE depositi industriali, artigianali e funzionali al commercio		[15]	☐
ATTIVITÀ PRODUTTIVE Assistenza alla mobilità veicolare: impianti di distribuz.carburanti		[16]	
ATTIVITÀ PRODUTTIVE Assist. alla mobilità veicolare: officine, gommisti, carrozzieri, ecc		[17]	
ATTIVITÀ AGRICOLE Residenza connessa con la conduzione agraria dei fondi		[18]	
ATTIVITÀ AGRICOLE Strutture per il ricovero delle attrezz. e dei prodotti agricoli		[19]	
ATTIVITÀ AGRICOLE Stalle locali per il ricovero o allevamento animali		[20]	
ATTIVITÀ AGRICOLE Commercio al minuto di prodotti agricoli locali, con S.v. <100 mq		[21]	
ATTIVITÀ AGRICOLE Agriturismo		[22]	
ATTIVITÀ AGRICOLE Serre		[23]	
ATTIVITÀ ESTRATTIVE, cave e discariche		[24]	
CICLO RIFIUTI Impianti di trattamento inerenti il ciclo rifiuti		[25]	
URBANIZZAZIONE primaria		[26]	☐
URBANIZZAZIONE secondaria		[27]	☐
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Centri sociali, culturali e religiosi		[28]	
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Istruzione privata		[29]	
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Teatri, cinema e sale di spettacolo		[30]	
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Strutture sportive o ricreative private		[31]	
ATTIVITÀ SANITARIE E ASSISTENZIALI PRIVATE (cliniche private, case di riposo, R.S.A.)		[32]	

(✖) vedi norme specifiche nella scheda di sub-ambito

6.1 Gli interventi ammissibili sulle costruzioni esistenti in Dr per i cambi d'uso

In particolare in merito ai **cambi di D.U.** valgono le seguenti norme: negli edifici esistenti nei sub-ambiti **Dr** dell'ambito
Sono ammessi cambi di destinazione d'uso da artigianale [4] e depositi [15] verso il commerciale [7], alle seguenti condizioni:

1. le strutture di vendita siano di vicinato non alimentare
2. siano realizzati i parcheggi pertinenziali dimensionati secondo la normativa regionale di settore
3. per *strutture di vicinato* i parcheggi pubblici ex D.M. 1444/68 potranno essere monetizzati.

7.1 Norme di dettaglio di livello puntuale di PTCP sulle costruzioni esistenti in Dr

In corrispondenza di ogni intervento edilizio relativo ai due edifici esistenti nelle zone **Dr** a partire dalla manutenzione straordinaria valgono le seguenti norme prescrittive di livello puntuale di PTCP, quali condizioni per il rilascio dei titoli abilitativi edilizi:

a. obbligo di messa a dimora di filari di cipressi lungo il margine del viale di accesso al Cimitero di non meno di 6 piante di medio fusto;

b. sui fronti degli edifici disposti parallelamente al viale di accesso al Cimitero e per uno sviluppo non inferiore a 5 m sui fronti paralleli alla strada statale venga realizzato una barriera vegetale sempre verde sostenuta da struttura in reti metalliche di altezza pari all'altezza dell'edificio più alto.

c. Sotto il profilo ambientale va salvaguardato il carattere naturalistico della sponda fluviale, che interessa solo marginalmente l'ambito. Gli interventi di carattere edilizio riguardanti il patrimonio costruito esistente e le sistemazioni d'area nei pressi del corso d'acqua dovranno prescrittivamente tutelare la fascia naturalistica di sponda, senza superare i margini esistenti rispetto alla riva del torrente.

7.2 Norme di dettaglio di livello puntuale di PTCP per le aree a servizi pubblici S.13.2-S13.3-S13.4

Gli interventi su tutte le aree a servizi pubblici presenti vanno preventivamente coordinate in un disegno unitario e coordinato (S:A:U.) teso a garantire:

a. il riordino e la riqualificazione del viale di accesso al Cimitero con la messa a dimora di filari di cipressi;

b. un ordinato sistema di accessi al campo sportivo ed ai parcheggi pubblici privilegiando recinzioni in siepi verdi e pavimentazioni il più possibile a fondo naturale;

c. un'adeguata mitigazione degli impatti paesistici derivanti dalla creazione dell'isola ecologica, attraverso mascherature di barriere vegetali

d. Sotto il profilo ambientale va salvaguardato il carattere naturalistico della sponda fluviale, che interessa solo marginalmente l'ambito. Gli interventi di carattere edilizio riguardanti il patrimonio costruito esistente e le sistemazioni d'area nei pressi del corso d'acqua dovranno prescrittivamente tutelare la fascia naturalistica di sponda, senza superare i margini esistenti rispetto alla riva del torrente.

8 Verifica ambientale preventiva degli incrementi insediativi di nuova costruzione

- ***approvvigionamento idrico***: Per l'ammissibilità di interventi di nuova costruzione che comportino aumento di peso insediativo deve essere condotta una preventiva verifica con l'Ufficio tecnico comunale tesa a riscontrarne la sostenibilità rispetto alla capacità residua del sistema di approvvigionamento idrico del capoluogo.
- ***capacità residua dell'impianto di depurazione:*** Per l'ammissibilità di interventi di nuova costruzione che comportino aumento di peso insediativo deve essere condotta una preventiva verifica con l'Ufficio tecnico comunale tesa a riscontrarne la sostenibilità rispetto alla capacità residua dell'impianto di depurazione in cui confluirebbero i reflui ed in caso di incapacità di quest'ultimo, si subordina l'intervento al potenziamento dello stesso o alla creazione di impianto ad uso privato.

Struttura del P.U.C.	rif. cartog.	norme di conformità	14R
	St1.2	ambito: S.Giuseppe	

1 descrizione del sito ed obiettivo generale della disciplina

Localizzazione e morfologia	L'impianto insediativo è limitato e discontinuo: occupa i primi terrazzamenti a monte della strada provinciale per Albenga ed a valle del percorso tradizionale che porta alla Chiesetta di S.Giuseppe
Evoluzione e componenti dell'insediamento e del paesaggio	Gli insediamenti di epoca recente sono costituiti da edilizia residenziale con caratteri di forte occasionalità degli edifici, prevalentemente realizzati negli anni '60-'70, che presentano tipologie casuali a blocco, con significativa presenza di manufatti a carattere precario legati a residuali usi agricoli ancora presenti.
obiettivo generale della disciplina	Prevalente indirizzo di pianificazione è la ***riqualificazione*** dell'ambito, cui potranno contribuire organicamente il recupero ed il riuso di quei manufatti minori in stato di sottoutilizzo e degrado.

2 disciplina paesistica

2.1 rapporti con la disciplina di livello locale di PTCP

assetto insediativo:	ID.MOa-IS.MA	assetto vegetazionale:	COL.ISS	assetto geomorfologico:	Moa

L'attribuzione di un regime di **ID.MOa** ed **IS.MA** è coerente con l'assetto insediativo in atto per l'ambito.
Le previsioni del PUC sono in completa aderenza con l'assetto del PTCP locale.

3 articolazione in componenti dell'ambito (sub-ambiti, tessuti, unità elementari)

3.1 componenti: caratteri		3.2 obiettivi e modalità della riqualificazione del PUC
BS	**TESSUTI / UNITA' residenziali** episodici di impianto recente, rado in ambiente rurale	**CONFERMA** dell'assetto insediativo da considerarsi saturo. **RIQUALIFICAZIONE** volta alla qualità dell'edilizia esistente e degli spazi aperti nonché al miglioramento del sistema degli accessi ed al potenziamento delle dotazioni di parcheggio.

4.1 integrazioni del sistema infrastrutturale

Non sono previsti interventi di integrazione del sistema infrastrutturale se non a scala puntuale sui tracciati esistenti. Analogamente puntuali saranno i completamenti di dotazioni per la sosta veicolare a livello di parcheggi pertinenziali.

4.2 dotazioni standards urbanistici, servizi pubblici e privati (tabella avente valore ricognitivo e non normativo)

Area	toponomastica	PROPRIETA'	Superficie(mq)	funz. prevalente D.M.1444/68	*esist.*	*previs*	RIFERIMENTI
S14.1		Curia	190	Area per il culto (art.3.B)	O		Chiesetta di S.Giuseppe

servizi pubblici	***Tot.esistenti*** *[mq]*	**190**	***Tot.di previsione*** *[mq]*	**-**	***Tot.pubblici*** *[mq]*	**190**
servizi privati	***Tot.esistenti*** *[mq]*	**-**	***Tot.di previsione*** *[mq]*	**-**	***Tot.privati*** *[mq]*	**-**
servizi tecnologici	***Tot.esistenti*** *[mq]*	**-**	***Tot.di previsione*** *[mq]*	**-**	***Tot.tecnol.*** *[mq]*	**-**
TOTALE SERVIZI			***esistenti e di previsione pubblici e privati*** *[mq]*			**190**

5.1 DESTINAZIONI D'USO ammesse		Unità elementari e tessuti
		BS
RESIDENZA	[1]	☐.
RESIDENZE COLLETTIVE collegi, convitti, conventi, seminari, studentati	[2]	
RESIDENZE DI SERVIZIO alloggi pertinenziali di custodia o del titolare di attività produttive	[3]	
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Botteghe artig./laboratori, non compresi tra le insalubri	[4]	☐
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Pubblici esercizi	[5]	☐
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Servizi alla persona ed all'impresa	[6]	☐
DISTRIBUZIONE AL DETTAGLIO Esercizi commerciali e strutture di vendita	[7]	(✖)
ATTIVITÀ DIREZIONALI Aggregazioni di uffici ed attività direzionali	[8]	
ATTIVITÀ RICETTIVE Albergo tradizionale-Locande –RTA - Albergo diffuso	[9]	☐
ATTIVITÀ RICETTIVE Strutture ricettive all'aria aperta	[10]	
ATTIVITÀ RICETTIVE Strutture ricettive extralberghiere	[11]	☐
ATTIVITÀ PRODUTTIVE industrie compresi laboratori,uffici tec. ed ammin., esposiz.	[12]	
ATTIVITÀ PRODUTTIVE artigianato compresi laboratori,uffici tec. ed ammin, esposiz	[13]	
ATTIVITÀ PRODUTTIVE commercio all'ingrosso	[14]	
ATTIVITÀ PRODUTTIVE depositi industriali, artigianali e funzionali al commercio	[15]	
ATTIVITÀ PRODUTTIVE Assistenza alla mobilità veicolare: impianti di distribuz.carburanti	[16]	
ATTIVITÀ PRODUTTIVE Assist. alla mobilità veicolare: officine, gommisti, carrozzieri, ecc	[17]	
ATTIVITÀ AGRICOLE Residenza connessa con la conduzione agraria dei fondi	[18]	
ATTIVITÀ AGRICOLE Strutture per il ricovero delle attrezz. e dei prodotti agricoli	[19]	
ATTIVITÀ AGRICOLE Stalle locali per il ricovero o allevamento animali	[20]	
ATTIVITÀ AGRICOLE Commercio al minuto di prodotti agricoli locali, con S.v. <100 mq	[21]	
ATTIVITÀ AGRICOLE Agriturismo	[22]	
ATTIVITÀ AGRICOLE Serre	[23]	
ATTIVITÀ ESTRATTIVE, cave e discariche	[24]	
CICLO RIFIUTI Impianti di trattamento inerenti il ciclo rifiuti	[25]	
URBANIZZAZIONE primaria	[26]	☐
URBANIZZAZIONE secondaria	[27]	☐
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Centri sociali, culturali e religiosi	[28]	☐
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Istruzione privata	[29]	☐
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Teatri, cinema e sale di spettacolo	[30]	
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Strutture sportive o ricreative private	[31]	
ATTIVITÀ SANITARIE E ASSISTENZIALI PRIVATE (cliniche private, case di riposo, R.S.A.)	[32]	☐

(✖) vedi norme specifiche nella scheda di sub-ambito

5.2	STRUTTURE di VENDITA [L.R. 1/2007- D.C.R. 18/2007]			
sub-ambito (unità elementari e tessuti)	ALIMENTARE		NON ALIMENTARE	
	STRUTTURA AMMESSA	STRUTTURA NONAMMESSA	STRUTTURA AMMESSA	STRUTTURA NONAMMESSA
BS			EV	
		MSV		MSV
		GSV		GSV

6	Gli interventi ammissibili sulle costruzioni esistenti in Bs, sono normati nell'elaborato St5.4

Struttura del P.U.C.	rif. cartog. St1.2	norme di conformità ambito: la savonera -armorassa	15R

1 descrizione del sito ed obiettivo generale della disciplina

localizzazione e morfologia dell'insediamento	Sponde in riva destra dell'Arroscia e del torrente Rezzo a valle del capoluogo, interessate da insediamenti industriali ed artigianali, volumetrie prevalentemente di bassa qualità edilizia, di notevoli dimensioni e rigidezza. Pesante altresì l'incidenza delle infrastrutture viarie specie in relazione agli sbancamenti effettuati nella morfologia originaria del suolo ed agli imponenti muri di sostegno, del tutto fuori scala ed incongrui nel paesaggio originario costituito dai piedi delle colline e dalle profonde e tortuose incisioni dei solchi vallivi
obiettivo generale della disciplina	Prevalente indirizzo di pianificazione è la ***riqualificazione*** dell'ambito,ovvero la riqualificazione dell'ambiente costruito a partire dagli spazi aperti, che, essendo prevalentemente costituiti da viabilità e/o da pertinenze di attività produttive ed in ragione della loro notevole estensione sono in stato di evidente noncuranza rispetto alle questioni di compatibilità paesistica. Sotto il profilo ambientale va salvaguardato il carattere naturalistico della sponda fluviale, che interessa solo marginalmente l'ambito. Gli interventi di carattere edilizio riguardanti il patrimonio costruito esistente e le sistemazioni d'area nei pressi del corso d'acqua dovranno prescrittivamente tutelare la fascia naturalistica di sponda, senza superare i margini esistenti rispetto alla riva del torrente.

2 disciplina paesistica

2.1 rapporti con la disciplina di livello locale di PTCP

assetto insediativo:	ID.MOa	assetto vegetazionale:	COL.ISS	assetto geomorfologico:	MO-b

L'attribuzione di un regime di **ID.MOa** è coerente con l'assetto insediativo in atto per l'ambito.
Le previsioni del PUC comprese le modeste operazioni di incremento insediativo, connesse all'attuazione delle unità di intervento, sono organiche anche ad una riconfigurazione compiuta dell'assetto insediativo ed in completa aderenza con l'impianto del PTCP locale.

3 articolazione in componenti dell'ambito (sub-ambiti, tessuti, unità elementari)

3.1	componenti: caratteri	3.2 obiettivi e modalità della riqualificazione del PUC
Dr	**INSEDIAMENTI ARTIGIANALI** e di **DEPOSITO**	**CONFERMA** dell'assetto attuale in termini di pesi insediativi e di funzioni prevalenti: **RIQUALIFICAZIONE** alla scala edilizia degli edifici esistenti congiunta a riqualificazione ambientale del contesto, specie delle aree pertinenziali, con idonee sistemazioni delle aree di frangia rispetto alla viabilità e dei margini/recinzioni con la costituzione di diaframmi vegetali. Limitata **EVOLUZIONE** volge verso integrazioni insediative connesse alla crescita fisiologica delle attività produttive insediate.
De	**INSEDIAMENTI** esistenti, per la lavorazione di prodotti agricoli	
Ui15.3	**UNITA' DI INTERVENTO** di agriturismo integrata e funzionale all'unità produttiva esistente nell'ambito	**EVOLUZIONE** verso la creazione di una polarità integrata di attività agricole pregiate sui suoli, recupero architettonico ed ampliamento delle costruzioni esistenti finalizzati ad attività agrituristiche e di esposizione di prodotti agricoli locali e degli articoli ed apparecchiature per l'agricoltura dell'azienda esistente sulla sponda destra dell'Arroscia.

4.1 integrazioni del sistema infrastrutturale

Lo schema dei collegamenti viari viene mantenuto.
L'attuazione dell'unità di intervento **Ui15.1** (stazione di servizio e di assistenza alla mobilità veicolare) migliorerà il servizio della strada statale dal punto di vista della qualità prestazionale

4.2 dotazioni standards urbanistici, servizi pubblici e privati (tabella avente valore ricognitivo e non normativo)

Area	toponomastica	PROPRIETA'	Superficie(mq)	funz. prevalente D.M.1444/68	*esist.*	*previs*	RIFERIMENTI
S15.1	la Savonera	Comune	415	Parcheggi (art.3.D)	o		Parcheggio pubblico
S15.2	la Savonera	Comune	4.800	Area verde attrezzato (art.3.C)	o		Verde/parco in area fluviale
S15.4		privati	400	Parcheggi pertinenziali		o	Park. pertin. da attuaz.Ui15.3

servizi pubblici	***Tot.esistenti*** *[mq]*	**5.215**	***Tot.di previsione*** *[mq]*	**0**	***Tot.pubblici*** *[mq]*	**5.215**
servizi privati	***Tot.esistenti*** *[mq]*	**0**	***Tot.di previsione*** *[mq]*	**400**	***Tot.privati*** *[mq]*	**400**
servizi tecnologici	***Tot.esistenti*** *[mq]*	**0**	***Tot.di previsione*** *[mq]*	**0**	***Tot.tecnol.*** *[mq]*	**0**
TOTALE SERVIZI			***esistenti e di previsione pubblici e privati*** *[mq]*			**5.615**

5.1 DESTINAZIONI D'USO ammesse		Unità elementari e tessuti		
		De	Dr	Ui15.3
RESIDENZA	[1]	☐ Esist.	☐ Esist.	
RESIDENZE COLLETTIVE collegi, convitti, conventi, seminari, studentati	[2]			
RESIDENZE DI SERVIZIO alloggi pertinenziali di custodia o del titolare di attività produttive	[3]	☐	☐	☐
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Botteghe artig./laboratori, non compresi tra le insalubri	[4]	☐	☐	
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Pubblici esercizi	[5]			☐
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Servizi alla persona ed all'impresa	[6]	☐	☐ Esist.	
DISTRIBUZIONE AL DETTAGLIO Esercizi commerciali e strutture di vendita	[7]	(✖)		(✖)
ATTIVITÀ DIREZIONALI Aggregazioni di uffici ed attività direzionali	[8]			
ATTIVITÀ RICETTIVE Albergo tradizionale-Locande –RTA - Albergo diffuso	[9]			
ATTIVITÀ RICETTIVE Strutture ricettive all'aria aperta	[10]			
ATTIVITÀ RICETTIVE Strutture ricettive extralberghiere	[11]			
ATTIVITÀ PRODUTTIVE industrie compresi laboratori,uffici tec. ed ammin., esposiz.	[12]			
ATTIVITÀ PRODUTTIVE artigianato compresi laboratori,uffici tec. ed ammin, esposiz	[13]		☐	
ATTIVITÀ PRODUTTIVE commercio all'ingrosso	[14]			
ATTIVITÀ PRODUTTIVE depositi industriali, artigianali e funzionali al commercio	[15]		☐	
ATTIVITÀ PRODUTTIVE Assistenza alla mobilità veicolare: impianti di distribuz.carburanti	[16]			
ATTIVITÀ PRODUTTIVE Assist. alla mobilità veicolare: officine, gommisti, carrozzieri, ecc	[17]			
ATTIVITÀ AGRICOLE Residenza connessa con la conduzione agraria dei fondi	[18]			
ATTIVITÀ AGRICOLE Strutture per il ricovero delle attrezz. e dei prodotti agricoli	[19]			
ATTIVITÀ AGRICOLE Stalle locali per il ricovero o allevamento animali	[20]			
ATTIVITÀ AGRICOLE Commercio al minuto di prodotti agricoli locali, con S.v. <100 mq	[21]			☐
ATTIVITÀ AGRICOLE Agriturismo	[22]			☐
ATTIVITÀ AGRICOLE Serre	[23]			
ATTIVITÀ ESTRATTIVE, cave e discariche	[24]			
CICLO RIFIUTI Impianti di trattamento inerenti il ciclo rifiuti	[25]			
URBANIZZAZIONE primaria	[26]	☐	☐	☐
URBANIZZAZIONE secondaria	[27]	☐	☐	☐
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Centri sociali, culturali e religiosi	[28]			
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Istruzione privata	[29]			
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Teatri, cinema e sale di spettacolo	[30]			
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Strutture sportive o ricreative private	[31]			
ATTIVITÀ SANITARIE E ASSISTENZIALI PRIVATE (cliniche private, case di riposo, R.S.A.)	[32]			

(✖) vedi norme specifiche nella scheda di sub-ambito

5.2	STRUTTURE di VENDITA [L.R. 1/2007- D.C.R. 18/2007]			
sub-ambito (unità elementari e tessuti)	ALIMENTARE		NON ALIMENTARE	
	STRUTTURA AMMESSA	STRUTTURA NONAMMESSA	STRUTTURA AMMESSA	STRUTTURA NONAMMESSA
De	EV		EV	
		MSV		MSV
		GSV		GSV
Ui15.3	EV		EV	
		MSV		MSV
		GSV		GSV

6 Gli interventi ammissibili sulle costruzioni esistenti in De, Dr sono normati nell'elaborato St5.4

In merito ai **cambi di D.U.** valgono le seguenti norme: negli edifici esistenti nei sub-ambiti **De** e **Dr** dell'ambito

a. non sono ammessi i cambi di D.U verso la residenza [1] o [3]

b. sono ammessi cambi di destinazione d'uso da artigianale [4] e depositi [15] verso il commerciale [7] o [14], alle seguenti condizioni:

1. le strutture di vendita siano di vicinato o medie strutture di vendita (vedi tab 5.2)
2. siano realizzati i parcheggi pertinenziali dimensionati secondo la normativa regionale di settore
3. per le *medie strutture di vendita* i parcheggi pubblici ex D.M. 1444/68 vengano realizzati e convenzionati di uso pubblico con l'Amministrazione comunale
4. per *strutture di vicinato* i parcheggi pubblici ex D.M. 1444/68 potranno essere monetizzati.

In particolare per il complesso produttivo in riva destra dell'Arroscia alla confluenza con le "Giare di Rezzo" nel caso di intervento sulle costruzioni esistenti comportanti manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione edilizia è consentito un ampliamento massimo del 5% della SAe del Volume (diversamente dalla norma generica degli ampliamenti per i tessuti DR di cui all'elab. St5.4) a condizione che il progetto venga corredato da S.A.U. da estendersi all'intero perimetro dell'azienda (a valere quale superficie asservita) con l'obbiettivo generale di riqualificazione dell'area e con la finalità principale di creare una testata per il corpo di fabbrica più a sud che riordini in un disegno architettonico compiuto l'attuale configurazione edilizia disordinata e casuale.

Dal punto di vista ***idraulico-fluviale*** dovranno essere rispettate in tali interventi le fasce di rispetto relative agli alvei dell'Arroscia e delle "Giare di Rezzo" Si adotteranno dunque per l'ammissibilità di eventuali incrementi insediativi sulle costruzioni esistenti le opportune misure od accorgimenti tecnico-costruttivi di cui agli allegati del P.di B., previo parere favorevole della Provincia, ai sensi del Regolamento Regionale 14/07/2011, n. 3.

Sotto il profilo ambientale va salvaguardato il carattere naturalistico della sponda fluviale, che interessa l'ambito. Gli interventi di carattere edilizio riguardanti il patrimonio costruito esistente e le sistemazioni d'area nei pressi del corso d'acqua dovranno prescrittivamente tutelare la fascia naturalistica di sponda, senza superare i margini esistenti rispetto alla riva del torrente. La sistemazione degli spazi aperti dovrà garantire, ai **fini paesistici**, al limite della fascia perifluviale di m 10 (che va tutelata per gli aspetti propri di **carattere naturalistico**) una cortina arborea costituita da non meno di 40 alberi d'alto fusto distribuita lungo il ciglio lungofiume Arroscia

7 Verifica ambientale preventiva

- ***approvvigionamento idrico***: Per l'ammissibilità di interventi di nuova costruzione che comportino aumento di peso insediativo deve essere condotta una preventiva verifica con l'Ufficio tecnico comunale tesa a riscontrarne la sostenibilità rispetto alla capacità residua del sistema di approvvigionamento idrico del capoluogo.
- ***capacità residua dell'impianto di depurazione:*** Per l'ammissibilità di interventi di nuova costruzione che comportino aumento di peso insediativo deve essere condotta una preventiva verifica con l'Ufficio tecnico comunale tesa a riscontrarne la sostenibilità rispetto alla capacità residua dell'impianto di depurazione in cui confluirebbero i reflui ed in caso di incapacità di quest'ultimo, si subordina l'intervento al potenziamento dello stesso o alla creazione di impianto ad uso privato.
- Ogni ***sistemazione d'area*** anche non a carattere edificatorio dovrà rispettare la naturalità della fascia vegetata perifluviale.

7.3 Unità di intervento

MODALITÀ DI INTERVENTO

Permesso di costruire convenzionato con S.A.U. Per il progetto esteso a tutto il sub ambito **Ui** perimetrato in cartografia di PUC, **troveranno applicazione prescrittiva le norme di cui alla disciplina dell'attività agrituristica di cui alla L.R. 37/2007 ed al regolamento regionale n.4 del 23/9/2008**, con efficacia di prevalenza sulle eventuali difformità delle presenti norme di PUC.
Oltre a soddisfare agli esiti tipo-morfologici e prestazionali, di cui alla presente scheda, il progetto dovrà:

1. verificare lo stato delle urbanizzazioni esistenti e di progetto.
2. indicare l'impianto generale di accessibilità alle aree, delle urbanizzazioni e degli allacci ai pubblici servizi e delle aree complessivamente dedicate alla sosta;

Le dotazioni di servizi a standard (parcheggi) dovranno essere conformi alle disposizioni della presente scheda integrata, ove necessario, dalle indicazioni parametriche generali del PUC.
Il rilascio del **P.C.C.** è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno dei richiedenti e successivamente alla stipula di convenzione finalizzati al potenziamento della dotazione dei parcheggi di uso pubblico. Il rilascio del **P.C.C.** è subordinato altresì alla corresponsione di oneri di urbanizzazione, commisurati in proporzione alla S.A. dell'intervento richiesto e con gli scomputi ammissibili in relazione alla cessione delle aree ed ai costi globali di realizzazione delle opere pubbliche, previste nell'unità **Ui15.3** nel rispetto di quanto indicato negli **Esiti prestazionali punto 4.**

Ui15.3

Parametri urbanistici ed edilizi			Peso insediativo e servizi
Sup. terr. U.I	[mq]		**Funz. caratterizzanti**
			[22]-[21] **max 250 mq**
			Funz. ammesse
			[5]-[3]-[7] **max 200 mq**
H max edif.	[m]	7	**Peso insediativo**
Ds [tipoA,B,C]	[m]	Vedi Tab ***S1***	**S.A. max esist.+ previsione**
Ds [tipo F]	[m]		
D.C.	[m]	5	**400 mq**
Df1	[m]	aderenza	**Parcheggi pertinenziali di uso pubblico**
Df2	[m]	10	**350 mq**
r.c.	[%]		

Flessibilità
I margini di flessibilità sono indicati al punto **1**. degli **Esiti tipo-morfologici**

Esiti tipo-morfologici e prestazionali-Norme di liv. punt. Di PTCP

Il progetto corredato da S.A.U. da estendersi all'intero perimetro della **U.I**. (a valere quale superficie asservita) con l'obbiettivo generale di rifunzionalizzare l'area avrà come oggetto il restauro degli edifici esistenti e le nuove edificazioni in ampliamento previsti secondo i seguenti criteri:

1. creazione di un polo integrato e plurifunzionale articolato sia nelle costruzioni di valore tradizionale esistenti (da restaurare) sia in uno o più costruzioni di nuovo impianto (preferibilmente ipogee) destinato a:
   a. **agriturismo** per una potenzialità di massimo sei camere corredate da un locale comune per soggiorno e cucina;
   b. locali per **lavorazione e/o esposizione dei prodotti agricoli locali** nonché per gli **articoli e le apparecchiature per l'agricoltura** dell'azienda esistente nello stesso ambito
   c. locali per **attività di ristoro**
2. creazione di un'adeguata dotazione di parcheggi pertinenziali alle attività di previsione in prossimità della polarità di cui al punto 1).
3. prevedere gli utilizzi agricoli dei suoli attraverso una documentazione tecnico-specialistica riguardante lo stato e la consistenza del fondo agricolo, i tipi di coltura, i cicli produttivi previsti e la puntuale descrizione degli interventi programmati, con l'indicazione della superficie per tipologia colturale;
4. la sistemazione degli spazi aperti e della viabilità di accesso anche fuori del perimetro di intervento facendo riferimento ai tipi dei tracciati storici tradizionali in ambiente agricolo [vedi St5.5 liv. Puntuale di PTCP]

Struttura del P.U.C.	rif. cartog. St1.2-St1B	norme di conformità ambito: area artigianale sud	16R

1 descrizione del sito ed obiettivo generale della disciplina

localizzazione e morfologia dell'insediamento	Sponde in riva sinistra dell'Arroscia a valle del capoluogo, interessate da insediamenti industriali ed artigianali, volumetrie prevalentemente di bassa qualità edilizia, di eterogenea e rigida configurazione morfologica. Provenendo da valle l'impatto percettivo della sequenza dei fabbricati e dei margini sulla strada provinciale è pesantemente dequalificato.
obiettivo generale della disciplina	Prevalente indirizzo di pianificazione è la ***riqualificazione*** dell'ambito,ovvero la riqualificazione dell'ambiente costruito a partire dagli spazi aperti, che, essendo prevalentemente costituiti da margini sulla viabilità e/o da pertinenze di attività produttive ed in ragione della loro considerevole estensione e discontinuità, sono in stato di evidente noncuranza rispetto alle questioni di compatibilità paesistica. Sotto il profilo ambientale va salvaguardato il carattere naturalistico della sponda fluviale, che interessa l'ambito. Gli interventi di carattere edilizio riguardanti il patrimonio costruito esistente e le sistemazioni d'area nei pressi del corso d'acqua dovranno prescrittivamente tutelare la fascia naturalistica di sponda, senza superare i margini esistenti rispetto alla riva del torrente.

2 disciplina paesistica

2.1 rapporti con la disciplina di livello locale di PTCP

assetto insediativo:	assetto vegetazionale:	assetto geomorfologico:
ID.MOa - IS.MA	**COL.ISS**	**MO-b**

L'attribuzione di un regime di **ID.MOa** è coerente con l'assetto insediativo in atto per l'ambito, specie nei confronti della parte di più densa utilizzazione e dove si prevedono azioni di maggior incisività di modifica: le previsioni del PUC comprese le modeste operazioni di incremento insediativo, connesse all'attuazione delle unità di intervento, sono organiche anche ad una riconfigurazione compiuta dell'assetto insediativo e pertanto in completa aderenza con l'impianto del PTCP locale. Prevista una variante di PTCP tesa ad estendere il regime di **ID.MOa** nella fascia a monte dell'ambito, ricadente in regime di **IS.MA.**

3 articolazione in componenti dell'ambito (sub-ambiti, tessuti, unità elementari)

3.1 componenti: caratteri		3.2 obiettivi e modalità della riqualificazione del PUC
Dr	**INSEDIAMENTI ARTIGIANALI** – **COMMERCIALI** e di **DEPOSITO**	**CONFERMA** dell'assetto attuale in termini di pesi insediativi e di funzioni prevalenti: **RIQUALIFICAZIONE** alla scala edilizia degli edifici esistenti congiunta a riqualificazione ambientale del contesto, specie delle aree pertinenziali, con idonee sistemazioni delle aree di frangia rispetto alla viabilità e dei margini/recinzioni con la costituzione di diaframmi vegetali. Limitata **EVOLUZIONE** volge verso integrazioni insediative connesse alla crescita fisiologica delle attività produttive insediate.
Ui16.1	**UNITA' DI INTERVENTO** di ristrutturazione urbanistica ed integrazione produttiva	**RIQUALIFICAZIONE** per il riordino architettonico degli edifici esistenti e degli spazi aperti, per cui si rende funzionale una limitata **EVOLUZIONE** verso un contestuale incremento insediativo per dare incentivo agli interventi di ristrutturazione urbanistica.
Ui16.2	**UNITA' DI INTERVENTO** per la realizzazione di un nuovo edificio produttivo	**EVOLUZIONE** verso un incremento insediativo per costituire un intervento di qualità architettonica posto alla porta di ingresso al Capoluogo provenendo da valle. **CONSERVAZIONE** dell'esteso campo **Vg** quale significativa pausa nel paesaggio.
Ui16.3	**UNITA' DI INTERVENTO** per il completamento del tessuto produttivo esistente	**RIQUALIFICAZIONE** per il riordino architettonico degli edifici esistenti e degli spazi aperti, per cui si rende funzionale una limitata **EVOLUZIONE** verso un contestuale incremento insediativo per dare compiuta soluzione formale alle costruzioni esistenti.

4.1 integrazioni del sistema infrastrutturale

Il sistema dei collegamenti territoriali viene mantenuto.
E' prevista una riconfigurazione funzionale ed ambientale del lungo rettilineo della strada provinciale che attraversa l'intero ambito: per aumentare la sicurezza del sistema degli accessi alle diverse unità produttive anche da parte dei veicoli pesanti si prevede una riduzione della velocità consentita e si inibisce la possibilità di tagliare la corsia opposta per entrare dall'altro lato della strada attraverso un'aiuola centrale piantumata e predisponendo due rotatorie agli estremi del tratto di strada interessato. (vedi scheda tipologica nel *progetto norma*)

4.2 dotazioni standards urbanistici, servizi pubblici e privati (tabella avente valore ricognitivo e non normativo)

Area	toponomastica	PROPRIETA'	Superficie(mq)	funz. prevalente D.M.1444/68	*esist.*	*previs*	RIFERIMENTI
S16.1		Comune	1.035	Area di servizio tecnologico	o		depuratore
S16.3		Comune	220	Parcheggi (art.3.D)	o		Park. Pubbl. da Dr esistente
S16.4		Privata	435	Parcheggi (art.3.D)		o	Park. Pubbl. da attuaz.Ui16.1
S16.5		Privata	245	Parcheggi (art.3.D)		o	Park. Pubbl. da attuaz.Ui16.2

servizi pubblici	***Tot.esistenti*** *[mq]*	**220**	***Tot.di previsione*** *[mq]*	**680**	***Tot.pubblici*** *[mq]*	**900**
servizi privati	***Tot.esistenti*** *[mq]*	**0**	***Tot.di previsione*** *[mq]*	**0**	***Tot.privati*** *[mq]*	**0**
servizi tecnologici	***Tot.esistenti*** *[mq]*	**1.035**	***Tot.di previsione*** *[mq]*	**0**	***Tot.tecnol.*** *[mq]*	**1.035**
TOTALE SERVIZI			***esistenti e di previsione pubblici e privati*** *[mq]*			**1.935**

5.1 DESTINAZIONI D'USO ammesse		Unità elementari e tessuti	
		Dr	D-Ui16.1/2/3
RESIDENZA	[1]	☐ Esist.	
RESIDENZE COLLETTIVE collegi, convitti, conventi, seminari, studentati	[2]		
RESIDENZE DI SERVIZIO alloggi pertinenziali di custodia o del titolare di attività produttive	[3]	☐	
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Botteghe artig./laboratori, non compresi tra le insalubri	[4]	☐	☐
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Pubblici esercizi	[5]		
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Servizi alla persona ed all'impresa	[6]	☐	☐
DISTRIBUZIONE AL DETTAGLIO Esercizi commerciali e strutture di vendita	[7]	(✖)	(✖)
ATTIVITÀ DIREZIONALI Aggregazioni di uffici ed attività direzionali	[8]		☐
ATTIVITÀ RICETTIVE Albergo tradizionale-Locande –RTA - Albergo diffuso	[9]		
ATTIVITÀ RICETTIVE Strutture ricettive all'aria aperta	[10]		
ATTIVITÀ RICETTIVE Strutture ricettive extralberghiere	[11]		
ATTIVITÀ PRODUTTIVE industrie compresi laboratori,uffici tec. ed ammin., esposiz.	[12]		
ATTIVITÀ PRODUTTIVE artigianato compresi laboratori,uffici tec. ed ammin, esposiz	[13]	☐	☐
ATTIVITÀ PRODUTTIVE commercio all'ingrosso	[14]	☐	☐
ATTIVITÀ PRODUTTIVE depositi industriali, artigianali e funzionali al commercio	[15]	☐	☐
ATTIVITÀ PRODUTTIVE Assistenza alla mobilità veicolare: impianti di distribuz.carburanti	[16]		
ATTIVITÀ PRODUTTIVE Assist. alla mobilità veicolare: officine, gommisti, carrozzieri, ecc	[17]		
ATTIVITÀ AGRICOLE Residenza connessa con la conduzione agraria dei fondi	[18]		
ATTIVITÀ AGRICOLE Strutture per il ricovero delle attrezz. e dei prodotti agricoli	[19]		
ATTIVITÀ AGRICOLE Stalle locali per il ricovero o allevamento animali	[20]		
ATTIVITÀ AGRICOLE Commercio al minuto di prodotti agricoli locali, con S.v. <100 mq	[21]		
ATTIVITÀ AGRICOLE Agriturismo	[22]		
ATTIVITÀ AGRICOLE Serre	[23]		
ATTIVITÀ ESTRATTIVE, cave e discariche	[24]		
CICLO RIFIUTI Impianti di trattamento inerenti il ciclo rifiuti	[25]		
URBANIZZAZIONE primaria	[26]	☐	☐
URBANIZZAZIONE secondaria	[27]	☐	☐
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Centri sociali, culturali e religiosi	[28]		
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Istruzione privata	[29]		
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Teatri, cinema e sale di spettacolo	[30]		
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Strutture sportive o ricreative private	[31]		
ATTIVITÀ SANITARIE E ASSISTENZIALI PRIVATE (cliniche private, case di riposo, R.S.A.)	[32]		

(✖) vedi norme specifiche nella scheda di sub-ambito

5.2	STRUTTURE di VENDITA [L.R. 1/2007- D.C.R. 18/2007]			
sub-ambito (unità elementari e tessuti)	ALIMENTARE		NON ALIMENTARE	
	STRUTTURA AMMESSA	STRUTTURA NONAMMESSA	STRUTTURA AMMESSA	STRUTTURA NONAMMESSA
Dr- D-Ui16.1/2/3		EV	EV	
		MSV	MSV	
		GSV		GSV

6 Gli interventi ammissibili sulle costruzioni esistenti in Dr sono normati nell'elaborato St5.4

In merito ai **cambi di D.U.** valgono le seguenti norme: negli edifici esistenti nei sub-ambiti **Dr** dell'ambito

a. non sono ammessi i cambi di D.U verso la residenza [1] o [3]

b. sono ammessi cambi di destinazione d'uso da artigianale [4] e depositi [15] verso il commerciale [7] o [14], alle seguenti condizioni:

1. le strutture di vendita siano di vicinato o medie strutture di vendita (vedi tab 5.2)
2. siano realizzati i parcheggi pertinenziali dimensionati secondo la normativa regionale di settore
3. per le *medie strutture di vendita* i parcheggi pubblici ex D.M. 1444/68 vengano realizzati e convenzionati di uso pubblico con l'Amministrazione comunale
4. per *strutture di vicinato* i parcheggi pubblici ex D.M. 1444/68 potranno essere monetizzati.

c. Sotto il profilo ambientale va salvaguardato il carattere naturalistico della sponda fluviale, che interessa l'ambito. Gli interventi di carattere edilizio riguardanti il patrimonio costruito esistente e le sistemazioni d'area nei pressi del corso d'acqua dovranno prescrittivamente tutelare la fascia naturalistica di sponda, senza superare i margini esistenti rispetto alla riva del torrente.

7 Verifica ambientale preventiva

- ***approvvigionamento idrico***: Per l'ammissibilità di interventi di nuova costruzione che comportino aumento di peso insediativo deve essere condotta una preventiva verifica con l'Ufficio tecnico comunale tesa a riscontrarne la sostenibilità rispetto alla capacità residua del sistema di approvvigionamento idrico del capoluogo.
- ***capacità residua dell'impianto di depurazione:*** Per l'ammissibilità di interventi di nuova costruzione che comportino aumento di peso insediativo deve essere condotta una preventiva verifica con l'Ufficio tecnico comunale tesa a riscontrarne la sostenibilità rispetto alla capacità residua dell'impianto di depurazione in cui confluirebbero i reflui ed in caso di incapacità di quest'ultimo, si subordina l'intervento al potenziamento dello stesso o alla creazione di impianto ad uso privato.
- Ogni ***sistemazione d'area*** anche non a carattere edificatorio dovrà rispettare la naturalità della fascia vegetata perifluviale.

7.1 Unità di intervento

MODALITÀ DI INTERVENTO

Permesso di costruire convenzionato. Il progetto esteso a tutto il sub ambito **Ui** perimetrato in cartografia di PUC, oltre a soddisfare agli esiti tipo-morfologici e prestazionali, di cui alla presente scheda, dovrà:

1. verificare lo stato delle urbanizzazioni esistenti e di progetto.
2. indicare l'impianto generale di accessibilità alle aree, delle urbanizzazioni e degli allacci ai pubblici servizi e delle aree complessivamente dedicate alla sosta;

Le dotazioni di servizi a standard (parcheggi) dovranno essere conformi alle disposizioni della presente scheda integrata, ove necessario, dalle indicazioni parametriche generali del PUC.

Il rilascio del **P.C.C.** è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno dei richiedenti e successivamente alla stipula di convenzione finalizzati alla cessione delle aree di standards urbanistici utili per il potenziamento della dotazione dei parcheggi di uso pubblico, nonché alla corresponsione di oneri di urbanizzazione, commisurati in proporzione alla S.A. dell'intervento richiesto ai costi globali di realizzazione delle opere pubbliche, previste nell'unità **Ui16.1** nel rispetto di quanto indicato negli **Esiti prestazionali** e con gli scomputi ammissibili in relazione alla cessione delle aree

Ui16.1 ***vedi progetto norma Ui16.1 in ST1A***

Parametri urbanistici ed edilizi			Peso insediativo e servizi
Sup. terr. U.I	[mq]	3.530(❶)	**Funz. caratterizzanti**
			[4] [13] [15]
			Funz. ammesse max 20%
			[6]-[7]-[8]
H max edif.	[m]	5	**Peso insediativo**
Ds [tipoA,B,C]	[m]	Vedi Tab ***S1***	**S.A. max tot. di ampliamento**
Ds [tipo F]	[m]		
D.C.	[m]	5	**500 mq**
Df1	[m]	3m o ader.	**Dotazione di Servizi [mq]**
Df2	[m]	10	(❷) **435 m q**
r.c.	[%]	25	

Flessibilità

Il progetto potrà prevedere anche la demolizione dell'edificio del mappale 347 e l'integrazione della sua S.A. aumentata del 25% al progetto generale dello SAU, che potrà in questo caso prevedere due nuovi edifici invece che uno.

Esiti tipo-morfologici e prestazionali-Norme di liv. punt. Di PTCP

Il progetto dovrà estendersi all'intero perimetro della **U.I**. (a valere quale superficie asservita) con l'obbiettivo generale di riqualificazione dell'area avrà come oggetto la ristrutturazione urbanistica e gli ampliamenti previsti degli edifici esistenti secondo i seguenti criteri:

1. demolizione dell'edificio in cattivo stato di conservazione [map 345] e di quelli precari nei mapp. 220 e 172
2. creazione di un edificio di architettura sobria nel mappale 220 di sostituzione dei volumi demoliti nella misura prevista dalla S.A max ammiss. da ripartire tra i soggetti attuatori in proporzione rispetto all'imponibile catastate degli immobili compresi nella Ui16.1
3. oltre alla dotazione dei parcheggi di uso pubblico -area pertinente agli standards urbanistici- si dovrà garantire la realizzazione di una fascia larga 2,5 m di percorrenza ciclopedonale lungo la strada provinciale piantumata con una cortina arborea di non meno di 10 alberi d'alto fusto distribuita lungo il ciglio stradale.

(❶) I dati qui riportati (superficie territoriale) non hanno valore prescrittivo, ma solo una funzione di riepilogo. L'effettiva estensione della superficie territoriale è quella delle particelle che saranno effettivamente interessate dall'intervento.

(❷) l'effettiva estensione dell'area a servizi deriva dall'effettiva ripartizione quantitativa tra le funzioni ammissibili

7.2 Unità di intervento

MODALITÀ DI INTERVENTO

Permesso di costruire convenzionato. Il progetto esteso a tutto il sub ambito **Ui** perimetrato in cartografia di PUC, oltre a soddisfare agli esiti tipo-morfologici e prestazionali, di cui alla presente scheda, dovrà:

1. verificare lo stato delle urbanizzazioni esistenti e di progetto.
2. indicare l'impianto generale di accessibilità alle aree, delle urbanizzazioni e degli allacci ai pubblici servizi e delle aree complessivamente dedicate alla sosta;

Le dotazioni di servizi a standard (parcheggi) dovranno essere conformi alle disposizioni della presente scheda integrata, ove necessario, dalle indicazioni parametriche generali del PUC.

Il rilascio del **P.C.C.** è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno dei richiedenti e successivamente alla stipula di convenzione finalizzati alla cessione delle aree di standards urbanistici utili per il potenziamento della dotazione dei parcheggi di uso pubblico, nonché alla corresponsione di oneri di urbanizzazione, commisurati in proporzione alla S.A. dell'intervento richiesto ai costi globali di realizzazione delle opere pubbliche, previste nell'unità **Ui16.2** nel rispetto di quanto indicato negli **Esiti prestazionali** e con gli scomputi ammissibili in relazione alla cessione delle aree

Ui16.2
vedi progetto norma Ui16.2 in ST1A

Parametri urbanistici ed edilizi			Peso insediativo e servizi
Sup. terr. U.I	[mq]	1.390(❶)	**Funz. caratterizzanti** [4] [13] [15] **Funz. ammesse max 20%** [6]-[7]-[8]
H max edif.	[m]	8 (2 piani)	**Peso insediativo**
Ds [tipoA,B,C]	[m]	Vedi Tab ***S1***	**S.A. max**
Ds [tipo F]	[m]		
D.C.	[m]	5	**640 mq**
Df1	[m]	3m o ader.	**Dotazione di Servizi [mq]**
Df2	[m]	10	(❷) **245 m q**
r.c.	[%]	25	

Flessibilità
La posizione del nuovo fabbricato potrà essere sistemata liberamente nel lotto **Ui16.2.1** nel rispetto delle distanze ammissibili, privilegiando tuttavia lo schema progettuale indicato nel *progetto norma* ***Ui16.2*** (che ha valenza indicativa e non prescrittiva)

Esiti tipo-morfologici e prestazionali-Norme di liv. punt. Di PTCP

Il progetto dovrà estendersi all'intero perimetro della **U.I**. (a valere quale superficie asservita) con l'obbiettivo generale di riqualificazione dell'area avrà come oggetto la ristrutturazione urbanistica e gli ampliamenti previsti degli edifici esistenti secondo i seguenti criteri:

1. creazione nel lotto **Ui16.2.1** di un edificio di architettura sobria di carattere contemporaneo (pareti prevalentemente trasparenti e/o schermate da brise-soleil copertura piana a tetto giardino evitando prefabbricati pesanti e massivi)
2. oltre alla dotazione dei parcheggi di uso pubblico -area pertinente agli standards urbanistici- si dovrà garantire la cessione degli spazi adeguati per la realizzazione della rotonda sulla strada provinciale
3. cortine arboree d'alto fusto distribuite lungo i margini dei confini del lotto **Ui16.2.1** a monte ed a valle con l'area **Ui16.2.2** questa da mantenersi a coltivi di pregio.

(❶) I dati qui riportati (superficie territoriale) non hanno valore prescrittivo, ma solo una funzione di riepilogo. L'effettiva estensione della superficie territoriale è quella delle particelle che saranno effettivamente interessate dall'intervento.
(❷) l'effettiva estensione dell'area a servizi deriva dall'effettiva ripartizione quantitativa tra le funzioni ammissibili

Prescrizioni di carattere ambientale

Il sito, dove viene previsto l'intervento di nuova costruzione, è lambito verso l'Arroscia da fasce di esondabilità del P. di B. ma l'insediamento non viene interessato dalle stesse. Si adotteranno dunque per la sua ammissibilità le opportune misure od accorgimenti tecnico-costruttivi di cui agli allegati del P.di B., previo parere favorevole della Provincia, ai sensi del Regolamento Regionale 14/07/2011, n. 3.

Ai fini di compensare l'impatto, seppur modesto, dell'intervento viene introdotta la prescrizione di creare/mantenere **una fascia perifluviale di 10m** (misurata dal confine dell'alveo e indicata in cartografia) e di limitare il più possibile l'impermeabilizzazione del suolo. L'area lungo fiume deve prevedere l'inserimento di vegetazione arborea e arbustiva per aumentare drenaggio delle acque e dare rifugio avifauna. La larghezza della fascia di 10m è giustificata dalla media profondità del torrente.

7.3 Unità di intervento

MODALITÀ DI INTERVENTO

Permesso di costruire convenzionato. Il progetto esteso a tutto il sub ambito **Ui** perimetrato in cartografia di PUC, oltre a soddisfare agli esiti tipo-morfologici e prestazionali, di cui alla presente scheda, dovrà:

1. verificare lo stato delle urbanizzazioni esistenti e di progetto.
2. indicare l'impianto generale di accessibilità alle aree, delle urbanizzazioni e degli allacci ai pubblici servizi e delle aree complessivamente dedicate alla sosta;

Le dotazioni di servizi a standard (parcheggi) dovranno essere conformi alle disposizioni della presente scheda integrata, ove necessario, dalle indicazioni parametriche generali del PUC.

Il rilascio del **P.C.C.** è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno dei richiedenti e successivamente alla stipula di convenzione finalizzati alla corresponsione di oneri di urbanizzazione, commisurati in proporzione alla S.A. dell'intervento richiesto ai costi globali di realizzazione delle opere pubbliche, previste nell'unità **Ui16.3** nel rispetto di quanto indicato negli **Esiti prestazionali** e con gli scomputi ammissibili in relazione alla eventuale cessione delle aree

Ui16.3
vedi progetto norma Ui16.3 in ST1A

Parametri urbanistici ed edilizi			Peso insediativo e servizi
Sup. terr. U.I	[mq]	890(❶)	**Funz. caratterizzanti** [4] [13] [15] **Funz. ammesse max 20%** [6]-[7]-[8]
H max edif.	[m]	= edificio adiacente	**Peso insediativo**
Ds [tipoA,B,C]	[m]	Vedi Tab ***S1***	**S.A. max: 860 mq distribuiti su 2 piani**
Ds [tipo F]	[m]		
D.C.	[m]	5	
Df1	[m]	3m o ader.	**Dotazione di Servizi [mq]**
Df2	[m]	10	**monetizzazione degli oneri**
r.c.	[%]	25	

Flessibilità

Esiti tipo-morfologici e prestazionali-Norme di liv. punt. Di PTCP

Il progetto dovrà estendersi all'intero perimetro della **U.I**. (a valere quale superficie asservita) con l'obbiettivo generale di riqualificazione dell'area avrà come oggetto la ristrutturazione urbanistica e gli ampliamenti previsti degli edifici esistenti secondo i seguenti criteri:

1. creazione nel lotto **Ui16.2.1** di un edificio di architettura sobria ed ordinata da realizzarsi in aderenza all'edificio esistente a monte (map. 344) privilegiando lo schema progettuale indicato nel *progetto norma* di cui all'elab. ***ST1A*** (che tuttavia ha valenza indicativa e non prescrittiva)
2. riconfigurazione complessiva del prospetto fronte strada secondo criteri compositivi, materiali e tecniche edilizie omogenei
3. oltre alla dotazione dei parcheggi pertinenziali per le attività di nuovo impianto si dovrà garantire la realizzazione di una fascia larga 2,5 m di percorrenza ciclopedonale lungo la strada provinciale piantumata con una cortina arborea di alberi d'alto fusto distribuita lungo il ciglio stradale.

(❶) I dati qui riportati (superficie territoriale) non hanno valore prescrittivo, ma solo una funzione di riepilogo. L'effettiva estensione della superficie territoriale è quella delle particelle che saranno effettivamente interessate dall'intervento.

Prescrizioni di carattere ambientale

Il sito, dove viene previsto l'intervento di nuova costruzione, presenta rispetto all'Arroscia una sponda rocciosa di altezza media ed è lambito verso il torrente da fascia con (T=500) del P. di B. Il nuovo edificio non dovrà comunque interessarla. Si adotteranno dunque per la sua ammissibilità le opportune misure od accorgimenti tecnico-costruttivi di cui agli allegati del P.di B., previo parere favorevole della Provincia, ai sensi del Regolamento Regionale 14/07/2011, n. 3.

Ai fini di compensare l'impatto, seppur modesto, dell'intervento viene introdotta la prescrizione di creare/mantenere **una fascia perifluviale di 10m** (misurata dal confine dell'alveo e indicata in cartografia) e di limitare il più possibile l'impermeabilizzazione del suolo. L'area lungo fiume deve prevedere l'inserimento di vegetazione arborea e arbustiva per aumentare drenaggio delle acque e dare rifugio avifauna.

Struttura del P.U.C.	rif. cartog.	norme di conformità	17R
	St1.2-St1B	ambito: Paperera	

1 descrizione del sito ed obiettivo generale della disciplina

localizzazione e morfologia dell'insediamento	Sponde in riva destra dell'Arroscia a valle del capoluogo, interessate da preesistenti insediamenti artigianali e di deposito, Caratteri dell'insediamento ordinati e compatibili anche paesisticamente a seguito di recenti interventi di riordino architettonico.
obiettivo generale della disciplina	Prevalente indirizzo di pianificazione è la ***conferma*** dell'assetto attuale in termini di pesi insediativi e di funzioni prevalenti dell'ambito Sotto il profilo ambientale va salvaguardato il carattere naturalistico della sponda fluviale, che interessa tutto l'ambito. Gli interventi di carattere edilizio riguardanti il patrimonio costruito esistente e le sistemazioni d'area nei pressi del corso d'acqua dovranno prescrittivamente tutelare la fascia naturalistica di sponda, senza superare i margini esistenti rispetto alla riva del torrente.

2 disciplina paesistica

2.1 rapporti con la disciplina di livello locale di PTCP

assetto insediativo:	IS.MA	assetto vegetazionale:	COL.ISS	assetto geomorfologico:	MO-b

L'attribuzione di un regime di **ID.MOa in variante al regime IS.MA** proposto dalla Regione è più coerente con l'assetto insediativo in atto per l'ambito, specie nei confronti della parte di più densa utilizzazione.

3 articolazione in componenti dell'ambito (sub-ambiti, tessuti, unità elementari)

3.1 componenti: caratteri		3.2 obiettivi e modalità della riqualificazione del PUC
Dr	**INSEDIAMENTI ARTIGIANALI** – **COMMERCIALI** e di **DEPOSITO**	**CONFERMA** dell'assetto attuale in termini di pesi insediativi e di funzioni prevalenti:
H	**Struttura ricettiva**	
BS	**TESSUTI / UNITA' residenziali** episodici di impianto recente, con qualche residuale costruzione di valore testimoniale	**RIQUALIFICAZIONE** volti alla qualità dell'edilizia esistente e degli spazi aperti nonché al miglioramento del sistema degli accessi ed al potenziamento delle dotazioni di parcheggio.

4.1 integrazioni del sistema infrastrutturale

Il sistema dei collegamenti territoriali viene mantenuto.

5.1 DESTINAZIONI D'USO ammesse		Unità elementari e tessuti		
		Dr	H	Bs
RESIDENZA	[1]			☐
RESIDENZE COLLETTIVE collegi, convitti, conventi, seminari, studentati	[2]			
RESIDENZE DI SERVIZIO alloggi pertinenziali di custodia o del titolare di attività produttive	[3]	☐ Esist		
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Botteghe artig./laboratori, non compresi tra le insalubri	[4]	☐		☐
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Pubblici esercizi	[5]		☐	☐
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Servizi alla persona ed all'impresa	[6]	☐	☐	☐
DISTRIBUZIONE AL DETTAGLIO Esercizi commerciali e strutture di vendita	[7]	(✖)		(✖)
ATTIVITÀ DIREZIONALI Aggregazioni di uffici ed attività direzionali	[8]			
ATTIVITÀ RICETTIVE Albergo tradizionale-Locande –RTA - Albergo diffuso	[9]		☐	
ATTIVITÀ RICETTIVE Strutture ricettive all'aria aperta	[10]			
ATTIVITÀ RICETTIVE Strutture ricettive extralberghiere	[11]			☐
ATTIVITÀ PRODUTTIVE industrie compresi laboratori,uffici tec. ed ammin., esposiz.	[12]			
ATTIVITÀ PRODUTTIVE artigianato compresi laboratori,uffici tec. ed ammin, esposiz	[13]	☐		
ATTIVITÀ PRODUTTIVE commercio all'ingrosso	[14]	☐		
ATTIVITÀ PRODUTTIVE depositi industriali, artigianali e funzionali al commercio	[15]	☐		
ATTIVITÀ PRODUTTIVE Assistenza alla mobilità veicolare: impianti di distribuz.carburanti	[16]			
ATTIVITÀ PRODUTTIVE Assist. alla mobilità veicolare: officine, gommisti, carrozzieri, ecc	[17]			
ATTIVITÀ AGRICOLE Residenza connessa con la conduzione agraria dei fondi	[18]			
ATTIVITÀ AGRICOLE Strutture per il ricovero delle attrezz. e dei prodotti agricoli	[19]			
ATTIVITÀ AGRICOLE Stalle locali per il ricovero o allevamento animali	[20]			
ATTIVITÀ AGRICOLE Commercio al minuto di prodotti agricoli locali, con S.v. <100 mq	[21]			
ATTIVITÀ AGRICOLE Agriturismo	[22]			
ATTIVITÀ AGRICOLE Serre	[23]			
ATTIVITÀ ESTRATTIVE, cave e discariche	[24]			
CICLO RIFIUTI Impianti di trattamento inerenti il ciclo rifiuti	[25]			
URBANIZZAZIONE primaria	[26]	☐	☐	☐
URBANIZZAZIONE secondaria	[27]	☐	☐	☐
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Centri sociali, culturali e religiosi	[28]			
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Istruzione privata	[29]			
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Teatri, cinema e sale di spettacolo	[30]			
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Strutture sportive o ricreative private	[31]			
ATTIVITÀ SANITARIE E ASSISTENZIALI PRIVATE (cliniche private, case di riposo, R.S.A.)	[32]			

(✖) vedi norme specifiche nella scheda di sub-ambito

5.2 STRUTTURE di VENDITA [L.R. 1/2007- D.C.R. 18/2007]

sub-ambito (unità elementari e tessuti)	ALIMENTARE		NON ALIMENTARE	
	STRUTTURA AMMESSA	STRUTTURA NONAMMESSA	STRUTTURA AMMESSA	STRUTTURA NONAMMESSA
Dr		EV	EV	
		MSV	MSV	
		GSV		GSV
Bs		EV	EV	
		MSV		MSV
		GSV		GSV

6 Gli interventi ammissibili sulle costruzioni esistenti sono normati nell'elaborato St5.4

6.1 D.U. per il sub-ambito Dr

In merito ai **cambi di D.U.** valgono le seguenti norme: negli edifici esistenti nei sub-ambiti **Dr** dell'ambito

a. non sono ammessi i cambi di D.U verso la residenza [1] o [3]

b. sono ammessi cambi di destinazione d'uso da artigianale [4] e depositi [15] verso il commerciale [7] o [14], alle seguenti condizioni:

1. le strutture di vendita siano di vicinato o medie strutture di vendita (vedi tab 5.2)
2. siano realizzati i parcheggi pertinenziali dimensionati secondo la normativa regionale di settore
3. per *strutture di vicinato* e per le *medie strutture di vendita* i parcheggi pubblici ex D.M. 1444/68 vengano realizzati e convenzionati di uso pubblico con l'Amministrazione comunale

7 Verifica ambientale preventiva

- ***approvvigionamento idrico***: Per l'ammissibilità di interventi di nuova costruzione che comportino aumento di peso insediativo deve essere condotta una preventiva verifica con l'Ufficio tecnico comunale tesa a riscontrarne la sostenibilità rispetto alla capacità residua del sistema di approvvigionamento idrico del capoluogo.
- ***capacità residua dell'impianto di depurazione:***Per l'ammissibilità di interventi di nuova costruzione che comportino aumento di peso insediativo deve essere condotta una preventiva verifica con l'Ufficio tecnico comunale tesa a riscontrarne la sostenibilità rispetto alla capacità residua dell'impianto di depurazione in cui confluirebbero i reflui ed in caso di incapacità di quest'ultimo, si subordina l'intervento al potenziamento dello stesso o alla creazione di impianto ad uso privato.
- Ogni ***sistemazione d'area*** anche non a carattere edificatorio dovrà rispettare la naturalità di un'adeguata fascia vegetata perifluviale.

Struttura del P.U.C.	rif. cartog.	norme di conformità	18R
	St2.7	ambito: MOANO	

1 descrizione del sito ed obiettivo generale della disciplina

Moano si configura come un aggregato di piccoli nuclei di formazione storica articolati sul versante sud che dal crinale di Colle Caprauna, Rocca delle Penne, Rocca Tramontana scende verso il solco vallivo del torrente Arogna: è disposto lungo un tracciato viario di mezzacosta, sovrappostosi all'orginario impianto insediativo che vedeva tre formazioni di nucleo di crinale ravvicinate tra loro **(Moano e Borgata Piazzaro, Ca' dell'Aira e Ca' Soprane).**

Obiettivi:

1. Definizione morfologica della polarità della testata di valle con la Chiesa e l'Oratorio: la riqualifica-zione dovrà prevedere non solo gli interventi di recupero a livello degli edifici ma anche l'integrazione con nuovi spazi pubblici in considerazione della favorevole disponibilità di aree libere nell'immediato contesto ed il rinnovo dell'arredo urbano.
2. Analoghi interventi sono da prevedersi in corrispondenza dell'emergenza della Chiesa della Visitazione a Case Soprane ed in prossimità dell'emergenza del santuario della Madonna della Neve.
3. Restauro delle caratteristiche materiche e morfologiche dei vecchi tracciati stradali con opere di adeguata ripavimentazione specie per i percorsi storici di crinale e per i tracciati interni all'abitato (lastricato e/o acciottolato).
4. Un puntuale intervento di riqualificazione per completamento è da prevedersi in corrispondenza di un episodio incompiuto e disorganico (misto residenza-commercio) a Borgata Piazzaro.

2 disciplina paesistica

2.1 rapporti con la disciplina di livello locale di PTCP

assetto insediativo:	NI.CO	assetto vegetazionale:	COL.ISS	assetto geomorfologico:	MO-b

L'attribuzione di un regime di **NI.CO** è coerente con l'assetto insediativo in atto per il nucleo di Moano.

Le previsioni del PUC sono in completa aderenza con l'impianto del PTCP locale e le modeste operazioni di incremento insediativo, sia per estensione di territorio sia per consistenza di peso insediativo, sono legate all'attuazione delle unità di intervento [Ui18.1 - Ui18.2 - Ui18.3 - Ui18.4] scelte in piena coerenza con tutti i regimi normativi, interessanti l'ambito, anche per regole, modalità e cautele di attuazione.

3	articolazione in componenti dell'ambito (sub-ambiti, tessuti, unità elementari)	
3.1	componenti: caratteri	3.2 obiettivi e modalità della riqualificazione del PUC
V	Fascia di rispetto del Nucleo - aree per produzioni agricole Aree orticole, frutticole o di coltivi tipici in atto e/o di rinnovo strettamente connessi alla pertinenzialità del nucleo storico	**VALORIZZAZIONE** del paesaggio agrario tipico e dei percorsi tradizionali di ambiente rurale: **RIQUALIFICAZIONE** delle attività agricole quale presidio organico al recupero del territorio; **controllo della difesa** e della ricostituzione degli equilibri dell'assetto idrogeologico; **conservazione** e **recupero** dei caratteri originali del paesaggio agrario; incompatibilità con nuovi insediamenti
Aen Br	TESSUTI dell'insediamento storico tradizionale, in diverso stato di conservazione, con episodici interventi di ristrutturazione impropria: – NUCLEO STORICO di **Moano**: sviluppato secondo un chiaro modello insediativo lungo il percorso matrice interno di mezzacosta, a partire da una testata verso valle di edifici specialistici. – NUCLEO STORICO di **Parlamento**: composto da due aggregati insediativi, sviluppati uno più a ponente lungo un tracciato matrice di crinale e l'altro a levante secondo una distribuzione di mezzacosta – NUCLEO STORICO di **Borgata Piazzaro** aggregazione minima di versante alla confluenza tra due tracciati: sviluppo embrionale di crinale – NUCLEO STORICO di **Ca' dell'Aira** sviluppatosi lungo un tracciato matrice di crinale e successivamente lungo un percorso di impianto di mezzacosta. – NUCLEO STORICO di **Case Soprane**, il più a monte della frazione, sviluppatosi per aggregazioni successive intorno alla polarità centrale costituita dall'incrocio tra un percorso originario matrice di crinale e due percorsi di impianto a mezzacosta. – Cascina Rolando minimo aggregato a Nord sulla via di mezzacosta di collegamento con Armo.	**RIQUALIFICAZIONE** del tessuto dell'edilizia nei suoi valori tradizionali di organicità dell'aggregato storico, ancora significativamente presenti e dei **tracciati storici.** In particolare è da tutelare il ruolo organico dei giardini e dei coltivi storici pertinenziali all'edificato. **INTERVENTI** di **RECUPERO** sull'esistente con eliminazione degli elementi estranei alle **tipologie** edilizie locali operando le necessarie ricuciture nel tessuto.
BS	TESSUTI / UNITA' residenziali episodici di impianto recente	**RIQUALIFICAZIONE** delle costruzioni esistenti con **limitati incentivi** legati al potenziamento delle dotazioni di parcheggi a livello di interi edifici; - adeguamento dell'impianto urbano ed omogeneizzazione dei tessuti edilizi.
UI18.1 UI18.2 UI18.3 UI18.4	UNITA' DI INTERVENTO di integrazione edilizia	Limitate **EVOLUZIONI** volgono verso un'integrazione dell'orditura del tessuto esistente tramite episodi insediativi di ridotta consistenza in consonanza con le indicazioni del PTCP locale, pur rinvigorendo i lasciti storici dell'insediamento rurale tradizionale potenziando contestualmente le dotazioni di urbanizzazione secondaria pubblica, quale esito dei convenzionamenti attuativi: – **integrazione edilizia a bassa densità** prevalentemente residenziale; – riproposizione, per i nuovi interventi, di modelli insediativi tradizionali

4.1 integrazioni del sistema infrastrutturale

Con la finalità di ottenere una più adeguata riconfigurazione funzionale del livello urbanizzativo, specie viario, della Frazione, nella tavola **St2.7** vengono localizzate, con grafia particolare:

1. un **nuovo tratto di viabilità vicinale** a partire a valle della Chiesa di S.Martino, che, rimanendo in mezzacosta, sotto i sub-ambiti **Aen** di via Milite Ignoto e di via Regina Elena, segua l'andamento della morfologia orografica e della tessitura delle fasce. L'infrastruttura si completerà di alcune aree di sosta, destinate a parcheggio di uso pubblico e pertinenziale al recupero del tessuto **Aen**, i cui edifici oggi sono prevalentemente privi di accesso veicolare. Il progetto unitario (di iniziativa pubblica e/o consortile) dovrà essere corredato da **S.A.U.** che preveda la sistemazione complessiva delle aree coinvolte nel tracciato, ridefinendone i margini e le intercette con i percorsi tradizionali preesistenti e con il contesto agricolo tradizionale, prevedendo altresì il potenziamento dell'equipaggiamento verde d'alto fusto.
2. una serie di aree destinate a possibili allargamenti della sede stradale, con la creazione contestuale di spazi di sosta veicolare di uso pubblico [dicitura della legenda: "*AREA DI USO PUBBLICO PER PARCHEGGI CON SOTTOSTANTE MAGAZZINO AGRICOLO*"]. In tali aree **S18.9 - S18.10 - S18.11 - S18.16,** laddove esista un adeguato dislivello altimetrico tra la quota stradale ed il piano di campagna a valle, potranno essere realizzati locali sottostrada ad uso depositi e magazzini agricoli privati (con destinazione d'uso vincolata) e la cessione all'uso pubblico della copertura, quale allargamento della sede stradale e/o parcheggio pubblico.

Le suddette previsioni (3.1.1. e 3.1.2) non costituiscono un vincolo preordinato all'esproprio e l'attuazione potrà avvenire tramite **PCC,** la cui convenzione comporterà da parte del proprietario dell'area la realizzazione di locali sottostrada ad uso depositi e magazzini agricoli privati (con destinazione d'uso vincolata) e la cessione all'uso pubblico della copertura, quale allargamento della sede stradale e/o parcheggio pubblico.

Le caratteristiche edilizie e materiche dovranno rispettare le norme di **St.5** per tali manufatti agricoli

4.2 dotazioni standards urbanistici, servizi pubblici e privati (tabella avente valore ricognitivo e non normativo)

Area	toponomastica	PROPRIETA'	Superficie(mq)	funz. prevalente D.M.1444/68	*esist.*	*previs*	RIFERIMENTI
S18.1	Moano	Comune	1.660	imp.cimiteriale	o	o	Cimitero esistente e di espansione
S18.2	Moano	Comune	680	Parcheggi (art.D)	o		Parcheggio cimitero
S18.3	Moano	Comune	230	imp.cimiteriale	o		Cimitero
S18.4	Moano	Religioso	360	Attr. Int. Com. (art.B)	o		Chiesa
S18.5	Moano	Religioso	90	Attr. Int. Com. (art.B)	o		Chiesa
S18.6	Moano	Comune	400	Verde pubblico (art.C)	o		Verde pubblico
S18.7	Moano	Comune	1.240	Verde pubblico (art.C)	o		Verde pubblico
S18.8	Moano	Comune	1.380	Verde pubblico (art.C)	o		Verde pubblico
S18.9	Moano	Comune	390	Parcheggi (art.D)		o	servizi d'uso pubblico ex § 4.1.2
S18.10	Moano	Comune	100	Parcheggi (art.D)		o	servizi d'uso pubblico ex § 4.1.2
S18.11	Moano	Comune	400	Parcheggi (art.D)		o	servizi d'uso pubblico ex § 4.1.2
S18.16	Ca' dell'Aira	Comune	240	Parcheggi (art.D)		o	servizi d'uso pubblico ex § 4.1.2
S18.17	Ca' dell'Aira	Religioso	25	Attr. Int. Com. (art.B)	o		Chiesa
S18.21	Ca' Soprane	Comune	370	Verde pubblico (art.C)	o		Verde pubblico
S18.22	Ca' Soprane	Comune	230	Parcheggi (art.D)	o		Parcheggio
S18.23	Ca' Soprane	Comune	160	Parcheggi (art.D)	o		Parcheggio
S18.24	Ca' Soprane	Comune	350	Verde pubblico (art.C)	o		Verde pubblico
S18.25	Ca' Soprane	Religioso	70	Attr. Int. Com. (art.B)	o		Chiesa
S18.12	Moano	Comune	360	Parcheggi/verde(artt.D-C)		o	servizi ex attuazione dell' u.i. 18.1
S18.13	Moano	Comune	350	Parcheggi/verde(artt.D-C)		o	servizi ex attuazione dell' u.i. 18.3
S18.14	Moano	Comune	220	Parcheggi/verde(artt.D-C)		o	servizi ex attuazione dell' u.i. 18.3
S18.15	Moano	Comune	160	Parcheggi/verde(artt.D-C)		o	servizi ex attuazione dell' u.i. 18.3
S18.18	Ca' dell'Aira	Comune	125	Parcheggi/verde(artt.D-C)		o	servizi ex attuazione dell' u.i. 18.4
S18.19	Ca' dell'Aira	Comune	230	Parcheggi/verde(artt.D-C)		o	servizi ex attuazione dell' u.i. 18.4

servizi pubblici	***Tot.esistenti*** *[mq]*	**7.245**	***Tot.di previsione*** *[mq]*	**2.575**	***Tot.pubblici*** *[mq]*	**9.820**
servizi privati	***Tot.esistenti*** *[mq]*	**0**	***Tot.di previsione*** *[mq]*	**0**	***Tot.privati*** *[mq]*	**0**
servizi tecnologici	***Tot.esistenti*** *[mq]*	**0**	***Tot.di previsione*** *[mq]*	**0**	***Tot.tecnol.*** *[mq]*	**0**
TOTALE SERVIZI			***esistenti e di previsione pubblici e privati*** *[mq]*			**9.820**

5.1 DESTINAZIONI D'USO ammesse		Unità elementari e tessuti			
		Aen-Br	BS	U.I.18(1-2-3-4)	V
RESIDENZA	[1]	☐	☐.	☐	☐ Esist.
RESIDENZE COLLETTIVE collegi, convitti, conventi, seminari, studentati	[2]				
RESIDENZE DI SERVIZIO alloggi pertinenziali di custodia o del titolare di attività produttive	[3]				
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Botteghe artig./laboratori, non compresi tra le insalubri	[4]	☐	☐	☐	☐ Esist.
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Pubblici esercizi	[5]	☐	☐	☐	☐ Esist.
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Servizi alla persona ed all'impresa	[6]	☐ Esist	☐ Esist.		☐ Esist.
DISTRIBUZIONE AL DETTAGLIO Esercizi commerciali e strutture di vendita	[7]	(✖)	(✖)	(✖)	
ATTIVITÀ DIREZIONALI Aggregazioni di uffici ed attività direzionali	[8]				
ATTIVITÀ RICETTIVE Albergo tradizionale-Locande –RTA - Albergo diffuso	[9]	☐	☐	☐	
ATTIVITÀ RICETTIVE Strutture ricettive all'aria aperta	[10]				
ATTIVITÀ RICETTIVE Strutture ricettive extralberghiere	[11]	☐	☐	☐	
ATTIVITÀ PRODUTTIVE industrie compresi laboratori,uffici tec. ed ammin., esposiz.	[12]				
ATTIVITÀ PRODUTTIVE artigianato compresi laboratori,uffici tec. ed ammin, esposiz	[13]				
ATTIVITÀ PRODUTTIVE commercio all'ingrosso	[14]				
ATTIVITÀ PRODUTTIVE depositi industriali, artigianali e funzionali al commercio	[15]				
ATTIVITÀ PRODUTTIVE Assistenza alla mobilità veicolare: impianti di distribuz.carburanti	[16]				
ATTIVITÀ PRODUTTIVE Assist. alla mobilità veicolare: officine, gommisti, carrozzieri, ecc	[17]				
ATTIVITÀ AGRICOLE Residenza connessa con la conduzione agraria dei fondi	[18]	☐	☐	☐	☐ Esist.
ATTIVITÀ AGRICOLE Strutture per il ricovero delle attrezz. e dei prodotti agricoli	[19]	☐	☐	☐	☐ Esist.
ATTIVITÀ AGRICOLE Stalle locali per il ricovero o allevamento animali	[20]				☐ Esist.
ATTIVITÀ AGRICOLE Commercio al minuto di prodotti agricoli locali, con S.v. <100 mq	[21]	☐	☐	☐	☐ Esist.
ATTIVITÀ AGRICOLE Agriturismo	[22]	☐	☐	☐	☐ Esist.
ATTIVITÀ AGRICOLE Serre	[23]				☐
ATTIVITÀ ESTRATTIVE, cave e discariche	[24]				
CICLO RIFIUTI Impianti di trattamento inerenti il ciclo rifiuti	[25]				
URBANIZZAZIONE primaria	[26]	☐	☐	☐	☐
URBANIZZAZIONE secondaria	[27]	☐	☐	☐	☐
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Centri sociali, culturali e religiosi	[28]	☐	☐		
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Istruzione privata	[29]	☐	☐		
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Teatri, cinema e sale di spettacolo	[30]				
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Strutture sportive o ricreative private	[31]				
ATTIVITÀ SANITARIE E ASSISTENZIALI PRIVATE (cliniche private, case di riposo, R.S.A.)	[32]	☐	☐	☐	

(✖) vedi norme specifiche nella scheda di sub-ambito

5.2	STRUTTURE di VENDITA [L.R. 1/2007- D.C.R. 18/2007]			
sub-ambito (unità elementari e tessuti)	ALIMENTARE		NON ALIMENTARE	
	STRUTTURA AMMESSA	STRUTTURA NONAMMESSA	STRUTTURA AMMESSA	STRUTTURA NONAMMESSA
Aen-Br-BS UI18.1- UI18.2 - UI18.3- UI18.4	EV		EV	
		MSV		MSV
		GSV		GSV

6	Gli interventi ammissibili sulle costruzioni esistenti in Aen, Br, Bs e V sono normati nell'elaborato St 5.4

7	Verifica ambientale preventiva degli incrementi insediativi di nuova costruzione

- ***approvvigionamento idrico***: Per l'ammissibilità di interventi di nuova costruzione che comportino aumento di peso insediativo deve essere condotta una preventiva verifica con l'Ufficio tecnico comunale tesa a riscontrarne la sostenibilità rispetto alla capacità residua del sistema di approvvigionamento idrico della frazione.
- ***capacità residua dell'impianto di depurazione:*** Per l'ammissibilità di interventi di nuova costruzione che comportino aumento di peso insediativo deve essere condotta una preventiva verifica con l'Ufficio tecnico comunale tesa a riscontrarne la sostenibilità rispetto alla capacità residua dell'impianto di depurazione in cui confluirebbero i reflui ed in caso di incapacità di quest'ultimo, si subordina l'intervento al potenziamento dello stesso o alla creazione di impianto ad uso privato.

7.1 Unità di intervento

MODALITÀ DI INTERVENTO

Permesso di costruire convenzionato. con obbligo di **S.A.U**. (ai sensi dell'art. 3.3.2 delle norme St5.1). Tale studio di carattere generale riferito a tutto il sub ambito **UI** perimetrato in cartografia di PUC, oltre a soddisfare agli esiti tipo-morfologici e prestazionali, di cui alla presente scheda, dovrà:

1. verificare lo stato delle urbanizzazioni esistenti e di progetto.
2. indicare l'impianto generale di accessibilità alle aree, delle urbanizzazioni e degli allacci ai pubblici servizi e delle aree dedicate alla sosta, con la dimostrazione che il progetto, cui fa capo l'iniziativa, non inibisca le altre possibilità edificatorie connesse all'attuazione della **UI** secondo la presente normativa;

Le dotazioni di servizi a standard e le dotazioni di parcheggi pertinenziali dovranno essere conformi alle disposizioni della presente scheda integrata, ove necessario, dalle indicazioni parametriche generali del PUC.

Il rilascio dei **P.C.C.** è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno dei richiedenti e successivamente alla stipula di convenzione finalizzati:

1) alla realizzazione ed alla cessione di opere di urbanizzazione per l'adeguamento ed il potenziamento della viabilità pubblica, nell'ambito di appartenenza, con dotazione di aree destinate a parcheggi pubblici privilegiando lo schema progettuale indicato nella cartografia di Piano (che ha valenza indicativa e non prescrittiva) garantendo la realizzazione di quelli privati;
2) alla realizzazione e/o potenziamento di zone pubbliche o private di verde piantumato;

Il rilascio di ogni **P.C.C.** è subordinato altresì alla corresponsione di oneri di urbanizzazione, commisurati in proporzione alla S.A. dell'intervento richiesto e con gli scomputi ammissibili in relazione alla cessione delle aree ed ai costi globali di realizzazione delle opere pubbliche.

La **S.A**. **max realizzabile** deriva dall'applicazione dell'indice di edificabilità **S.A.t1** esteso alla superficie territoriale dell'Unità di intervento **Sup. terr. U.I** cui si può aggiungere la **S.A**. derivante dall'applicazione dell'indice di edificabilità **S.A.t2** esteso a mappali delle aree **V** del nucleo, anche non contigui, purchè liberi da asservimenti, fino ad un massimo di **Sup. terr. V max**

UI18.1

Parametri urbanistici ed edilizi			Peso insediativo e servizi
Sup. terr. U.I	[mq]	2.480 (❶)	**Funz. caratterizzanti (min.80% di S.A)**
S.A.t1	[mq/mq]	0,07	[1] o [9] o [11]
Sup. terr. V max	[mq]	5.000 (❶)	**Funz. ammesse (max 20% di S.A)**
S.A.t2	[mq/mq]	0,03	[4,5,6,7] [vedi scheda normativa commercio]
H max edif.	[m]	7	**Peso insediativo**
Ds [tipoA,B,C]	[m]	Vedi Tab ***S1***	**S.A max tot. di previsione**
Ds [tipo F]	[m]	5	
D.C.	[m]	5	**325 mq**
Df1	[m]	min 3 o aderenza	**Dotazione di Servizi prescritti [mq]**
Df2	[m]	10	**min: 360 mq**
r.c.	[%]	15	

Flessibilità

L'intervento di nuova edificazione potrà essere frazionato anche in 2 interventi successivi, correlati eventualmente anche a 2 diversi SAU estesi comunque all'intera Unità di intervento. Complessivamente l'edificazione può essere ridotta del 30%, purchè l'edificio non sia di un piano solo in elevato per più del 25% del suo sedime, che deve situarsi all'interno del perimetro di localizzazione di cui alla tav. **St2.3** ampliata di una fascia di inviluppo di 4 m. In ogni caso la superficie a servizi non dovrà essere inferiore a quella prescritta.

S.A.U : Esiti tipo-morfologici e prestazionali-Norme di liv. punt. Di PTCP

Lo S.A.U. esteso all'intero perimetro della **U.I**. con l'obbiettivo generale di riqualificazione dell'area avrà come obiettivi:

1. l'integrazione del tessuto storico esistente con un edificio a schiera che sia riconducibile al linguaggio degli organismi edilizi del tessuto **Aen** [si applicano le norme **St5.5**] ricercando sobrietà e congruenza del disegno dell'involucro edilizio con gli elementi caratterizzanti la semplice edilizia del contesto e coperture di forme elementari (capanna a 2 falde, terrazzi piani in proporzione max 1/4 rispetto alle coperture a falde).
2. I parcheggi pertinenziali dovranno essere realizzati interrati o seminterrati, con al massimo due accessi dalla viabilità pubblica, evitando così in particolare di avere sequenze di serrande metalliche fronte strada.
3. Le caratteristiche di ruralità devono essere mantenute evitando, per la pavimentazione, lastricature in cemento od asfalto o prefabbricati cementizi. Il margine di proprietà rispetto al contesto ed in particolare rispetto all'area **S18.12** ed al percorso pedonale di levante dovrà prevedere recinzioni murarie o verdi ma non cancellate
4. I parcheggi a raso dovranno essere sistemati con pavimentazione a superficie permeabile e dotato di alberi (uno ogni 3 posti auto)
5. La porzione del lotto non insediato dovrà mantenere i caratteri di ruralità e le coltivazioni tipiche

(❶) I dati qui riportati (superficie territoriale) non hanno valore prescrittivo, ma solo una funzione di riepilogo.
L'effettiva estensione della superficie territoriale è quella delle particelle che saranno effettivamente interessate dall'intervento.

7.2 Unità di intervento

MODALITÀ DI INTERVENTO

Permesso di costruire convenzionato. Il progetto esteso a tutto il sub ambito **UI** perimetrato in cartografia di PUC, oltre a soddisfare agli esiti tipo-morfologici e prestazionali, di cui alla presente scheda, dovrà:

1. verificare lo stato delle urbanizzazioni esistenti e di progetto.
2. indicare l'impianto generale di accessibilità alle aree, delle urbanizzazioni e degli allacci ai pubblici servizi e delle aree complessivamente dedicate alla sosta;

Le dotazioni di servizi a standard e le dotazioni di parcheggi pertinenziali dovranno essere conformi alle disposizioni della presente scheda integrata, ove necessario, dalle indicazioni parametriche generali del PUC.

Il rilascio del **P.C.C.** è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno dei richiedenti e successivamente alla stipula di convenzione finalizzati:

2) alla realizzazione ed alla cessione di opere di urbanizzazione per l'adeguamento ed il potenziamento della viabilità pubblica, nell'ambito di appartenenza, con dotazione di aree destinate a parcheggi pubblici privilegiando lo schema progettuale indicato nella cartografia di Piano (che ha valenza indicativa e non prescrittiva) garantendo la realizzazione di quelli privati;
3) alla realizzazione e/o potenziamento di zone pubbliche o private di verde piantumato;

Il rilascio del **P.C.C.** è subordinato altresì alla corresponsione di oneri di urbanizzazione, commisurati in proporzione alla S.A. dell'intervento richiesto e con gli scomputi ammissibili in relazione alla cessione delle aree ed ai costi globali di realizzazione delle opere pubbliche.

Gli interventi previsti riguardano: la **ristrutturazione urbanistica nella sub.unità Ui18.2 di una costruzione esistente incompiuta, da integrare e riqualificare**

UI18.2

Parametri urbanistici ed edilizi			Peso insediativo e servizi
Sup. terr. U.I	[mq]	420	**Funz. caratterizzanti (min.80% di S.A)**
S.A.t1	[mq/mq]		[1]-[4]-[7] [vedi scheda normativa commercio]
Sup. terr. V max	[mq]		**Funz. ammesse (max20% di S.A)**
S.A.t2	[mq/mq]		[5,6] [vedi scheda normativa commercio]
H max edif.	[m]	7	**Peso insediativo**
Ds [tipoA,B,C]	[m]	Vedi Tab ***S1***	**S.A max tot. Esistente e di previsione**
Ds [tipo F]	[m]	5	
D.C.	[m]	5	**200% dell'esistente pari a 150mq**
Df1	[m]	min 3 o aderenza	**Dotazione di Servizi prescritti [mq]**
Df2	[m]	10	**monetizzazione degli oneri**
r.c.	[%]	15	

Flessibilità
Il sedime dell'edificio potrà collocarsi liberamente all'interno della UI18.2

Esiti tipo-morfologici e prestazionali-Norme di liv. punt. Di PTCP

L'intervento di ristrutturazione urbanistica ha come obbiettivo generale la riqualificazione dell'area ed in particolare:

1. la possibile sostituzione della costruzione esistente ovvero la sua integrazione edilizia in modo da costituire un edificio che sia riconducibile al linguaggio degli organismi edilizi del tessuto **Aen** [si applicano le norme **St5.5**] ricercando sobrietà e congruenza del disegno dell'involucro edilizio con gli elementi caratterizzanti la semplice edilizia del contesto e coperture di forme elementari (capanna a 2 falde o terrazzi piani in proporzione adeguate).
2. dovrà essere riqualificato e restaurato il percorso pedonale pubblico nel distacco tra il nuovo edificio e la casa di **Aen** a ponente, di connessione con il percorso matrice. Le caratteristiche di ruralità devono essere mantenute evitando, per la pavimentazione, lastricature in cemento od asfalto o prefabbricati cementizi.
3. La porzione del lotto non insediato dovrà mantenere i caratteri di ruralità e le coltivazioni tipiche

7.3 Unità di intervento

MODALITÀ DI INTERVENTO

Permesso di costruire convenzionato. Tale studio di carattere generale riferito a tutto il sub ambito **UI** perimetrato in cartografia di PUC, oltre a soddisfare agli esiti tipo-morfologici e prestazionali, di cui alla presente scheda, dovrà:

1. verificare lo stato delle urbanizzazioni esistenti e di progetto.
2. indicare l'impianto generale di accessibilità alle aree, delle urbanizzazioni e degli allacci ai pubblici servizi e delle aree dedicate alla sosta, con la dimostrazione che il progetto, cui fa capo l'iniziativa, non inibisca le altre possibilità edificatorie connesse all'attuazione della **UI** secondo la presente normativa;

Le dotazioni di servizi a standard e le dotazioni di parcheggi pertinenziali dovranno essere conformi alle disposizioni della presente scheda integrata, ove necessario, dalle indicazioni parametriche generali del PUC.

Il rilascio dei **P.C.C.** è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno dei richiedenti e successivamente alla stipula di convenzione finalizzati:

1) alla realizzazione ed alla cessione di opere di urbanizzazione per l'adeguamento ed il potenziamento della viabilità pubblica, nell'ambito di appartenenza, con dotazione di aree destinate a parcheggi pubblici privilegiando lo schema progettuale indicato nella cartografia di Piano (che ha valenza indicativa e non prescrittiva) garantendo la realizzazione di quelli privati;
2) alla realizzazione e/o potenziamento di zone pubbliche o private di verde piantumato;

Il rilascio di ogni **P.C.C.** è subordinato altresì alla corresponsione di oneri di urbanizzazione, commisurati in proporzione alla S.A. dell'intervento richiesto e con gli scomputi ammissibili in relazione alla cessione delle aree ed ai costi globali di realizzazione delle opere pubbliche.

La **S.A**. **max realizzabile** deriva dall'applicazione dell'indice di edificabilità **S.A.t1** esteso alla superficie territoriale dell'Unità di intervento **Sup. terr. U.I** cui si può aggiungere la S.A. derivante dall'applicazione dell'indice di edificabilità **S.A.t2** esteso a mappali delle aree **V** del nucleo, anche non contigui purchè liberi da asservimenti, fino ad un massimo di **Sup. terr. V max**

UI18.3

Parametri urbanistici ed edilizi			Peso insediativo e servizi
Sup. terr. U.I	[mq]	3.800 (❶)	**Funz. caratterizzanti (min.80% di S.A)**
S.A.t1	[mq/mq]	0,07	[1] o [9] o [11]
Sup. terr. V max	[mq]	7.000 (❶)	**Funz. ammesse (max 20% di S.A)**
S.A.t2	[mq/mq]	0,03	[4,5,6,7] [vedi scheda normativa commercio]
H max edif.	[m]	7	**Peso insediativo**
Ds [tipoA,B,C]	[m]	Vedi Tab ***S1***	**S.A max tot. di previsione**
Ds [tipo F]	[m]	5	
D.C.	[m]	5	**476 mq**
Df1	[m]	min 3 o aderenza	**Dotazione di Servizi prescritti [mq]**
Df2	[m]	10	**min: 730 mq**
r.c.	[%]	15	

Flessibilità

Complessivamente l'edificazione può essere ridotta del 30%, purchè gli edifici non siano di un piano solo in elevato per più del 25% dei loro sedimi, che devono situarsi all'interno dei perimetri di localizzazione di cui alla tav. **St2.3** ampliati di una fascia di inviluppo di 4 m. In ogni caso la superficie a servizi non dovrà essere inferiore a quella prescritta.

Esiti tipo-morfologici e prestazionali-Norme di liv. punt. Di PTCP

Il progetto dovrà essere esteso all'intero perimetro della **U.I**. con l'obbiettivo generale di riqualificazione dell'area avrà come obiettivi:

1. l'integrazione del tessuto storico esistente con edifici a schiera che siano riconducibile al linguaggio degli organismi edilizi del tessuto **Aen** [si applicano le norme **St5.5**] ricercando sobrietà e congruenza del disegno dell'involucro edilizio con gli elementi caratterizzanti la semplice edilizia del contesto e coperture di forme elementari (capanna a 2 falde, terrazzi piani in proporzione max 1/4 rispetto alle coperture a falde).
2. I parcheggi pertinenziali dovranno essere realizzati interrati o seminterrati, con al massimo due accessi dalla viabilità pubblica, evitando così in particolare di avere sequenze di serrande metalliche fronte strada.
3. Le caratteristiche di ruralità devono essere mantenute evitando, per la pavimentazione, lastricature in cemento od asfalto o prefabbricati cementizi. Il margine di proprietà rispetto al contesto ed in particolare rispetto alle aree **S18.13 - S18.14 e S18.15** ed al percorso pedonale di ponente dovrà prevedere recinzioni murarie o verdi ma non cancellate
4. I parcheggi a raso dovranno essere sistemati con pavimentazione a superficie permeabile e dotato di alberi (uno ogni 3 posti auto)
5. La porzione del lotto non insediato dovrà mantenere i caratteri di ruralità e le coltivazioni tipiche

(❶) I dati qui riportati (superficie territoriale) non hanno valore prescrittivo, ma solo una funzione di riepilogo. L'effettiva estensione della superficie territoriale è quella delle particelle che saranno effettivamente interessate dall'intervento.

7.4 Unità di intervento

MODALITÀ DI INTERVENTO

Permesso di costruire convenzionato. con obbligo di **S.A.U**. (ai sensi dell'art. 3.3.2 delle norme St5.1). Tale studio di carattere generale riferito a tutto il sub ambito **UI** perimetrato in cartografia di PUC, oltre a soddisfare agli esiti tipo-morfologici e prestazionali, di cui alla presente scheda, dovrà:

1. verificare lo stato delle urbanizzazioni esistenti e di progetto.
2. indicare l'impianto generale di accessibilità alle aree, delle urbanizzazioni e degli allacci ai pubblici servizi e delle aree dedicate alla sosta, con la dimostrazione che il progetto, cui fa capo l'iniziativa, non inibisca le altre possibilità edificatorie connesse all'attuazione della **UI** secondo la presente normativa;

Le dotazioni di servizi a standard e le dotazioni di parcheggi pertinenziali dovranno essere conformi alle disposizioni della presente scheda integrata, ove necessario, dalle indicazioni parametriche generali del PUC.

Il rilascio dei **P.C.C.** è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno dei richiedenti e successivamente alla stipula di convenzione finalizzati:

1) alla realizzazione ed alla cessione di opere di urbanizzazione per l'adeguamento ed il potenziamento della viabilità pubblica, nell'ambito di appartenenza, con dotazione di aree destinate a parcheggi pubblici privilegiando lo schema progettuale indicato nella cartografia di Piano (che ha valenza indicativa e non prescrittiva) garantendo la realizzazione di quelli privati;
2) alla realizzazione e/o potenziamento di zone pubbliche o private di verde piantumato;

Il rilascio di ogni **P.C.C.** è subordinato altresì alla corresponsione di oneri di urbanizzazione, commisurati in proporzione alla S.A. dell'intervento richiesto e con gli scomputi ammissibili in relazione alla cessione delle aree ed ai costi globali di realizzazione delle opere pubbliche.

La **S.A**. **max realizzabile** deriva dall'applicazione dell'indice di edificabilità **S.A.t1** esteso alla superficie territoriale dell'Unità di intervento **Sup. terr. U.I** cui si può aggiungere la S.A. derivante dall'applicazione dell'indice di edificabilità **S.A.t2** esteso a mappali delle aree **V** del nucleo, anche non contigui purchè liberi da asservimenti, fino ad un massimo di **Sup. terr. V max**

UI18.4

Parametri urbanistici ed edilizi			Peso insediativo e servizi
Sup. terr. U.I	[mq]	1.930 (❶)	**Funz. caratterizzanti (min.80% di S.A)**
S.A.t1	[mq/mq]	0,07	[1] o [9] o [11]
Sup. terr. V max	[mq]	7.000 (❶)	**Funz. ammesse (max 20% di S.A)**
S.A.t2	[mq/mq]	0,03	[4,5,6,7] [vedi scheda normativa commercio]
H max edif.	[m]	7	**Peso insediativo**
Ds [tipoA,B,C]	[m]	Vedi Tab ***S1***	**S.A max tot. di previsione**
Ds [tipo F]	[m]	5	
D.C.	[m]	5	**345 mq**
Df1	[m]	min 3 o aderenza	**Dotazione di Servizi prescritti [mq]**
Df2	[m]	10	**min: 355 mq**
r.c.	[%]	15	

Flessibilità

Complessivamente l'edificazione può essere ridotta del 40%, purchè gli edifici non siano di un piano solo in elevato per più del 25% dei loro sedimi, che devono situarsi all'interno dei perimetri di localizzazione di cui alla tav. **St2.3** ampliati di una fascia di inviluppo di 4 m. In ogni caso la superficie a servizi non dovrà essere inferiore a quella prescritta.

Esiti tipo-morfologici e prestazionali-Norme di liv. punt. Di PTCP

Il progetto dovrà essere esteso all'intero perimetro della **U.I**. con l'obbiettivo generale di riqualificazione dell'area avrà come obiettivi:

1. l'integrazione del tessuto storico esistente con edifici a schiera che siano riconducibile al linguaggio degli organismi edilizi del tessuto **Aen** [si applicano le norme **St5.5**] ricercando sobrietà e congruenza del disegno dell'involu-cro edilizio con gli elementi caratterizzanti la semplice edilizia del contesto e coperture di forme elementari (capanna a 2 falde, terrazzi piani in proporzione max 1/4 rispetto alle coperture a falde).L'edificio a schiera della parte settentrionale dell'U.I. dovrà prevedere la realizzazione di volto che lo attraversi per consentire la creazione del collegamento pedonale nord sud.
I parcheggi pertinenziali dovranno essere realizzati interrati o seminterrati, con al massimo due accessi dalla viabilità pubblica, evitando così in particolare di avere sequenze di serrande metalliche fronte strada.

2. Le caratteristiche di ruralità devono essere mantenute evitando, per la pavimentazione, lastricature in cemento od asfalto o prefabbricati cementizi. Il margine di proprietà rispetto al contesto ed in particolare rispetto alle aree **S18.18 - S18.19 e S18.20** ed al percorso pedonale di ponente dovrà prevedere recinzioni murarie o verdi ma non cancellate

3. I parcheggi a raso dovranno essere sistemati con pavimentazione a superficie permeabile e dotato di alberi (uno ogni 3 posti auto)

4. La porzione del lotto non insediato dovrà mantenere i caratteri di ruralità e le coltivazioni tipiche

(❶) I dati qui riportati (superficie territoriale) non hanno valore prescrittivo, ma solo una funzione di riepilogo. L'effettiva estensione della superficie territoriale è quella delle particelle che saranno effettivamente interessate dall'intervento.

Struttura del P.U.C.	rif. cartog.	norme di conformità	19R
	St2.6	ambito: TROVASTA	

1 descrizione del sito ed obiettivo generale della disciplina

La frazione di **Trovasta** è costituita da un nucleo di mezzacosta, articolato in due borghi localizzati sul versante degradante dal culminale del poggio Richermo verso il solco vallivo del torrente Arogna, separati da una vallecola ed uniti dalla viabilità di mezzacosta di impianto successivo.

1. Prevalente indirizzo di pianificazio-ne è la riqualificazione ed il mantenimento dell'ambito, in considerazione delle caratteristiche paesistico ambientali legate alla morfologia dell'impianto insediativo del nucleo ed in considerazione delle condizioni di degrado diffuso dell'insediamento e degli spazi pertinenziali, connesso ad un forte abbandono della frazione.
2. Definizione morfologica della polarità centrale con la Chiesa dell'Assunta l'Oratorio: la riqualifi-cazione dovrà prevedere non solo gli interventi di recupero a livello degli edifici ma anche la definizione della forma degli spazi ed il rinnovo dell'arredo urbano.
3. Restauro delle caratteristiche materiche e morfologiche dei vecchi tracciati stradali con opere di adeguata ripavimentazione in primo luogo per il percorso storico di crinale che si collega con l'antica Chiesa dell'Annunziata e per i tracciati interni all'abitato (lastricato e/o acciottolato).

2 disciplina paesistica

2.1 rapporti con la disciplina di livello locale di PTCP

assetto insediativo:	NI.MA	assetto vegetazionale:	COL.ISS	assetto geomorfologico:	MO-b

Si riconosce la coerenza della disciplina Paesistica rispetto all'identità del nucleo.
Tema specifico per la norma di livello puntuale è il recupero dei valori di insediamento tradizionale equilibrato nell'ambiente rurale tipico, quale salvaguardia indispensabile per la stessa sopravvivenza della funzione di residenza stabile e per il richiamo verso nuove utenze insediative anche ad uso turistico, da orientarsi prevalentemente verso il recupero dell'insediamento esistente.Le previsioni del PUC sono in completa aderenza con l'impianto del PTCP locale: per maggior salvaguardia dei valori paesistici presenti non sono previste operazioni di incremento insediativo di nuovo impianto, anche in ragione della particolare marginalità della Frazione..

3 articolazione in componenti dell'ambito (sub-ambiti, tessuti, unità elementari)

3.1 componenti: caratteri		3.2 obiettivi e modalità della riqualificazione del PUC
V	Fascia di rispetto del Nucleo - aree per produzioni agricole Aree orticole, frutticole o di coltivi tipici in atto e/o di rinnovo strettamente connessi alla pertinenzialità del nucleo storico	**VALORIZZAZIONE** del paesaggio agrario tipico e dei percorsi tradizionali di ambiente rurale: **RIQUALIFICAZIONE** delle attività agricole quale presidio organico al recupero del territorio; **controllo della difesa** e della ricostituzione degli equilibri dell'assetto idrogeologico; **conservazione** e **recupero** dei caratteri originali del paesaggio agrario; incompatibilità con nuovi insediamenti
Aen Br	TESSUTI dell'insediamento storico tradizionale, in diverso stato di conservazione, con episodici interventi di ristrutturazione impropria: – **Borgata Carenzi**, più a ponente, è costituito da un insediamento tipico di promontorio su un crinale se-condario, fortemente aggregato lungo un percorso matrice di crinale, – **Borgata dei Pari** è costituito da due aggregati storici di promontorio articolati intorno alla polarità centrale della Chiesa dell'Assunta ed uniti da un percorso di crinale che raggiunge più in alto l'emergenza paesistica della chiesa dell'Annunziata. – **Case Sottane**, molto più a valle della frazione, è un minuscolo ed autonomo aggregato embrionale in vicinanza della Cappella di S. Bernardo.	**RIQUALIFICAZIONE** del tessuto dell'edilizia nei suoi valori tradizionali di organicità dell'aggregato storico, ancora significativamente presenti e dei **tracciati storici.** In particolare è da tutelare il ruolo organico dei giardini e dei coltivi storici pertinenziali all'edificato. **INTERVENTI** di **RECUPERO** sull'esistente con eliminazione degli elementi estranei alle **tipologie** edilizie locali operando le necessarie ricuciture nel tessuto.
BS	TESSUTI / UNITA' residenziali episodici di impianto recente	**RIQUALIFICAZIONE** delle costruzioni esistenti con **limitati incentivi** legati al potenziamento delle dotazioni di parcheggi a livello di interi edifici; - adeguamento dell'impianto urbano ed omogeneizzazione dei tessuti edilizi.
UI19.1	UNITA' DI INTERVENTO di integrazione edilizia	Limitata **EVOLUZIONE** volge verso un'integrazione dell'orditura del tessuto esistente tramite un episodio insediativo di ridotta consistenza in consonanza con le indicazioni del PTCP locale, pur rinvigorendo i lasciti storici dell'insediamento rurale tradizionale potenziando contestualmente le dotazioni di urbanizzazione secondaria pubblica, quale esito dei convenzionamenti attuativi: – **integrazione edilizia a bassa densità** prevalentemente residenziale; – riproposizione, per i nuovi interventi, di modelli insediativi tradizionali

4.1 integrazioni del sistema infrastrutturale

Con la finalità di ottenere una più adeguata riconfigurazione funzionale del livello urbanizzativo, specie in rapporto alla sosta veicolare della Frazione, nella tavola **St2.6** viene indicata con grafia particolare un'area destinata a spazio di sosta veicolare di uso pubblico **S19.1** laddove potrà essere realizzata un ampliamento dell'attuale parcheggio con la cessione all'uso pubblico.

La suddetta previsione non costituisce un vincolo preordinato all'esproprio e l'attuazione potrà avvenire a scomputo degli oneri di urbanizzazione connessi agli interventi di recupero degli edifici nell'adiacente borgata Carenzi.

4.2 dotazioni standards urbanistici, servizi pubblici e privati (tabella avente valore ricognitivo e non normativo)

Area	toponomastica	PROPRIETA'	Superficie(mq)	funz. prevalente D.M.1444/68	*esist.*	*previs*	RIFERIMENTI
S19.1	Borgata Carenzi	Comune	470	Parcheggi (art.D)		O	Parcheggio di previsione ex U.i 19.1
S19.2	Trovasta	Comune	33	Attr. Int. Com. (art.B)	O		Lavatoio pubblico
S19.3	Piazza dell'Assunta	Comune	90	Attr. Int. Com. (art.B)	O		Edificio della curia
S19.4	Piazza dell'Assunta	Curia	190	Attr. Int. Com. (art.B)	O		Chiesa N.S.Assunta
S19.5	Piazza dell'Assunta	Comune	2.760	verde attrezzato (art.C)	O		Area verde
S19.6	Maglioli	Comune	380	imp.cimiteriale	O		Cimitero
S19.7	S.S. Annunziata	Curia	580	Attr. Int. Com. (art.B)	O		S.S. Annunziata
S19.8	Case sottane	Curia	60	Attr. Int. Com. (art.B)	O		Chiesa San Bernardo
S19.9	Maglioli	Comune	220	Parcheggi (art.D)	O		Parcheggio del Cimitero

servizi pubblici	***Tot.esistenti*** *[mq]*	**4.253**	***Tot.di previsione*** *[mq]*	**470**	***Tot.pubblici*** *[mq]*	**4.723**
servizi privati	***Tot.esistenti*** *[mq]*	**-**	***Tot.di previsione*** *[mq]*	**-**	***Tot.privati*** *[mq]*	**-**
servizi tecnologici	***Tot.esistenti*** *[mq]*	**-**	***Tot.di previsione*** *[mq]*		***Tot.tecnol.*** *[mq]*	**-**
TOTALE SERVIZI			***esistenti e di previsione pubblici e privati*** *[mq]*			**4.723**

5.1 DESTINAZIONI D'USO ammesse		Unità elementari e tessuti			
		Aen-Br	BS	V	U.I.19.1
RESIDENZA	[1]	☐ Esist	☐ Esist.	☐ Esist.	☐
RESIDENZE COLLETTIVE collegi, convitti, conventi, seminari, studentati	[2]				
RESIDENZE DI SERVIZIO alloggi pertinenziali di custodia o del titolare di attività produttive	[3]				
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Botteghe artig./laboratori, non compresi tra le insalubri	[4]	☐	☐	☐ Esist.	☐
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Pubblici esercizi	[5]	☐	☐	☐	☐
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Servizi alla persona ed all'impresa	[6]	☐ Esist	☐ Esist.	☐	
DISTRIBUZIONE AL DETTAGLIO Esercizi commerciali e strutture di vendita	[7]	(✖)	(✖)		(✖)
ATTIVITÀ DIREZIONALI Aggregazioni di uffici ed attività direzionali	[8]				
ATTIVITÀ RICETTIVE Albergo tradizionale-Locande –RTA - Albergo diffuso	[9]	☐	☐		☐
ATTIVITÀ RICETTIVE Strutture ricettive all'aria aperta	[10]				
ATTIVITÀ RICETTIVE Strutture ricettive extralberghiere	[11]	☐	☐		☐
ATTIVITÀ PRODUTTIVE industrie compresi laboratori,uffici tec. ed ammin., esposiz.	[12]				
ATTIVITÀ PRODUTTIVE artigianato compresi laboratori,uffici tec. ed ammin, esposiz	[13]				
ATTIVITÀ PRODUTTIVE commercio all'ingrosso	[14]				
ATTIVITÀ PRODUTTIVE depositi industriali, artigianali e funzionali al commercio	[15]				
ATTIVITÀ PRODUTTIVE Assistenza alla mobilità veicolare: impianti di distribuz.carburanti	[16]				
ATTIVITÀ PRODUTTIVE Assist. alla mobilità veicolare: officine, gommisti, carrozzieri, ecc	[17]				
ATTIVITÀ AGRICOLE Residenza connessa con la conduzione agraria dei fondi	[18]	☐	☐	☐ Esist.	☐
ATTIVITÀ AGRICOLE Strutture per il ricovero delle attrezz. e dei prodotti agricoli	[19]	☐	☐	☐ Esist.	☐
ATTIVITÀ AGRICOLE Stalle locali per il ricovero o allevamento animali	[20]			☐ Esist.	
ATTIVITÀ AGRICOLE Commercio al minuto di prodotti agricoli locali, con S.v. <100 mq	[21]	☐	☐	☐ Esist.	☐
ATTIVITÀ AGRICOLE Agriturismo	[22]	☐	☐	☐ Esist.	☐
ATTIVITÀ AGRICOLE Serre	[23]			☐	
ATTIVITÀ ESTRATTIVE, cave e discariche	[24]				
CICLO RIFIUTI Impianti di trattamento inerenti il ciclo rifiuti	[25]				
URBANIZZAZIONE primaria	[26]	☐	☐	☐	☐
URBANIZZAZIONE secondaria	[27]	☐	☐	☐	☐
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Centri sociali, culturali e religiosi	[28]	☐	☐	☐	
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Istruzione privata	[29]	☐	☐		
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Teatri, cinema e sale di spettacolo	[30]				
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Strutture sportive o ricreative private	[31]				
ATTIVITÀ SANITARIE E ASSISTENZIALI PRIVATE (cliniche private, case di riposo, R.S.A.)	[32]	☐	☐		☐

(✖) vedi norme specifiche nella scheda di sub-ambito

5.2	STRUTTURE di VENDITA [L.R. 1/2007- D.C.R. 18/2007]			
sub-ambito (unità elementari e tessuti)	**ALIMENTARE**		**NON ALIMENTARE**	
	STRUTTURA AMMESSA	**STRUTTURA NONAMMESSA**	**STRUTTURA AMMESSA**	**STRUTTURA NONAMMESSA**
Aen-Br-BS- Ui19.1	EV		EV	
		MSV		MSV
		GSV		GSV

6 Gli interventi ammissibili sulle costruzioni esistenti in Aen, Br, Bs e V sono normati nell'elaborato St5.4

7 Verifica ambientale preventiva degli incrementi insediativi di nuova costruzione

- ***approvvigionamento idrico***: Per l'ammissibilità di interventi di nuova costruzione che comportino aumento di peso insediativo deve essere condotta una preventiva verifica con l'Ufficio tecnico comunale tesa a riscontrarne la sostenibilità rispetto alla capacità residua del sistema di approvvigionamento idrico della frazione.
- ***capacità residua dell'impianto di depurazione***: Per l'ammissibilità di interventi di nuova costruzione che comportino aumento di peso insediativo deve essere condotta una preventiva verifica con l'Ufficio tecnico comunale tesa a riscontrarne la sostenibilità rispetto alla capacità residua dell'impianto di depurazione in cui confluirebbero i reflui ed in caso di incapacità di quest'ultimo, si subordina l'intervento al potenziamento dello stesso o alla creazione di impianto ad uso privato.

7.1 Unità di intervento

MODALITÀ DI INTERVENTO

Permesso di costruire convenzionato. Tale studio di carattere generale riferito a tutto il sub ambito **UI** perimetrato in cartografia di PUC, oltre a soddisfare agli esiti tipo-morfologici e prestazionali, di cui alla presente scheda, dovrà:

1. verificare lo stato delle urbanizzazioni esistenti e di progetto.
2. indicare l'impianto generale di accessibilità alle aree, delle urbanizzazioni e degli allacci ai pubblici servizi e delle aree dedicate alla sosta, con la dimostrazione che il progetto, cui fa capo l'iniziativa, non inibisca le altre possibilità edificatorie connesse all'attuazione della **UI** secondo la presente normativa;

Le dotazioni di servizi a standard e le dotazioni di parcheggi pertinenziali dovranno essere conformi alle disposizioni della presente scheda integrata, ove necessario, dalle indicazioni parametriche generali del PUC.

Il rilascio dei **P.C.C.** è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno dei richiedenti e successivamente alla stipula di convenzione finalizzati:

1) alla realizzazione ed alla cessione di opere di urbanizzazione per l'adeguamento ed il potenziamento della viabilità pubblica, nell'ambito di appartenenza, con dotazione di aree destinate a parcheggi pubblici privilegiando lo schema progettuale indicato nella cartografia di Piano (che ha valenza indicativa e non prescrittiva) garantendo la realizzazione di quelli privati;
2) alla realizzazione e/o potenziamento di zone pubbliche o private di verde piantumato;

Il rilascio di ogni **P.C.C.** è subordinato altresì alla corresponsione di oneri di urbanizzazione, commisurati in proporzione alla S.A. dell'intervento richiesto e con gli scomputi ammissibili in relazione alla cessione delle aree ed ai costi globali di realizzazione delle opere pubbliche.

La **S.A**. **max realizzabile** deriva dall'applicazione dell'indice di edificabilità **S.A.t1** esteso alla superficie territoriale dell'Unità di intervento **Sup. terr. U.I** ed al parcheggio pubblico di previsione **S19.1**cui si può aggiungere la S.A. derivante dall'applicazione dell'indice di edificabilità **S.A.t2** esteso a mappali delle aree **V** del nucleo, anche non contigui purchè liberi da asservimenti, fino ad un massimo di **Sup. terr. V max**

UI19.1

Parametri urbanistici ed edilizi			Peso insediativo e servizi
Sup. terr. U.I	[mq]	1.350 (❶)	**Funz. caratterizzanti (min.80% di S.A)**
S.A.t1	[mq/mq]	0,07	[1] o [9] o [11]
Sup. terr. V max	[mq]	4.000 (❶)	**Funz. ammesse (max 20% di S.A)**
S.A.t2	[mq/mq]	0,03	[4,5,6,7] [vedi scheda normativa commercio]
H max edif.	[m]	7	**Peso insediativo**
Ds [tipoA,B,C]	[m]	Vedi Tab ***S1***	**S.A max tot. di previsione**
Ds [tipo F]	[m]	5	
D.C.	[m]	5	**215 mq**
Df1	[m]	min 3 o aderenza	**Dotazione di Servizi prescritti [mq]**
Df2	[m]	10	**min: 470 mq**
r.c.	[%]	15	**Creazione parcheggio S19.1**

Flessibilità

Complessivamente l'edificazione può essere ridotta del 30%, purché gli edifici non siano di un piano solo in elevato per più del 40% dei loro sedimi, che devono situarsi all'interno dei perimetri di localizzazione di cui alla tav. **St2.6** ampliati di una fascia di inviluppo di 4 m. In ogni caso la superficie a servizi non dovrà essere inferiore a quella prescritta.

Esiti tipo-morfologici e prestazionali-Norme di liv. punt. Di PTCP

Il progetto dovrà essere esteso all'intero perimetro della **U.I**.ed al parcheggio di previsione **S19.1** con l'obbiettivo generale di riqualificazione dell'area avrà come obiettivi:

1. l'integrazione del tessuto storico esistente con edifici a schiera che siano riconducibile al linguaggio degli organismi edilizi del tessuto **Aen** [si applicano le norme **St5.5**] ricercando sobrietà e congruenza del disegno dell'involucro edilizio con gli elementi caratterizzanti la semplice edilizia del contesto e coperture di forme elementari (capanna a 2 falde, terrazzi piani in proporzione max 1/4 rispetto alle coperture a falde).
2. I parcheggi pertinenziali dovranno essere realizzati interrati o seminterrati, con al massimo due accessi dalla viabilità pubblica, evitando così in particolare di avere sequenze di serrande metalliche fronte strada.
3. Le caratteristiche di ruralità devono essere mantenute evitando, per la pavimentazione, lastricature in cemento od asfalto o prefabbricati cementizi. Il margine di proprietà rispetto al contesto ed in particolare rispetto al percorso tradizionale verso sud dovrà prevedere recinzioni murarie o verdi ma non cancellate
4. I parcheggi a raso dovranno essere sistemati con pavimentazione a superficie permeabile e dotato di alberi (uno ogni 3 posti auto)
5. La porzione del lotto non insediato dovrà mantenere i caratteri di ruralità e le coltivazioni tipiche

(❶) I dati qui riportati (superficie territoriale) non hanno valore prescrittivo, ma solo una funzione di riepilogo. L'effettiva estensione della superficie territoriale è quella delle particelle che saranno effettivamente interessate dall'intervento.

Struttura del P.U.C.	rif. cartog.	norme di conformità	20R
	St2.4	ambito: NIRASCA	

1 descrizione del sito ed obiettivo generale della disciplina

La frazione di **Nirasca** si compone di due borghi storici **Soprana** e **Sottana** che occupano un crinale secondario localizzato sul versante degradante dal Poggio dei Carmi verso il solco vallivo del torrente Arrogna.

Nirasca Sottana, il nucleo storico posto all'estremo sud è costituito da un insediamento tipico di promontorio su crinale secondario, aggregato lungo un breve percorso matrice di crinale ed uno di collegamento, mentre il nucleo storico verso levante è costituito da un insediamento tipico lineare lungo un percorso matrice di mezzacosta.

All'estremo nord di questo borgo si trova "**Contrada Chiesa**", un aggregato di costruzioni specialistiche religiose.

Il nucleo storico di **Nirasca Soprana**, è costituito da un insediamento tipico di promontorio su crinale.

Obiettivi:

1. Prevalente indirizzo di pianificazione è la ***riqualificazione*** e ***mantenimento*** dell'ambito, in considerazione delle caratteristiche paesistico ambientali legate alla morfologia dell'impianto insediativo del nucleo ed in considerazione delle condizioni di degrado diffuso dell'insediamento e degli spazi pertinenziali, connesso ad un forte abbandono della frazione.
2. Definizione morfologica della **polarità centrale** con la Chiesa e l'Oratorio: la riqualificazione dovrà prevedere non solo gli interventi di recupero a livello degli edifici ma anche il rinnovo dell'arredo urbano per i percorsi pedonali di crinale che la collegano con i due borghi.
3. Restauro delle caratteristiche materiche e morfologiche dei vecchi tracciati stradali con opere di adeguata ripavimentazione in primo luogo per il percorso storico di crinale e per i tracciati interni all'abitato (lastricato e/o acciottolato).

2 disciplina paesistica

2.1 rapporti con la disciplina di livello locale di PTCP

assetto insediativo:	NI.CO	assetto vegetazionale:	COL.ISS	assetto geomorfologico:	MO-b

L'attribuzione di un regime di **NI.CO** è coerente con l'assetto insediativo in atto per il nucleo di Nirasca.

Le previsioni del PUC sono in completa aderenza con l'impianto del PTCP locale e le modeste operazioni di incremento insediativo, sia per estensione di territorio sia per consistenza di peso insediativo, sono legate all'attuazione delle unità di intervento [Ui20.1] e [Ui20.2] scelte in piena coerenza con tutti i regimi normativi, interessanti l'ambito, anche per regole, modalità e cautele di attuazione.

3	articolazione in componenti dell'ambito (sub-ambiti, tessuti, unità elementari)	
3.1	componenti: caratteri	3.2 obiettivi e modalità della riqualificazione del PUC
V	Fascia di rispetto del Nucleo - aree per produzioni agricole Aree orticole, frutticole o di coltivi tipici in atto e/o di rinnovo strettamente connessi alla pertinenzialità del nucleo storico, quali antichi areali agricoli	**VALORIZZAZIONE** del paesaggio agrario tipico e dei percorsi tradizionali di ambiente rurale: **RIQUALIFICAZIONE** delle attività agricole quale presidio organico al recupero del territorio; **controllo della difesa** e della ricostituzione degli equilibri dell'assetto idrogeologico; **conservazione** e **recupero** dei caratteri originali del paesaggio agrario; incompatibilità con nuovi insediamenti
Aen Br	TESSUTI dell'insediamento storico tradizionale, in diverso stato di conservazione, con episodici interventi di ristrutturazione impropria: – AGGREGATO STORICO di **Nirasca Sottana**, all'estremo sud, costituito da un insediamento tipico di promonto-rio su crinale secondario, aggregato lungo un breve percorso matrice di crinale ed uno di collegamento – AGGREGATO STORICO di **Nirasca Sottana**, verso levante , costituito da un insediamento tipico lineare lungo un percorso matrice di mezzacosta. – AGGREGATO STORICO di **Nirasca Sottana**, all'estremo nord , costituito da un insediamento tipico di promon-torio su crinale, costituito da un aggregato di costruzioni specialistiche religiose. – AGGREGATO STORICO di **Nirasca Soprana**, costituito da un insediamento tipico di promontorio su crinale	**RIQUALIFICAZIONE** del tessuto dell'edilizia nei suoi valori tradizionali di organicità dell'aggregato storico, ancora significativamente presenti e dei **tracciati storici.** In particolare è da tutelare il ruolo organico dei giardini e dei coltivi storici pertinenziali all'edificato. **INTERVENTI** di **RECUPERO** sull'esistente con eliminazione degli elementi estranei alle **tipologie** edilizie locali operando le necessarie ricuciture nel tessuto.
BS	TESSUTI / UNITA' residenziali episodici di impianto recente	**RIQUALIFICAZIONE** delle costruzioni esistenti con **limitati incentivi** legati al potenziamento delle dotazioni di parcheggi a livello di interi edifici; - adeguamento dell'impianto urbano ed omogeneizzazione dei tessuti edilizi.
UI20.1 UI20.2	UNITA' DI INTERVENTO di integrazione edilizia	Limitata **EVOLUZIONE** volge verso un'integrazione dell'orditura del nucleo esistente tramite un episodio insediativo di ridotta consistenza in consonanza con le indicazioni del PTCP locale, pur rinvigorendo i lasciti storici dell'insediamento rurale tradizionale potenziando contestualmente le dotazioni di urbanizzazione secondaria pubblica, quale esito dei convenzionamenti attuativi: – **integrazione edilizia a bassa densità** prevalentemente a destinazione ricettiva-turistico; – riproposizione, per i nuovi interventi, di modelli insediativi tradizionali

4.1 integrazioni del sistema infrastrutturale

Con la finalità di ottenere una più adeguata riconfigurazione funzionale del livello urbanizzativo, specie viario, della Frazione, nella tavola **St2.4** vengono localizzate, con grafia particolare aree destinate a possibili allargamenti della sede stradale, con la creazione contestuale di spazi di sosta veicolare di uso pubblico [dicitura della legenda: "*AREA DI USO PUBBLICO PER PARCHEGGI CON SOTTOSTANTE MAGAZZINO AGRICOLO*"]. In tali aree **S20.1 – S20.10 – S20.11 – S20.12,** laddove esista un adeguato dislivello altimetrico tra la quota stradale ed il piano di campagna a valle, potranno essere realizzati locali sottostrada ad uso depositi e magazzini agricoli privati (con destinazione d'uso vincolata) e la cessione all'uso pubblico della copertura, quale allargamento della sede stradale e/o parcheggio pubblico.

Le suddette previsioni non costituiscono un vincolo preordinato all'esproprio e l'attuazione potrà avvenire tramite **PCC,** la cui convenzione comporterà da parte del proprietario dell'area la realizzazione di locali sottostrada ad uso depositi e magazzini agricoli privati (con destinazione d'uso vincolata) e la cessione all'uso pubblico della copertura, quale allargamento della sede stradale e/o parcheggio pubblico.

Le caratteristiche edilizie e materiche dovranno rispettare le norme di **St.5** per tali manufatti agricoli

4.2 dotazioni standards urbanistici, servizi pubblici e privati (tabella avente valore ricognitivo e non normativo)

Area	toponomastica	PROPRIETA'	Superficie(mq)	funz. prevalente D.M.1444/68	*esist.*	*previs*	RIFERIMENTI
S20.1	Nirasca Soprana	Comune	460	Parcheggi/verde(artt.D-C)		o	servizi d'uso pubblico ex § 4.1.
S20.2	Nirasca Soprana	Curia	17	Attr. Int. Com. (art.B)	o		Cappella
S20.3	Contrada Chiesa	Comune	320	imp.cimiteriale	o		cimitero
S20.4	Contrada Chiesa	Comune	270	Parcheggi (art.D)	o		parcheggio pubblico
S20.5	Contrada Chiesa	Curia	820	Verde pubblico (art.C)	o		verde pubblico e parcheggi
S20.6	Contrada Chiesa	Comune	1.100	Verde pubblico (art.C)	o		area verde di pregio pubblica
S20.7	Contrada Chiesa	Curia	240	Attr. Int. Com. (art.B)	o		Chiesa parr. S. Michele
S20.8	Contrada Chiesa	Curia	90	Attr. Int. Com. (art.B)	o		Oratorio
S20.9	Contrada Chiesa	Curia	25	Attr. Int. Com. (art.B)	o		Oratorio
S20.10	Nirasca Sottana	Comune	180	Parcheggi (art.D)		o	servizi d'uso pubblico ex § 4.1.
S20.11	Nirasca Sottana	Comune	180	Parcheggi (art.D)		o	parcheggi ex Ui.20.2
S20.12	Nirasca Sottana	Comune	345	Parcheggi (art.D)		o	parcheggi ex Ui.20.2
S20.13	Nirasca Sottana	Curia	25	Attr. Int. Com. (art.B)	o		Cappella di S. Sebastiano
S20.14		Comune	50	servizio tecnologico (artt.C)	o		depuratore

servizi pubblici	***Tot.esistenti*** *[mq]*	**2.907**	***Tot.di previsione*** *[mq]*	**1.165**	***Tot.pubblici*** *[mq]*	**4.072**
servizi privati	***Tot.esistenti*** *[mq]*	**0**	***Tot.di previsione*** *[mq]*	**0**	***Tot.privati*** *[mq]*	**0**
servizi tecnologici	***Tot.esistenti*** *[mq]*	**50**	***Tot.di previsione*** *[mq]*	**0**	***Tot.tecnol.*** *[mq]*	**50**
TOTALE SERVIZI			***esistenti e di previsione pubblici e privati*** *[mq]*			**4.122**

5.1 DESTINAZIONI D'USO ammesse		Unità elementari e tessuti				
		Aen-Br	BS	U.I.20.1	U.I.20.2	V
RESIDENZA	[1]	☐ Esist	☐ Esist.	☐	☐	☐ Esist.
RESIDENZE COLLETTIVE collegi, convitti, conventi, seminari, studentati	[2]					
RESIDENZE DI SERVIZIO alloggi pertinenziali di custodia o del titolare di attività produttive	[3]					
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Botteghe artig./laboratori, non compresi tra le insalubri	[4]	☐	☐		☐	☐ Esist.
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Pubblici esercizi	[5]	☐	☐	☐	☐	☐
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Servizi alla persona ed all'impresa	[6]	☐ Esist	☐ Esist.			☐
DISTRIBUZIONE AL DETTAGLIO Esercizi commerciali e strutture di vendita	[7]	(✖)	(✖)	(✖)	(✖)	
ATTIVITÀ DIREZIONALI Aggregazioni di uffici ed attività direzionali	[8]					
ATTIVITÀ RICETTIVE Albergo tradizionale-Locande –RTA - Albergo diffuso	[9]	☐	☐	☐	☐	
ATTIVITÀ RICETTIVE Strutture ricettive all'aria aperta	[10]					
ATTIVITÀ RICETTIVE Strutture ricettive extralberghiere	[11]	☐	☐	☐	☐	
ATTIVITÀ PRODUTTIVE industrie compresi laboratori,uffici tec. ed ammin., esposiz.	[12]					
ATTIVITÀ PRODUTTIVE artigianato compresi laboratori,uffici tec. ed ammin, esposiz	[13]					
ATTIVITÀ PRODUTTIVE commercio all'ingrosso	[14]					
ATTIVITÀ PRODUTTIVE depositi industriali, artigianali e funzionali al commercio	[15]					
ATTIVITÀ PRODUTTIVE Assistenza alla mobilità veicolare: impianti di distribuz.carburanti	[16]					
ATTIVITÀ PRODUTTIVE Assist. alla mobilità veicolare: officine, gommisti, carrozzieri, ecc	[17]					
ATTIVITÀ AGRICOLE Residenza connessa con la conduzione agraria dei fondi	[18]	☐	☐	☐ Esist.	☐	☐ Esist.
ATTIVITÀ AGRICOLE Strutture per il ricovero delle attrezz. e dei prodotti agricoli	[19]	☐	☐	☐ Esist.	☐	☐ Esist.
ATTIVITÀ AGRICOLE Stalle locali per il ricovero o allevamento animali	[20]					☐ Esist.
ATTIVITÀ AGRICOLE Commercio al minuto di prodotti agricoli locali, con S.v. <100 mq	[21]	☐	☐	☐	☐	☐ Esist.
ATTIVITÀ AGRICOLE Agriturismo	[22]	☐	☐	☐	☐	☐ Esist.
ATTIVITÀ AGRICOLE Serre	[23]					☐
ATTIVITÀ ESTRATTIVE, cave e discariche	[24]					
CICLO RIFIUTI Impianti di trattamento inerenti il ciclo rifiuti	[25]					
URBANIZZAZIONE primaria	[26]	☐	☐	☐	☐	☐
URBANIZZAZIONE secondaria	[27]	☐	☐	☐	☐	☐
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Centri sociali, culturali e religiosi	[28]	☐	☐			☐
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Istruzione privata	[29]	☐	☐			
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Teatri, cinema e sale di spettacolo	[30]					
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Strutture sportive o ricreative private	[31]					
ATTIVITÀ SANITARIE E ASSISTENZIALI PRIVATE (cliniche private, case di riposo, R.S.A.)	[32]	☐	☐	☐	☐	

(✖) vedi norme specifiche nella scheda di sub-ambito

5.2	STRUTTURE di VENDITA [L.R. 1/2007- D.C.R. 18/2007]			
sub-ambito (unità elementari e tessuti)	ALIMENTARE		NON ALIMENTARE	
	STRUTTURA AMMESSA	STRUTTURA NONAMMESSA	STRUTTURA AMMESSA	STRUTTURA NONAMMESSA
Aen-Br-BS-UI20.1-UI20.2	EV		EV	
		MSV		MSV
		GSV		GSV

6 Gli interventi ammissibili sulle costruzioni esistenti in Aen, Br, Bs e V sono normati nell'elaborato St5.4

7 Verifica ambientale preventiva degli incrementi insediativi di nuova costruzione

- ***approvvigionamento idrico***: Per l'ammissibilità di interventi di nuova costruzione che comportino aumento di peso insediativo deve essere condotta una preventiva verifica con l'Ufficio tecnico comunale tesa a riscontrarne la sostenibilità rispetto alla capacità residua del sistema di approvvigionamento idrico della frazione.
- ***capacità residua dell'impianto di depurazione:*** Per l'ammissibilità di interventi di nuova costruzione che comportino aumento di peso insediativo deve essere condotta una preventiva verifica con l'Ufficio tecnico comunale tesa a riscontrarne la sostenibilità rispetto alla capacità residua dell'impianto di depurazione in cui confluirebbero i reflui ed in caso di incapacità di quest'ultimo, si subordina l'intervento al potenziamento dello stesso o alla creazione di impianto ad uso privato.

7.1 Unità di intervento

MODALITÀ DI INTERVENTO

Permesso di costruire convenzionato. con obbligo di **S.A.U**. (ai sensi dell'art. 3.3.2 delle norme St5.1). Tale studio di carattere generale riferito a tutto il sub ambito **Ui** perimetrato in cartografia di PUC, oltre a soddisfare agli esiti tipo-morfologici e prestazionali, di cui alla presente scheda, dovrà:

1. verificare lo stato delle urbanizzazioni esistenti e di progetto.
2. indicare l'impianto generale di accessibilità alle aree, delle urbanizzazioni e degli allacci ai pubblici servizi e delle aree dedicate alla sosta, con la dimostrazione che il progetto, cui fa capo l'iniziativa, non inibisca le altre possibilità edificatorie connesse all'attuazione della **UI** secondo la presente normativa;

Le dotazioni di servizi a standard e le dotazioni di parcheggi pertinenziali dovranno essere conformi alle disposizioni della presente scheda integrata, ove necessario, dalle indicazioni parametriche generali del PUC.

Il rilascio del **P.C.C.** è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno dei richiedenti e successivamente alla stipula di convenzione finalizzati:

1) alla realizzazione ed alla cessione di opere di urbanizzazione per l'adeguamento ed il potenziamento della viabilità pubblica, nell'ambito di appartenenza, con dotazione di aree destinate a parcheggi pubblici privilegiando lo schema progettuale indicato nella cartografia di Piano (che ha valenza indicativa e non prescrittiva) garantendo la realizzazione di quelli privati;
2) alla realizzazione e/o potenziamento di zone pubbliche o private di verde piantumato;

L'intervento previsto si compone del restauro degli edifici esistenti, di ulteriori integrazioni insediative, finalizzate alla creazione di un aggregato che costituisca una polarità di struttura ricettiva turistica (agriturismo o albergo diffuso-paese o albergo tradizionale o struttura assistenziale). Le nuove edificazioni dovranno collocarsi all'interno del perimetro indicato con grafia speciale nella tavola St2.4 (limite NI-CO di P.T.C.P.) Connessa a tale polarità principale potranno attivarsi altri interventi di recupero e riuso degli edifici Aen dei due nuclei di Nirasca Soprana e Sottana per dar luogo ad ulteriori posti letto.

Il rilascio del **P.C.C.** è subordinato altresì alla corresponsione di oneri di urbanizzazione, commisurati in proporzione alla S.A. dell'intervento richiesto e con gli scomputi ammissibili in relazione alla cessione delle aree ed ai costi globali di realizzazione delle opere pubbliche.

La **S.A**. **max realizzabile** [**mq 800**] di nuovo impianto deriva da un intervento ammissibile di ristrutturazione urbanistica in ampliamento dei volumi esistenti

Ui20.1

Parametri urbanistici ed edilizi			Peso insediativo e servizi
Sup. terr. U.I	[mq]	17.070 (❶)	**Funz. caratterizzanti (min.80% di S.A)**
S.A.t1	[mq/mq]		[9] o [11] o [22] o [32]
Sup. terr. V max	[mq]		**Funz. ammesse (max 20% di S.A)**
S.A.t2	[mq/mq]		[1,2,5,7,18,19] [vedi scheda normativa commercio]
H max edif.	[m]	7	**Peso insediativo**
Ds [tipoA,B,C]	[m]	Vedi Tab ***S1***	**S.A max tot. di previsione** (S.A.esist.+S.A. di nuovo impianto)
Ds [tipo F]	[m]	5	
D.C.	[m]	5	**847+854=1.700 mq**
Df1	[m]	min 3 o aderenza	**la stima dei posti letto è valutabile per una SA di 1.350 pari a pl 60**
Df2	[m]	10	**Servizi prescritti]**
r.c.	[%]	15	**Monetizzazione degli oneri**

Flessibilità

L'intervento di nuova edificazione potrà essere diversamente articolato in ragione delle diverse funzioni caratterizzanti possibili, con diversi possibili livelli di aggregazione con le costruzioni esistenti e scelte tipologiche anche in ragione delle diverse esigenze di servizio che possono nel tempo svilupparsi in correlazione con gli eventuali interventi di recupero nei nuclei **Aen** per la creazione di ulteriori posti letto.

S.A.U : Esiti tipo-morfologici e prestazionali-Norme di liv. punt. di PTCP

Lo S.A.U. esteso all'intero perimetro della **U.I**. con l'obbiettivo generale di riqualificazione dell'area avrà come obiettivi:

1. l'integrazione del tessuto storico esistente con edifici di nuova previsione-che si armonizzino con gli organismi edilizi oggetto di recupero, anche adottando un linguaggio architettonico contemporaneo ricercando sobrietà e congruenza del disegno compositivo del complesso senza necessariamente ricorrere alla banale riproposizione di involucri edilizi ad imitazione dei tessuti tradizionali.
2. I parcheggi pertinenziali (1 ogni due posti letto) dovranno essere realizzati interrati o seminterrati, con al massimo due accessi dalla viabilità pubblica, evitando così in particolare di avere sequenze di serrande metalliche fronte strada.
3. I parcheggi a raso dovranno essere sistemati con pavimentazione a superficie permeabile e dotato di alberi (uno ogni 3 posti auto)
4. La porzione del lotto non insediato dovrà essere sistemato a giardino/orto pertinenziale della struttura ricettiva con possibili attrezzature sportive, pur mantenendo nelle sistemazioni del suolo, attraverso l'impiego di materiali tradizionali anche se con tecniche costruttive attuali, caratteri di semplice ruralità. Per il resto saranno da mantenere o reimpiantare coltivazioni tipiche.

(❶) Il dato qui riportati (superficie territoriale) non hanno valore prescrittivo, ma solo una funzione di riepilogo. L'effettiva estensione della superficie territoriale è quella delle particelle che saranno effettivamente interessate dall'intervento.

7.2 Unità di intervento

MODALITÀ DI INTERVENTO

Permesso di costruire convenzionato Tale studio di carattere generale riferito a tutto il sub ambito **Ui** perimetrato in cartografia di PUC, oltre a soddisfare agli esiti tipo-morfologici e prestazionali, di cui alla presente scheda, dovrà:

1. verificare lo stato delle urbanizzazioni esistenti e di progetto.
2. indicare l'impianto generale di accessibilità alle aree, delle urbanizzazioni e degli allacci ai pubblici servizi e delle aree dedicate alla sosta, con la dimostrazione che il progetto, cui fa capo l'iniziativa, non inibisca le altre possibilità edificatorie connesse all'attuazione della **Ui** secondo la presente normativa;

Le dotazioni di servizi a standard e le dotazioni di parcheggi pertinenziali dovranno essere conformi alle disposizioni della presente scheda integrata, ove necessario, dalle indicazioni parametriche generali del PUC.

Il rilascio dei **P.C.C.** è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno dei richiedenti e successivamente alla stipula di convenzione finalizzati:

1) alla realizzazione ed alla cessione di opere di urbanizzazione per l'adeguamento ed il potenziamento della viabilità pubblica, nell'ambito di appartenenza, con dotazione di aree destinate a parcheggi pubblici privilegiando lo schema progettuale indicato nella cartografia di Piano (che ha valenza indicativa e non prescrittiva) garantendo la realizzazione di quelli privati;
2) alla realizzazione e/o potenziamento di zone pubbliche o private di verde piantumato;

Il rilascio di ogni **P.C.C.** è subordinato altresì alla corresponsione di oneri di urbanizzazione, commisurati in proporzione alla S.A. dell'intervento richiesto e con gli scomputi ammissibili in relazione alla cessione delle aree ed ai costi globali di realizzazione delle opere pubbliche.

La **S.A**. **max realizzabile** deriva dall'applicazione dell'indice di edificabilità **S.A.t1** esteso alla superficie territoriale dell'Unità di intervento **Sup. terr. U.I** ed ai parcheggi pubblici di previsione **S20.11**e **S20.12** cui si può aggiungere la S.A. derivante dall'applicazione dell'indice di edificabilità **S.A.t2** esteso a mappali delle aree **V** del nucleo, anche non contigui purchè liberi da asservimenti, fino ad un massimo di **Sup. terr. V max**

Ui20.2

Parametri urbanistici ed edilizi			Peso insediativo e servizi
Sup. terr. U.I	[mq]	1.795 (❶)	**Funz. caratterizzanti (min.80% di S.A)**
S.A.t1	[mq/mq]	0,07	[1] o [9] o [11]
Sup. terr. V max	[mq]	4.400 (❶)	**Funz. ammesse (max 20% di S.A)**
S.A.t2	[mq/mq]	0,03	[4,5,6,7] [vedi scheda normativa commercio]
H max edif.	[m]	7	**Peso insediativo**
Ds [tipoA,B,C]	[m]	Vedi Tab ***S1***	**S.A max tot. di previsione**
Ds [tipo F]	[m]	5	
D.C.	[m]	5	**260 mq**
Df1	[m]	min 3 o aderenza	**Dotazione di Servizi prescritti [mq]**
Df2	[m]	10	**min: 525 mq**
r.c.	[%]	15	**Creazione parcheggi S20.11-S20.12**

Flessibilità

Complessivamente l'edificazione può essere ridotta del 30%, purché gli edifici non siano di un piano solo in elevato per più del 40% dei loro sedimi, che devono situarsi all'interno dei perimetri di localizzazione di cui alla tav. **St2.4** ampliati di una fascia di inviluppo di 4 m. In ogni caso la superficie a servizi non dovrà essere inferiore a quella prescritta.

Esiti tipo-morfologici e prestazionali-Norme di liv. punt. Di PTCP

Il progetto dovrà essere esteso all'intero perimetro della **U.I**.ed al parcheggio di previsione **S19.1** con l'obbiettivo generale di riqualificazione dell'area avrà come obiettivi:

1. l'integrazione del tessuto storico esistente con edifici a schiera che siano riconducibile al linguaggio degli organismi edilizi del tessuto **Aen** [si applicano le norme **St5.5**] ricercando sobrietà e congruenza del disegno dell'involucro edilizio con gli elementi caratterizzanti la semplice edilizia del contesto e coperture di forme elementari (capanna a 2 falde, terrazzi piani in proporzione max 1/4 rispetto alle coperture a falde).
2. I parcheggi pertinenziali dovranno essere realizzati interrati o seminterrati, con al massimo due accessi dalla viabilità pubblica, evitando così in particolare di avere sequenze di serrande metalliche fronte strada.
3. Le caratteristiche di ruralità devono essere mantenute evitando, per la pavimentazione, lastricature in cemento od asfalto o prefabbricati cementizi. Il margine di proprietà rispetto al contesto dovrà prevedere recinzioni murarie o verdi ma non cancellate
4. I parcheggi a raso dovranno essere sistemati con pavimentazione a superficie permeabile e dotato di alberi (uno ogni 3 posti auto)
5. La porzione del lotto non insediato dovrà mantenere i caratteri di ruralità e le coltivazioni tipiche

(❶) I dati qui riportati (superficie territoriale) non hanno valore prescrittivo, ma solo una funzione di riepilogo. L'effettiva estensione della superficie territoriale è quella delle particelle che saranno effettivamente interessate dall'intervento.

Struttura del P.U.C.	rif. cartog.	norme di conformità	21R
	St2.5	ambito: ACQUETICO	

1 descrizione del sito ed obiettivo generale della disciplina

Acquetico si configura come un aggregato di piccoli nuclei di formazione storica articolati sul versante sud che dal crinale di Monte S.Bernardo,Poggio Richermo, scende verso il solco vallivo del torrente Arroscia: è disposto lungo un tracciato viario di mezzacosta, sovrappostosi all'orIginario impianto insediativo che vedeva due formazioni di nucleo di mezzacosta aggregate intorno ad una polarità mediana di edifici specialistici dedicati al culto religioso.

Obiettivi:

1. adeguamento delle infrastrutture primarie di urbanizzazione, specie per la rete fognaria e l'acquedotto;
2. migliorare l'accessibilità alla frazione tramite:
   - la creazione di un nuovo collega-mento stradale per Case Sottane a partire dalla via principale Crispi
   - la realizzazione di un paio di terminali a piazza-parcheggio pubblico, in posizione strategica, per favorire l'accessibilità agli abitati molto compatti;
3. La progettazione della polarità centrale di cui al punto 2. rende opportuno il contestuale inserimento di spazi di uso pubblico di verde attrezzato oltre che come luogo di incon-tro e sosta, quali spazi integrati con le funzioni proprie delle costruzioni pubbliche e religiose presenti nell'immediato contesto.
4. In relazione all'obiettivo 3. sarà opportuno risolvere in maniera alternativa l'accessibilità veicolare, data l'esiguità e la qualità degli spazi a disposizione.

2 disciplina paesistica

2.1 rapporti con la disciplina di livello locale di PTCP

assetto insediativo:	NI.MA	assetto vegetazionale:	COL.ISS	assetto geomorfologico:	MO-b

Si riconosce la coerenza della disciplina Paesistica rispetto all'identità del nucleo.

Tema specifico per la norma di livello puntuale è il recupero dei valori di insediamento tradizionale equilibrato nell'ambiente rurale tipico, quale salvaguardia indispensabile per la stessa sopravvivenza della funzione di residenza stabile e per il richiamo verso nuove utenze insediative anche ad uso turistico, da orientarsi prevalentemente verso il recupero dell'insediamento esistente.

Le previsioni del PUC sono in completa aderenza con l'impianto del PTCP locale: non sono previste operazioni di incremento insediativo di nuovo impianto, anche in ragione della particolare situazione idrogeologica della Frazione che presenta diverse motivi di criticità.

3	articolazione in componenti dell'ambito (sub-ambiti, tessuti, unità elementari)	
3.1	componenti: caratteri	3.2 obiettivi e modalità della riqualificazione del PUC
ME	Emergenza monumentale	CONSERVAZIONE della Chiesa parrocchiale di S.Giacomo
V	Fascia di rispetto del Nucleo - aree per produzioni agricole Aree orticole, frutticole o di coltivi tipici in atto e/o di rinnovo strettamente connessi alla pertinenzialità del nucleo storico	**VALORIZZAZIONE** del paesaggio agrario tipico e dei percorsi tradizionali di ambiente rurale: **RIQUALIFICAZIONE** delle attività agricole quale presidio organico al recupero del territorio; **controllo della difesa** e della ricostituzione degli equilibri dell'assetto idrogeologico; **conservazione** e **recupero** dei caratteri originali del paesaggio agrario; incompatibilità con nuovi insediamenti
Aen Br	TESSUTI dell'insediamento storico tradizionale, in diverso stato di conservazione, con episodici interventi di ristrutturazione impropria: – **Case Soprane** di crinale intorno alla polarità costituita dalla Chiesetta dell'Assunta e dai lavatoi; – **Case Sottane** costituito da 2 aggregati sopra e sottostrada, di cui quello principale soprastrada sviluppato lungo il percorso matrice interno di mezzacosta, per progressive espansioni lungo l'asse del crinale. – aggregazione storica al centro dei due abitati nei pressi dell'attuale strada statale intorno alla polarità della Chiesa di S. Giacomo settecentesca affiancata dall'oratorio con campanile cuspidato di origine medioevale che si riferisce alla Pieve originaria	**RIQUALIFICAZIONE** del tessuto dell'edilizia nei suoi valori tradizionali di organicità dell'aggregato storico, ancora significativamente presenti e dei **tracciati storici.** In particolare è da tutelare il ruolo organico dei giardini e dei coltivi storici pertinenziali all'edificato. **INTERVENTI** di **RECUPERO** sull'esistente con eliminazione degli elementi estranei alle **tipologie** edilizie locali operando le necessarie ricuciture nel tessuto.
BS	TESSUTI / UNITA' residenziali episodici di impianto recente	**RIQUALIFICAZIONE** delle costruzioni esistenti con **limitati incentivi** legati al potenziamento delle dotazioni di parcheggi a livello di interi edifici; - adeguamento dell'impianto urbano ed omogeneizzazione dei tessuti edilizi.
UI21.1	UNITA' DI INTERVENTO di integrazione infrastrutturale [vedi §4.1]	Limitata **EVOLUZIONE** volge verso un riordino dell'accessibilità all'area tramite la realizzazione di un tracciato sostituivo dell'esistente viabilità. L'intervento potrà efficacemente integrarsi con la creazione di posti auto pertinenziali in struttura, privilegiando la soluzione ipogea a favore di un ordinato inserimento ambientale.

4.1 integrazioni del sistema infrastrutturale

Con la finalità di ottenere una più adeguata riconfigurazione funzionale del livello urbanizzativo, specie viario, della Frazione, nella tavola **St2.5** vengono localizzate, con grafia particolare:

1. un **nuovo tratto di viabilità vicinale** che a partire poco più a valle della Chiesa di S.Giacomo, derivandosi da via F. Crispi, e rimanendo in mezzacosta, segua l'andamento della morfologia orografica e della tessitura delle fasce, raggiungendo Case Sottane da levante. L'infrastruttura si completerà di alcune aree di sosta, destinate a parcheggio di uso pubblico e pertinenziale al recupero del tessuto **Aen**, i cui edifici oggi sono prevalentemente privi di accesso veicolare. Il progetto unitario (di iniziativa pubblica e/o consortile) dovrà essere corredato da **S.A.U.** che preveda la sistemazione complessiva delle aree coinvolte nel tracciato - tenuto conto della delicata situazione geologica - ridefinendone i margini e le intercette con i percorsi tradizionali preesistenti e con il contesto agricolo tradizionale, prevedendo altresì il potenziamento dell'equipaggiamento verde d'alto fusto.
2. **Unità di intervento Ui.21.1**
   realizzazione di un **tratto di viabilità pubblica** sostitutivo dell'attuale rampa di accesso- di scarsa agibilità ed in condizioni di elevato degrado- che, a partire dalla chiesetta di S.Lorenzo conduce all'aggregato dell'estremo ponente del nucleo. (Vedi perimetro **Ui.21.1**) Il progetto potrà essere di iniziativa pubblica o privata e le sistemazioni del versante necessarie per tale realizzazione comporteranno l'effettuazione di un tracciato a tratti in struttura con eventuali volumi ipogei che potranno essere utilizzati per parcheggi pertinenziali e magazzini, mentre parti delle coperture potranno consentire la realizzazione di parcheggi pubblici nella parte più alta della strada, che si innesta nel percorso matrice pedonale interno al nucleo. Nel caso di iniziativa privata, il consorzio dei proprietari otterrà un P.C.C. subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno dei richiedenti e successivamente alla stipula di convenzione finalizzati alla realizzazione ed alla cessione di opere di urbanizzazione per l'adeguamento ed il potenziamento della viabilità pubblica, nell'ambito di appartenenza, con dotazione di aree destinate a parcheggi pubblici, nella misura non inferiore ad un posto auto ogni 5 posti auto pertinenziali.
   Dal punto di vista morfologico, anche per la presenza della limitrofa Chiesetta di S. Lorenzo (ME di paesistico), è richiesto un progetto da concordare con la Sovrintendenza ai B.A. progetto che riduca al massimo l'emergenza fuori terra del tracciato in struttura, ed il suo radicarsi al suolo con murature rivestite in pietra e limitate aperture di accesso realizzate con portelloni in legno a tali volumi ipogei. (D.U.ammissibili: parcheggi interrati e magazzini agricoli.) Ai fini dell'inserimento paesistico, alberature potranno efficacemente fiancheggiare i margini dell'intervento e della viabilità.
3. una serie di aree destinate a possibili allargamenti della sede stradale, con la creazione contestuale di spazi di sosta veicolare di uso pubblico [dicitura della legenda: "*AREA DI USO PUBBLICO PER PARCHEGGI CON SOTTOSTANTE MAGAZZINO AGRICOLO*"]. In tali aree **S21.1- S21.2- S21.3- S21.4- S21.5- S21.6- S21.14- S21.17- S21.18- S21.19- S21.20- S21.21,** laddove esista un adeguato dislivello altimetrico tra la quota stradale ed il piano di campagna a valle, potranno essere realizzati locali sottostrada ad uso depositi e magazzini agricoli privati (con destinazione d'uso vincolata) e la cessione all'uso pubblico della copertura, quale allargamento della sede stradale e/o parcheggio pubblico.

Le suddette previsioni (4.1.1. e 4.1.2) non costituiscono un vincolo preordinato all'esproprio e l'attuazione potrà avvenire tramite **PCC,** la cui convenzione comporterà da parte del proprietario dell'area la realizzazione di locali sottostrada ad uso depositi e magazzini agricoli privati (con destinazione d'uso vincolata) e la cessione all'uso pubblico della copertura, quale allargamento della sede stradale e/o parcheggio pubblico.

Le caratteristiche edilizie e materiche dovranno rispettare le norme di **St.5** per tali manufatti agricoli

4.2 dotazioni standards urbanistici, servizi pubblici e privati (tabella avente valore ricognitivo e non normativo)

Area	toponomastica	PROPRIETA'	Superficie(mq)	funz. prevalente D.M.1444/68	*esist.*	*previs*	RIFERIMENTI
UI 21.1 S21.1	Case Sottane	Comune	1.450	Parcheggi (art.D)		o	servizi ex attuazione UI 21.1
S21.2	Case Sottane	Comune	405	Parcheggi (art.D)		o	servizi d'uso pubblico ex § 4.1.2
S21.3	Case Sottane	Comune	360	Parcheggi (art.D)		o	servizi d'uso pubblico ex § 4.1.2
S21.4	Case Sottane	Comune	285	Parcheggi (art.D)		o	servizi d'uso pubblico ex § 4.1.2
S21.5	Case Sottane	Comune	365	Parcheggi (art.D)		o	servizi d'uso pubblico ex § 4.1.2
S21.6	Case Sottane	Comune	350	Parcheggi (art.D)		o	servizi d'uso pubblico ex § 4.1.2
S21.7	Acquetico	Comune	4.500	Verde pubblico (art.C)	o		Verde di pregio pubblico
S21.8	Acquetico	Comune	80	Attr. Int. Com. (art.B)	o		Servizio pubblico
S21.9	Acquetico	Comune	500	Verde pubb + parcheggio (art.C D)	o		Verde pubblico e parcheggi
S21.10	Acquetico	Curia	400	Attr. Int. Com. (art.B)	o		Chiesa Parr. Di S. Giacomo (Me)
S21.11	Acquetico	Comune	1.300	Verde pubblico (art.C)	o		Verde di pregio pubblico
S21.12	Acquetico	Curia	40	Attr. Int. Com. (art.B)	o		Oratorio di S. Lorenzo
S21.13	Acquetico	Comune	1.900	Verde pubblico (art.C)	o		Verde pubblico attrezzato
S21.14	Case Soprane	Comune	215	Parcheggi (art.D)		o	servizi d'uso pubblico ex § 4.1.2
S21.15	Case Soprane	Comune	650	Verde pubb + parcheggio (art.C D)	o		Verde pubblico e parcheggi
S21.16	Case Soprane	Curia	70	Attr. Int. Com. (art.B)	o		Cappella di S. Lorenzo
S21.17	Case Soprane	Comune	230	Parcheggi (art.D)		o	servizi d'uso pubblico ex § 4.1.2
S21.18	Case Soprane	Comune	290	Parcheggi (art.D)		o	servizi d'uso pubblico ex § 4.1.2
S21.19	Case Soprane	Comune	290	Parcheggi (art.D)		o	servizi d'uso pubblico ex § 4.1.2
S21.20	Case Soprane	Comune	235	Parcheggi (art.D)		o	servizi d'uso pubblico ex § 4.1.2
S21.21	Case Soprane	Comune	290	Parcheggi (art.D)		o	servizi d'uso pubblico ex § 4.1.2
S21.22	Acquetico	Comune	485	imp.cimiteriale	o		Cimitero
S21.23	Case Sottane	Curia	60	Attr. Int. Com. (art.B)	o		San Lorenzo (Mer)

servizi pubblici	***Tot.esistenti*** *[mq]*	**5.485**	***Tot.di previsione*** *[mq]*	**4.765**	***Tot.pubblici*** *[mq]*	**10.250**
servizi privati	***Tot.esistenti*** *[mq]*	**-**	***Tot.di previsione*** *[mq]*	**-**	***Tot.privati*** *[mq]*	**-**
servizi tecnologici	***Tot.esistenti*** *[mq]*	**-**	***Tot.di previsione*** *[mq]*	**-**	***Tot.tecnol.*** *[mq]*	**-**
TOTALE SERVIZI			***esistenti e di previsione pubblici e privati*** *[mq]*			**10.250**

5.1 DESTINAZIONI D'USO ammesse		Unità elementari e tessuti			
		Aen-Br	BS	U.I.21.1	V
RESIDENZA	[1]	☐ Esist	☐ Esist.		☐ Esist.
RESIDENZE COLLETTIVE collegi, convitti, conventi, seminari, studentati	[2]				
RESIDENZE DI SERVIZIO alloggi pertinenziali di custodia o del titolare di attività produttive	[3]				
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Botteghe artig./laboratori, non compresi tra le insalubri	[4]	☐	☐		☐ Esist.
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Pubblici esercizi	[5]	☐	☐		☐
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Servizi alla persona ed all'impresa	[6]	☐ Esist	☐ Esist.		☐
DISTRIBUZIONE AL DETTAGLIO Esercizi commerciali e strutture di vendita	[7]	(✖)	(✖)		
ATTIVITÀ DIREZIONALI Aggregazioni di uffici ed attività direzionali	[8]				
ATTIVITÀ RICETTIVE Albergo tradizionale-Locande –RTA - Albergo diffuso	[9]	☐	☐		
ATTIVITÀ RICETTIVE Strutture ricettive all'aria aperta	[10]				
ATTIVITÀ RICETTIVE Strutture ricettive extralberghiere	[11]	☐	☐		
ATTIVITÀ PRODUTTIVE industrie compresi laboratori,uffici tec. ed ammin., esposiz.	[12]				
ATTIVITÀ PRODUTTIVE artigianato compresi laboratori,uffici tec. ed ammin, esposiz	[13]				
ATTIVITÀ PRODUTTIVE commercio all'ingrosso	[14]				
ATTIVITÀ PRODUTTIVE depositi industriali, artigianali e funzionali al commercio	[15]				
ATTIVITÀ PRODUTTIVE Assistenza alla mobilità veicolare: impianti di distribuz.carburanti	[16]				
ATTIVITÀ PRODUTTIVE Assist. alla mobilità veicolare: officine, gommisti, carrozzieri, ecc	[17]				
ATTIVITÀ AGRICOLE Residenza connessa con la conduzione agraria dei fondi	[18]	☐	☐		☐ Esist.
ATTIVITÀ AGRICOLE Strutture per il ricovero delle attrezz. e dei prodotti agricoli	[19]	☐	☐	☐	☐ Esist.
ATTIVITÀ AGRICOLE Stalle locali per il ricovero o allevamento animali	[20]				☐ Esist.
ATTIVITÀ AGRICOLE Commercio al minuto di prodotti agricoli locali, con S.v. <100 mq	[21]	☐	☐		☐ Esist.
ATTIVITÀ AGRICOLE Agriturismo	[22]	☐	☐		☐ Esist.
ATTIVITÀ AGRICOLE Serre	[23]				☐
ATTIVITÀ ESTRATTIVE, cave e discariche	[24]				
CICLO RIFIUTI Impianti di trattamento inerenti il ciclo rifiuti	[25]				
URBANIZZAZIONE primaria	[26]	☐	☐	☐	☐
URBANIZZAZIONE secondaria	[27]	☐	☐		☐
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Centri sociali, culturali e religiosi	[28]	☐	☐		☐
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Istruzione privata	[29]	☐	☐		
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Teatri, cinema e sale di spettacolo	[30]				
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Strutture sportive o ricreative private	[31]				
ATTIVITÀ SANITARIE E ASSISTENZIALI PRIVATE (cliniche private, case di riposo, R.S.A.)	[32]	☐	☐		

(✖) vedi norme specifiche nella scheda di sub-ambito

5.2	STRUTTURE di VENDITA [L.R. 1/2007- D.C.R. 18/2007]			
sub-ambito (unità elementari e tessuti)	**ALIMENTARE**		**NON ALIMENTARE**	
	STRUTTURA AMMESSA	**STRUTTURA NONAMMESSA**	**STRUTTURA AMMESSA**	**STRUTTURA NONAMMESSA**
Aen-Br-BS	EV		EV	
		MSV		MSV
		GSV		GSV

6 Gli interventi ammissibili sulle costruzioni esistenti in Aen, Br, Bs e V sono normati nell'elaborato St5.4

7 Verifica ambientale preventiva degli incrementi insediativi di nuova costruzione

- ***approvvigionamento idrico***: Per l'ammissibilità di interventi di nuova costruzione che comportino aumento di peso insediativo deve essere condotta una preventiva verifica con l'Ufficio tecnico comunale tesa a riscontrarne la sostenibilità rispetto alla capacità residua del sistema di approvvigionamento idrico della frazione.
- ***capacità residua dell'impianto di depurazione:*** Per l'ammissibilità di interventi di nuova costruzione che comportino aumento di peso insediativo deve essere condotta una preventiva verifica con l'Ufficio tecnico comunale tesa a riscontrarne la sostenibilità rispetto alla capacità residua dell'impianto di depurazione in cui confluirebbero i reflui ed in caso di incapacità di quest'ultimo, si subordina l'intervento al potenziamento dello stesso o alla creazione di impianto ad uso privato.

Struttura del P.U.C.	rif. cartog.	norme di conformità	22R
	St2.3	ambito: LOVEGNO	

1 descrizione del sito ed obiettivo generale della disciplina

Lovegno è costituito da un nucleo sviluppato tutto a monte della viabilità carrabile di accesso, di tipico impianto lineare di mezzacosta, cresciuto lungo il percorso matrice storico dell'attuale via Vaccari, a partire dall'episodio polarizzante della **Chiesa di San Bernardo**, in posizione di promontorio. Pochi episodici insediamenti completano a monte in direzione nord-est la frazione.

Prevalente indirizzo di pianificazione è la **riqualificazione** con modesti consolidamenti dell'ambito, in considerazione delle caratteristiche paesistico ambientali legate alla morfologia dell'impianto insediativo del nucleo ed in considerazione delle condizioni di degrado diffuso dell'insediamento e degli spazi pertinenziali.

1. Sostanziale conferma dei pesi insediativi in atto pur con episodici addensamenti delle nucleazioni esistenti, tramite incrementi puntualmente localizzati in siti verificati dal punto di vista delle compatibilità ambientali e delle compatibilità con l'attuale armatura infrastrutturale, anche con l'obbiettivo di rivitalizzare e promuovere le attività agricole storicamente presenti.
2. Definizione morfologica dell'emergenza della Chiesa di San Bernardo: la riqualificazione dovrà prevedere non solo gli interventi di recupero a livello dell'edificio monumentale ma anche un adeguata sistemazione degli spazi pertinenziali;
3. Restauro delle caratteristiche materiche e morfologiche dei vecchi tracciati stradali con opere di ade-guata ripavimentazione in primo luogo per il percorso storico di fondazione del borgo e per i tracciati interni all'abitato (lastricato e/o acciottolato).

2 disciplina paesistica

2.1 rapporti con la disciplina di livello locale di PTCP

assetto insediativo:	NI.CO	assetto vegetazionale:	COL.ISS	assetto geomorfologico:	MO-b

L'attribuzione di un regime di **NI.CO** è coerente con l'assetto insediativo in atto per il nucleo di Lovegno.

Le previsioni del PUC sono in completa aderenza con l'impianto del PTCP locale e le modeste operazioni di incremento insediativo, sia per estensione di territorio sia per consistenza di peso insediativo, sono legate all'attuazione delle unità di intervento [Ui22.1 - Ui22.2] scelte in piena coerenza con tutti i regimi normativi, interessanti l'ambito, anche per regole, modalità e cautele di attuazione.

Struttura del P.U.C.	rif. cartog.	norme di conformità	22R
	St2.3	ambito: LOVEGNO	

3 articolazione in componenti dell'ambito (sub-ambiti, tessuti, unità elementari)

3.1 componenti: caratteri		3.2 obiettivi e modalità della riqualificazione del PUC
V	Fascia di rispetto del Nucleo - aree per produzioni agricole Aree orticole, frutticole o di coltivi tipici in atto e/o di rinnovo strettamente connessi alla pertinenzialità del nucleo storico	**VALORIZZAZIONE** del paesaggio agrario tipico e dei percorsi tradizionali di ambiente rurale: **RIQUALIFICAZIONE** delle attività agricole quale presidio organico al recupero del territorio; **controllo della difesa** e della ricostituzione degli equilibri dell'assetto idrogeologico; **conservazione** e **recupero** dei caratteri originali del paesaggio agrario; incompatibilità con nuovi insediamenti
Aen	TESSUTI dell'insediamento storico tradizionale, in diverso stato di conservazione	**RIQUALIFICAZIONE** del tessuto dell'edilizia nei suoi valori tradizionali di organicità dell'aggregato storico, ancora significativamente presenti e dei **tracciati storici.** In particolare è da tutelare il ruolo organico dei giardini e dei coltivi storici pertinenziali all'edificato. **INTERVENTI** di **RECUPERO** sull'esistente con eliminazione degli elementi estranei alle **tipologie** edilizie locali operando le necessarie ricuciture nel tessuto.
BS	TESSUTI / UNITA' residenziali episodici di impianto recente	**RIQUALIFICAZIONE** delle costruzioni esistenti con **limitati incentivi** legati al potenziamento delle dotazioni di parcheggi a livello di interi edifici; - adeguamento dell'impianto urbano ed omogeneizzazione dei tessuti edilizi.
UI 22.1	UNITA' DI INTERVENTO di integrazione edilizia	Limitate **EVOLUZIONI** volgono verso un'integrazione dell'orditura del tessuto esistente tramite episodi insediativi di ridotta consistenza in consonanza con le indicazioni del PTCP locale, pur rinvigorendo i lasciti storici dell'insediamento rurale tradizionale: – **integrazione edilizia a bassa densità** prevalentemente residenziale; – riproposizione, per le aggregazioni nei nuovi interventi, di un modello insediativo tradizionale; – localizzazione degli edifici seguendo preferibilmente le indicazioni di cui alla cartografia di PUC. – contestuale potenziamento delle dotazioni di urbanizzazione secondaria pubblica, quale esito dei convenzionamenti attuativi

4 dotazioni standards urbanistici, servizi pubblici e privati (tabella avente valore ricognitivo e non normativo)

Area	toponomastica	PROPRIETA'	Superficie(mq)	funz. prevalente D.M.1444/68	*esist.*	*previs*	RIFERIMENTI
S22.1	Strada prov. Lovegno	Comune	750	Verde pubblico (artt.C)	o		Spazio pubblico di sosta
S22.2	Chiesa di S.Bernardo	Curia	175	Attr. Int. Com. (art.B)	o		Emergenza paesistica chiesa
S22.3	Strada prov. Lovegno	privata	140	park pubbl. (art.D)		o	servizi ex attuazione di UI 22.1
S22.4	Strada prov. Lovegno	privata	140	park pubbl. (art.D)		o	Parcheggio pubblico
S22.6	Strada prov. Lovegno	Comune	50	Area tecnologica (art. C)	o		Depuratore

servizi pubblici	***Tot.esistenti*** *[mq]*	**925**	***Tot.di previsione*** *[mq]*	**280**	***Tot.pubblici*** *[mq]*	**1.205**
servizi privati	***Tot.esistenti*** *[mq]*	0	***Tot.di previsione*** *[mq]*	0	***Tot.privati*** *[mq]*	0
servizi tecnologici	***Tot.esistenti*** *[mq]*	**50**	***Tot.di previsione*** *[mq]*	0	***Tot.tecnol.*** *[mq]*	**50**
TOTALE SERVIZI			***esistenti e di previsione pubblici e privati*** *[mq]*			**1.255**

Struttura del P.U.C.	rif. cartog.	norme di conformità	22R
	St2.3	ambito: LOVEGNO	

5.1 DESTINAZIONI D'USO ammesse		Unità elementari e tessuti			
		Aen	BS	UI 22.1	V
RESIDENZA	[1]	☐ Esist	☐ Esist.	☐	☐ Esist.
RESIDENZE COLLETTIVE collegi, convitti, conventi, seminari, studentati	[2]				
RESIDENZE DI SERVIZIO alloggi pertinenziali di custodia o del titolare di attività produttive	[3]				
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Botteghe artig./laboratori, non compresi tra le insalubri	[4]	☐	☐	☐	☐ Esist.
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Pubblici esercizi	[5]	☐	☐	☐	☐
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Servizi alla persona ed all'impresa	[6]	☐ Esist	☐ Esist.		☐
DISTRIBUZIONE AL DETTAGLIO Esercizi commerciali e strutture di vendita	[7]	(✖)	(✖)	(✖)	
ATTIVITÀ DIREZIONALI Aggregazioni di uffici ed attività direzionali	[8]				
ATTIVITÀ RICETTIVE Albergo tradizionale-Locande –RTA - Albergo diffuso	[9]	☐	☐	☐	
ATTIVITÀ RICETTIVE Strutture ricettive all'aria aperta	[10]				
ATTIVITÀ RICETTIVE Strutture ricettive extralberghiere	[11]	☐	☐	☐	
ATTIVITÀ PRODUTTIVE industrie compresi laboratori,uffici tec. ed ammin., esposiz.	[12]				
ATTIVITÀ PRODUTTIVE artigianato compresi laboratori,uffici tec. ed ammin, esposiz	[13]				
ATTIVITÀ PRODUTTIVE commercio all'ingrosso	[14]				
ATTIVITÀ PRODUTTIVE depositi industriali, artigianali e funzionali al commercio	[15]				
ATTIVITÀ PRODUTTIVE Assistenza alla mobilità veicolare: impianti di distribuz.carburanti	[16]				
ATTIVITÀ PRODUTTIVE Assist. alla mobilità veicolare: officine, gommisti, carrozzieri, ecc	[17]				
ATTIVITÀ AGRICOLE Residenza connessa con la conduzione agraria dei fondi	[18]	☐	☐	☐	☐ Esist.
ATTIVITÀ AGRICOLE Strutture per il ricovero delle attrezz. e dei prodotti agricoli	[19]	☐	☐	☐	☐ Esist.
ATTIVITÀ AGRICOLE Stalle locali per il ricovero o allevamento animali	[20]	☐	☐		☐ Esist.
ATTIVITÀ AGRICOLE Commercio al minuto di prodotti agricoli locali, con S.v. <100 mq	[21]	☐	☐	☐	☐ Esist.
ATTIVITÀ AGRICOLE Agriturismo	[22]	☐	☐	☐	☐ Esist.
ATTIVITÀ AGRICOLE Serre	[23]				☐
ATTIVITÀ ESTRATTIVE, cave e discariche	[24]				
CICLO RIFIUTI Impianti di trattamento inerenti il ciclo rifiuti	[25]				
URBANIZZAZIONE primaria	[26]	☐	☐	☐	☐
URBANIZZAZIONE secondaria	[27]	☐	☐	☐	☐
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Centri sociali, culturali e religiosi	[28]	☐	☐		☐
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Istruzione privata	[29]	☐	☐		
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Teatri, cinema e sale di spettacolo	[30]				
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Strutture sportive o ricreative private	[31]				
ATTIVITÀ SANITARIE E ASSISTENZIALI PRIVATE (cliniche private, case di riposo, R.S.A.)	[32]	☐	☐	☐	

(✖) vedi norme specifiche nella scheda di sub-ambito

5.2	STRUTTURE di VENDITA [L.R. 1/2007- D.C.R. 18/2007]			
sub-ambito (unità elementari e tessuti)	ALIMENTARE		NON ALIMENTARE	
	STRUTTURA AMMESSA	STRUTTURA NONAMMESSA	STRUTTURA AMMESSA	STRUTTURA NONAMMESSA
Aen-BS-UI22.1	EV		EV	
		MSV		MSV
		GSV		GSV

6 Gli interventi ammissibili sulle costruzioni esistenti in Aen, Bs e V sono normati nell'elaborato St5.4

7 Verifica ambientale preventiva degli incrementi insediativi di nuova costruzione

- ***approvvigionamento idrico***: Per l'ammissibilità di interventi di nuova costruzione che comportino aumento di peso insediativo deve essere condotta una preventiva verifica con l'Ufficio tecnico comunale tesa a riscontrarne la sostenibilità rispetto alla capacità residua del sistema di approvvigionamento idrico della frazione.
- ***capacità residua dell'impianto di depurazione***: Per l'ammissibilità di interventi di nuova costruzione che comportino aumento di peso insediativo deve essere condotta una preventiva verifica con l'Ufficio tecnico comunale tesa a riscontrarne la sostenibilità rispetto alla capacità residua dell'impianto di depurazione in cui confluirebbero i reflui ed in caso di incapacità di quest'ultimo, si subordina l'intervento al potenziamento dello stesso o alla creazione di impianto ad uso privato.

7.1 Unità di intervento

MODALITÀ DI INTERVENTO

Permesso di costruire convenzionato. con obbligo di **S.A.U**. (ai sensi dell'art. 3.3.2 delle norme St5.1). Tale studio di carattere generale riferito a tutto il sub ambito **UI** perimetrato in cartografia di PUC, oltre a soddisfare agli esiti tipo-morfologici e prestazionali, di cui alla presente scheda, dovrà:

1. verificare lo stato delle urbanizzazioni esistenti e di progetto.
2. indicare l'impianto generale di accessibilità alle aree, delle urbanizzazioni e degli allacci ai pubblici servizi e delle aree complessivamente dedicate alla sosta;

Le dotazioni di servizi a standard e le dotazioni di parcheggi pertinenziali dovranno essere conformi alle disposizioni della presente scheda integrata, ove necessario, dalle indicazioni parametriche generali del PUC.

Il rilascio del **P.C.C.** è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno dei richiedenti e successivamente alla stipula di convenzione finalizzati:

1) alla realizzazione ed alla cessione di opere di urbanizzazione per l'adeguamento ed il potenziamento della viabilità pubblica, nell'ambito di appartenenza, con dotazione di aree destinate a parcheggi pubblici privilegiando lo schema progettuale indicato nella cartografia di Piano (che ha valenza indicativa e non prescrittiva) garantendo la realizzazione di quelli privati;
2) alla realizzazione e/o potenziamento di zone pubbliche o private di verde piantumato;

Il rilascio di ogni **P.C.C.** è subordinato altresì alla corresponsione di oneri di urbanizzazione, commisurati in proporzione alla S.A. dell'intervento richiesto e con gli scomputi ammissibili in relazione alla cessione delle aree ed ai costi globali di realizzazione delle opere pubbliche.

La **S.A**. max realizzabile deriva dall'applicazione dell'indice di edificabilità **S.A.t1** esteso alla superficie territoriale dell'Unità di intervento **Sup. terr. U.I** cui si può aggiungere la S.A. derivante dall'applicazione dell'indice di edificabilità **S.A.t2** esteso a mappali delle aree V del nucleo, anche non contigui purchè liberi da asservimenti, fino ad un massimo di **Sup. terr. V max**

UI22.1

Parametri urbanistici ed edilizi			Peso insediativo e servizi
Sup. terr. U.I	[mq]	765 (❶)	**Funz. caratterizzanti (min.70% di S.A)**
S.A.t1	[mq/mq]	0,1	[1]
Sup. terr. V max	[mq]	3.000 (❶)	**Funz. ammesse (max30% di S.A)**
S.A.t2	[mq/mq]	0,03	[6,7,9]-[11] [vedi scheda normativa commercio]
H max edif.	[m]	7	**Peso insediativo**
Ds [tipoA,B,C]	[m]	Vedi Tab ***S1***	**S.A max tot. di previsione**
Ds [tipo F]	[m]	5	
D.C.	[m]	5	**180 mq**
Df1	[m]	min 3 o aderenza	**Dotazione di Servizi prescritti [mq]**
Df2	[m]	10	**140 mq**
r.c.	[%]	15	

Flessibilità

L'intervento di nuova edificazione potrà anche essere ridotto del 40%, purchè l'edificio non sia di un piano solo in elevato ed il suo sedime non si discosti dalla localizzazione della tav. **St2.3** di oltre 2 m

S.A.U : Esiti tipo-morfologici e prestazionali-Norme di liv. punt. Di PTCP

Lo S.A.U. esteso all'intero perimetro della **U.I**. con l'obbiettivo generale di riqualificazione dell'area avrà come obiettivi:

1. l'integrazione del tessuto storico esistente con un edificio che sia riconducibile al linguaggio degli organismi edilizi del tessuto **Aen** [si applicano le norme **St5.5**] ricercando sobrietà e congruenza del disegno dell'involucro edilizio con gli elementi caratterizzanti la semplice edilizia del contesto e coperture di forme elementari (capanna a 2 falde, terrazzi piani in proporzione minima).
2. dovrà essere lasciato un percorso pedonale pubblico nel distacco tra il nuovo edificio e la casa di **Aen** a ponente, di connessione con il percorso matrice. Le caratteristiche di ruralità devono essere mantenute evitando, per la pavimentazione, lastricature in cemento od asfalto o prefabbricati cementizi. Il margine di proprietà rispetto al contesto ed in particolare rispetto all'area **S22.1** dovrà escludere recinzioni murarie e cancellate
3. I parcheggi a raso dovranno essere sistemati con pavimentazione a superficie permeabile e dotato di alberi (uno ogni 3 posti auto)
4. La porzione del lotto non insediato dovrà mantenere i caratteri di ruralità e le coltivazioni tipiche

(❶) I dati qui riportati (superficie territoriale) non hanno valore prescrittivo, ma solo una funzione di riepilogo.
L'effettiva estensione della superficie territoriale è quella delle particelle che saranno effettivamente interessate dall'intervento.

Struttura del P.U.C.	rif. cartog.	norme di conformità	23R
	St2.1	ambito: MUZIO	

1 descrizione del sito ed obiettivo generale della disciplina

Nucleo storico vallivo strutturato lungo il percorso di collegamento trasversale che da Lovegno e le Case di Ligassorio conduceva a Calderara attraversando l'Arroscia: la forma dell'impianto fa pensare al nucleo sorto come presidio di difesa e/ocome polarità organica ben defi-nita quale borgo agricolo.

Obiettivi:

1. Prevalente indirizzo di pianificazio-ne è la riqualificazione con modesti consolidamenti dell'ambito, in considerazione delle caratteristiche paesistico-ambientali legate alla morfologia dell'impianto insediativo del nucleo.
2. Uno studio particolare in tale finalità sarà da svolgere in rapporto all'area di degrado diffuso dell'insediamento e degli spazi pertinenziali, in prossimità della strada statale di fondovalle. L'opportunità di coinvolgere anche la costruzione di proprietà comunale delle ex-scuole e l'area limitrofa libera e piana può consentire obiettivi anche di rifunzionalizzazione della frazione.
3. Definizione morfologica della polarità centrale dei servizi, quale occasione catalizzatrice per il riordino e la ricomposizione dell'abitato.
4. Restauro delle caratteristiche materiche e morfologiche dei vecchi tracciati stradali con opere di adeguata ripavimentazione in primo luogo per il percorso interno all'abitato; in particolare recupero funzionale e ripristino del tracciato storico precedente alla S.S. 28 con restauro del ponte in legno sul Torrente Buscio
5. E' inoltre da prevedersi il completamento, con riqualificazione architettonica, dell'edificio esistente incompiuto a destinazione produttiva al fine di recuperare un adeguato inserimento paesistico dell'intera area ben visibile dalla strada statale.
6. Salvaguardare il carattere naturalistico della sponda fluviale

2 disciplina paesistica ed ambientale

2.1 rapporti con la disciplina di livello locale di PTCP

assetto insediativo:	NI.CO-IS.MA	assetto vegetazionale:	COL.ISS	assetto geomorfologico:	MO-b

L'attribuzione di un regime di **NI.CO** è coerente con l'assetto insediativo in atto per il nucleo di Muzio.

Le previsioni del PUC sono in completa aderenza con l'impianto del PTCP locale e le modeste operazioni di incremento insediativo, sia per estensione di territorio sia per consistenza di peso insediativo, sono legate all'attuazione delle unità di intervento [Ui23.1 – Ui23.2 - Ui23.3 - Ui23.4] scelte in piena coerenza con tutti i regimi normativi, interessanti l'ambito, anche per regole, modalità e cautele di attuazione.

2.2 disciplina di carattere ambientale

Gli interventi di natura agronomica e pedologica nelle aree **E1** ed **E** nonché gli interventi di carattere edificatorio non dovranno interessare una fascia perifluviale di 10 m (misurata dal confine dell'alveo) ai fini di tutela naturalistica, limitando il più possibile l'impermeabilizzazione del suolo. L'area lungo fiume deve prevedere l'inserimento di vegetazione arborea e arbustiva per aumentare drenaggio delle acque e dare rifugio avifauna.

3	articolazione in componenti dell'ambito (sub-ambiti, tessuti, unità elementari)		
3.1	componenti: caratteri	2.2	obiettivi e modalità della riqualificazione del PUC
Aen Br	L'ambito si compone di: – NUCLEO STORICO vallivo strutturato lungo il percorso di collegamento trasversale che da Lovegno e le Case di Ligassorio conduceva a Calderara attraversando l'Arroscia – EPISODI INSEDIATIVI RECENTI DI BASSA DENSITÀ con impianto sparso occasionale da riqualificare – Un EPISODIO insediativo a carattere produttivo (artigianale/commerciale), incompiuto da completare e da corredare di idonea sistemazione d'area in contiguità e coerenza con l'area a verde pubblico attrezzato S1 – da spazi tradizionalmente non insediabili che si configurano come fasce di verde ambientale di rispetto quali antichi areali agricoli di pertinenza del nucleo.		**RIQUALIFICAZIONE** del tessuto dell'edilizia nei suoi valori tradizionali di organicità dell'aggregato storico, ancora significativamente presenti e dei **tracciati storici.** In particolare è da tutelare il ruolo organico dei giardini e dei coltivi storici pertinenziali all'edificato. **INTERVENTI** di **RECUPERO** sull'esistente con eliminazione degli elementi estranei alle **tipologie** edilizie locali operando le necessarie ricuciture nel tessuto.
BS UI23.1 UI23.3	TESSUTI / UNITA' residenziali episodici di impianto recente		**RIQUALIFICAZIONE** delle costruzioni esistenti con **limitati incentivi** legati al potenziamento delle dotazioni di parcheggi a livello di interi edifici; - adeguamento dell'impianto urbano ed omogeneizzazione dei tessuti edilizi.
UI23.2	UNITA' DI INTERVENTO di integrazione edilizia		Limitate **EVOLUZIONI** volgono verso un'integrazione dell'orditura del tessuto esistente tramite episodi insediativi di ridotta consistenza in consonanza con le indicazioni del PTCP locale, pur rinvigorendo i lasciti storici dell'insediamento rurale tradizionale potenziando contestualmente le dotazioni di urbanizzazione secondaria pubblica, quale esito dei convenzionamenti attuativi: – **integrazione edilizia a bassa densità** prevalentemente residenziale; – riproposizione, per i nuovi interventi, di modelli insediativi tradizionali
UI23.4	UNITA' DI INTERVENTO di integrazione edilizia		Limitata **EVOLUZIONE** volge verso un'integrazione di un impianto agricolo storico, funzionalmente attivo, tramite episodio insediativo di ridotta consistenza organico strettamente al potenziamento delle attività produttive in consonanza con le indicazioni del PTCP locale.

4.1 integrazioni del sistema infrastrutturale

Con la finalità di ottenere una più adeguata riconfigurazione funzionale del livello urbanizzativo, specie viario, della Frazione, nella tavola **St2.1** vengono localizzate, con grafia particolare:

1. creazione di **un doppio sistema di accessi** da monte e da valle alla frazione potenziando, i due tratti di viabilità di origine storica, con due approdi terminali per la sosta, mentre la parte più interna al cuore dell'abitato va lasciato prevalentemente alla percorribilità pedonale. Tale operazione dovrà garantire comunque la morfologia ed i materiali dei tracciati storici con assoluto divieto di demolire i muri di contenimento del terreno che li fiancheggiano e di creare pavimentazioni cementizie o di asfalto.
2. creazione di spazi di sosta veicolare di uso pubblico **S23.8.**
3. una serie di aree destinate a spazi di sosta veicolare di uso pubblico, connessi all'attuazione di particolari aree di intervento. In tali aree potranno essere realizzati locali sottostrada ad uso depositi e magazzini agricoli privati (con destinazione d'uso vincolata) e la cessione all'uso pubblico della copertura, quale allargamento della sede stradale e/o parcheggio pubblico. [vedi in particolare le norme di **UI 23.2** e **UI 23.3**]

4.2 dotazioni standards urbanistici, servizi pubblici e privati (tabella avente valore ricognitivo e non normativo)

Area	toponomastica	PROPRIETA'	Superficie(mq)	funz. prevalente D.M.1444/68	*esist.*	*previs*	RIFERIMENTI
S23.1	Strada Provinc.	Comune	240	Parcheggi		o	Park privati di uso pubblico ex attuazione UI23.1
S23.2	Strada Provinc.	Comune	2.300	Parcheggi/verde(artt.D-C)	o		Area comunale incolta da sistemare
S23.3	Strada Provinc.	Privata	420	Parcheggi/verde(artt.D-C)		o	servizi ex attuazione UI23.2
			125	Attr. Int. Com (art.B)		o	servizi ex attuazione UI23.2
S23.4	Strada interna	Curia	660	Parcheggi/verde(artt.D-C)	o		Area libera incolta
S23.5	Strada Provinc.	Religiosa	100	Attr. Int. Com. (art.B)	o		Chiesa
S23.6	Strada Provinc.	Religiosa	175	Attr. Int. Com. (art.B)	o		Chiesa
S23.7	Strada Provinc.	Privata	360	Parcheggi/verde(artt.D-C)		o	servizi ex attuazione UI23.3

servizi pubblici	***Tot.esistenti*** *[mq]*	**3.235**	***Tot.di previsione*** *[mq]*	**1.145**	***Tot.pubblici*** *[mq]*	**4.140**
servizi privati	***Tot.esistenti*** *[mq]*	**-**	***Tot.di previsione*** *[mq]*	**-**	***Tot.privati*** *[mq]*	**-**
servizi tecnologici	***Tot.esistenti*** *[mq]*		***Tot.di previsione*** *[mq]*		***Tot.tecnol.*** *[mq]*	
TOTALE SERVIZI			***esistenti e di previsione pubblici e privati*** *[mq]*			**4.380**

5.1 DESTINAZIONI D'USO ammesse		Unità elementari e tessuti				
		Aen-Br-Bs	U.I.23.1	U.I.23.2	U.I.23.3	U.I.23.4
RESIDENZA	[1]	☐ Esist		☐		
RESIDENZE COLLETTIVE collegi, convitti, conventi, seminari, studentati	[2]					
RESIDENZE DI SERVIZIO alloggi pertinenziali di custodia o del titolare di attività produttive	[3]					
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Botteghe artig./laboratori, non compresi tra le insalubri	[4]	☐	☐	☐	☐	
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Pubblici esercizi	[5]	☐	☐	☐		
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Servizi alla persona ed all'impresa	[6]	☐	☐	☐		
DISTRIBUZIONE AL DETTAGLIO Esercizi commerciali e strutture di vendita	[7]	(✖)	(✖)	(✖)		
ATTIVITÀ DIREZIONALI Aggregazioni di uffici ed attività direzionali	[8]					
ATTIVITÀ RICETTIVE Albergo tradizionale-Locande –RTA - Albergo diffuso	[9]	☐		☐		
ATTIVITÀ RICETTIVE Strutture ricettive all'aria aperta	[10]					
ATTIVITÀ RICETTIVE Strutture ricettive extralberghiere	[11]	☐		☐		
ATTIVITÀ PRODUTTIVE industrie compresi laboratori,uffici tec. ed ammin., esposiz.	[12]					
ATTIVITÀ PRODUTTIVE artigianato compresi laboratori,uffici tec. ed ammin, esposiz	[13]					
ATTIVITÀ PRODUTTIVE commercio all'ingrosso	[14]					
ATTIVITÀ PRODUTTIVE depositi industriali, artigianali e funzionali al commercio	[15]					
ATTIVITÀ PRODUTTIVE Assistenza alla mobilità veicolare: impianti di distribuz.carburanti	[16]					
ATTIVITÀ PRODUTTIVE Assist. alla mobilità veicolare: officine, gommisti, carrozzieri, ecc	[17]					
ATTIVITÀ AGRICOLE Residenza connessa con la conduzione agraria dei fondi	[18]	☐				
ATTIVITÀ AGRICOLE Strutture per il ricovero delle attrezz. e dei prodotti agricoli	[19]	☐		☐		☐
ATTIVITÀ AGRICOLE Stalle locali per il ricovero o allevamento animali	[20]					☐
ATTIVITÀ AGRICOLE Commercio al minuto di prodotti agricoli locali, con S.v. <100 mq	[21]	☐			☐	☐
ATTIVITÀ AGRICOLE Agriturismo	[22]	☐				
ATTIVITÀ AGRICOLE Serre	[23]					☐
ATTIVITÀ ESTRATTIVE, cave e discariche	[24]					
CICLO RIFIUTI Impianti di trattamento inerenti il ciclo rifiuti	[25]					
URBANIZZAZIONE primaria	[26]	☐	☐	☐	☐	☐
URBANIZZAZIONE secondaria	[27]	☐	☐	☐	☐	☐
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Centri sociali, culturali e religiosi	[28]	☐		☐		
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Istruzione privata	[29]	☐		☐		
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Teatri, cinema e sale di spettacolo	[30]					
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Strutture sportive o ricreative private	[31]			☐		
ATTIVITÀ SANITARIE E ASSISTENZIALI PRIVATE (cliniche private, case di riposo, R.S.A.)	[32]	☐	☐	☐		

(✖) vedi norme specifiche nella scheda di sub-ambito

5.2	STRUTTURE di VENDITA [L.R. 1/2007- D.C.R. 18/2007]			
sub-ambito (unità elementari e tessuti)	**ALIMENTARE**		**NON ALIMENTARE**	
	STRUTTURA AMMESSA	**STRUTTURA NONAMMESSA**	**STRUTTURA AMMESSA**	**STRUTTURA NONAMMESSA**
Aen-Br-BS UI23.1- UI23.2 - UI23.3	EV		EV	
		MSV		MSV
		GSV		GSV

6 Gli interventi ammissibili sulle costruzioni esistenti in Aen, Br, Bs e V sono normati nell'elaborato St5.4

Sotto il profilo ambientale va salvaguardato il carattere naturalistico della sponda fluviale, che interessa l'ambito. Gli interventi di carattere edilizio riguardanti il patrimonio costruito esistente e le sistemazioni d'area nei pressi del corso d'acqua dovranno prescrittivamente tutelare la fascia naturalistica di sponda, senza superare i margini esistenti rispetto alla riva del torrente.

7 Verifica ambientale preventiva degli incrementi insediativi di nuova costruzione

- ***approvvigionamento idrico***: Per l'ammissibilità di interventi di nuova costruzione che comportino aumento di peso insediativo deve essere condotta una preventiva verifica con l'Ufficio tecnico comunale tesa a riscontrarne la sostenibilità rispetto alla capacità residua del sistema di approvvigionamento idrico della frazione.
- ***capacità residua dell'impianto di depurazione***: Per l'ammissibilità di interventi di nuova costruzione che comportino aumento di peso insediativo deve essere condotta una preventiva verifica con l'Ufficio tecnico comunale tesa a riscontrarne la sostenibilità rispetto alla capacità residua dell'impianto di depurazione in cui confluirebbero i reflui ed in caso di incapacità di quest'ultimo, si subordina l'intervento al potenziamento dello stesso o alla creazione di impianto ad uso privato.

7.1	Unità di intervento	MODALITÀ DI INTERVENTO

Permesso di costruire convenzionato. Il progetto esteso a tutto il sub ambito **UI** perimetrato in cartografia di PUC, oltre a soddisfare agli esiti tipo-morfologici e prestazionali, di cui alla presente scheda, dovrà:

1. verificare lo stato delle urbanizzazioni esistenti e di progetto.
2. indicare l'impianto generale di accessibilità alle aree, delle urbanizzazioni e degli allacci ai pubblici servizi e delle aree complessivamente dedicate alla sosta;

Le dotazioni di servizi a standard e le dotazioni di parcheggi pertinenziali dovranno essere conformi alle disposizioni della presente scheda integrata, ove necessario, dalle indicazioni parametriche generali del PUC.

Il rilascio del **P.C.C.** è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno dei richiedenti e successivamente alla stipula di convenzione finalizzati:

1) alla realizzazione ed alla cessione di opere di urbanizzazione per l'adeguamento ed il potenziamento della viabilità pubblica, nell'ambito di appartenenza, con dotazione di aree destinate a parcheggi pubblici privilegiando lo schema progettuale indicato nella cartografia di Piano (che ha valenza indicativa e non prescrittiva);
2) al mantenimento dei coltivi in atto nell'area a la realizzazione e/o potenziamento di zone pubbliche o private di verde piantumato;

Il rilascio del **P.C.C.** è subordinato altresì alla corresponsione di oneri di urbanizzazione, commisurati in proporzione alla S.A. dell'intervento richiesto e con gli scomputi ammissibili in relazione alla cessione delle aree ed ai costi globali di realizzazione delle opere pubbliche.

Gli interventi previsti riguardano: la **ristrutturazione con parziale cambio di D.U. di una costruzione esistente al rustico di carattere occasionale nella sub.unità Ui23.1a in modo da ottenere una struttura compiuta ed organicamente inserita nel contesto**

UI23.1

Parametri urbanistici			Peso insediativo e servizi
Sup. terr. U.I	[mq]		**Funz. caratterizzanti (min.50% di S.A)**
S.A.t1	[mq/mq]	esistente	[13]
Flessibilità: per l'edificio è compatibile anche un cambio di destinazione d'uso totale per la realizzazione di una R.S.A.			**Funz. ammesse (max 50% di S.A)** [7,14,15] [vedi scheda normativa commercio]
Parametri edilizi			**Peso insediativo**
Gli interventi di ristrutturazione dovranno mantenere l'attuale sagoma e sedime dell'edificio			**S.A max tot. di previsione pari all'esistente**
Urbanizzazioni			
Le opere di sistemazione dell'area limitrofa **S23.2** definite dal progetto dovranno essere realizzate da parte dell'operatore a fronte di oneri di urbanizzazione pertinenti al nuovo assetto funzionale delle S.A. dell'edificio esistente, che dovranno essere maggiorati del 50%			

Esiti tipo-morfologici e prestazionali-Norme di liv. punt. Di PTCP

Il progetto andrà esteso all'intero perimetro della **U.I**. con l'obbiettivo generale di riqualificazione dell'area avrà come obiettivi:

1. riqualificazione dell'edificio prefabbricato esistente con un linguaggio architettonico sobrio in relazione alla ricomposizione delle partiture edilizie dei prospetti
2. I parcheggi pertinenziali dovranno essere realizzati interrati o seminterrati, con al massimo due accessi dalla viabilità pubblica: l'area **S23.1**dovrà essere destinata a parcheggio pertinenziale di uso pubblico.
3. I parcheggi a raso dovranno essere sistemati con pavimentazione a superficie permeabile e dotato di alberi (uno ogni 3 posti auto)
4. La porzione del lotto non insediato dovrà mantenere i caratteri di permeabilità del suolo ed adeguate piantumazioni di mascheramento del volume edificato
5. la sistemazione dell'area limitrofa **S23.2** di proprietà comunale per parcheggi e verde pubblico

7.2 Unità di intervento — MODALITÀ DI INTERVENTO

Permesso di costruire convenzionato. con obbligo di **S.A.U**. (ai sensi dell'art. 3.3.2 delle norme St1). Tale studio di carattere generale riferito a tutto il sub ambito **UI** perimetrato in cartografia di PUC, oltre a soddisfare agli esiti tipo-morfologici e prestazionali, di cui alla presente scheda, dovrà:

1. verificare lo stato delle urbanizzazioni esistenti e di progetto.
2. indicare l'impianto generale di accessibilità alle aree, delle urbanizzazioni e degli allacci ai pubblici servizi e delle aree dedicate alla sosta, con la dimostrazione che il progetto, cui fa capo l'iniziativa, non inibisca le altre possibilità edificatorie connesse all'attuazione della **UI** secondo la presente normativa;

Le dotazioni di servizi a standard e le dotazioni di parcheggi pertinenziali dovranno essere conformi alle disposizioni della presente scheda integrata, ove necessario, dalle indicazioni parametriche generali del PUC.

Il rilascio dei **P.C.C.** è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno dei richiedenti e successivamente alla stipula di convenzione finalizzati:

1) alla realizzazione ed alla cessione di opere di urbanizzazione per l'adeguamento ed il potenziamento della viabilità pubblica, nell'ambito di appartenenza, con dotazione di aree destinate a parcheggi pubblici privilegiando lo schema progettuale indicato nella cartografia di Piano (che ha valenza indicativa e non prescrittiva) garantendo la realizzazione di quelli privati;
2) alla creazione di un locale per usi di interesse pubblico collettivo da collocarsi a piano terra della nuova costruzione ottenuta per sostituzione dell'ex scuola elementare
3) al mantenimento dell'uso agricolo del suolo nell'area centrale dell'**UI23.2** in fregio alla strada provinciale;

Il rilascio del **P.C.C.** è subordinato altresì alla corresponsione di oneri di urbanizzazione, commisurati in proporzione alla **S.A**. dell'intervento richiesto e con gli scomputi ammissibili in relazione alla cessione delle aree ed ai costi globali di realizzazione delle opere pubbliche.

La **S.A**. **max realizzabile** ex novo sarà di **350 mq** cui va ad aggiungersi la **S.A**. dell'ex scuola che sarà oggetto di ristrutturazione urbanistica in aggregazione all'edificio di nuova previsione, garantendo la creazione di locali pubblici per interesse collettivo di almeno 125 mq di S.A.

UI23.2

Parametri urbanistici ed edilizi			Peso insediativo e servizi
Sup. terr. U.I	[mq]	1.780 (❶)	**Funz. caratterizzanti (min.80% di S.A)**
S.A.t1	[mq/mq]		[1] o [9] o [11]
Sup. terr. V max	[mq]		**Funz. ammesse (max 20% di S.A)**
S.A.t2	[mq/mq]		[4,5,6,7] [vedi scheda normativa commercio]
H max edif.	[m]	7	**Peso insediativo**
Ds [tipoA,B,C]	[m]	Vedi Tab ***S1***	**S.A max tot. di previsione. 600mq pari a 350mq nuovi +250mq [ex scuola]**
Ds [tipo F]	[m]	5	
D.C.	[m]		+**400 mq** magaz. agric [18] in S23.3
Df1	[m]	min 3 o aderenza	**Dotazione di Servizi prescritti [mq]**
Df2	[m]	10	**min: (440 + 125) mq**
r.c.	[%]	30	

Flessibilità

L'intervento di sostituzione edilizia relativo all'edificio scolastico dismesso potrà essere attivato autonomamente per iniziativa pubblica garantendo tuttavia la realizzazione degli spazi pubblici di uso collettivo nella misura minima di **125 mq** di standards.

S.A.U : Esiti tipo-morfologici e prestazionali-Norme di liv. punt. di PTCP

Lo S.A.U. esteso all'intero perimetro della **U.I**. con l'obbiettivo generale di riqualificazione dell'area avrà come obiettivi:

1. la creazione di un nuovo edificio che comprenda anche la sostituzione dell'ex-scuola ad integrazione del tessuto storico esistente con edifici a schiera che siano riconducibile al linguaggio degli organismi edilizi del tessuto **Aen** [si applicano le norma **St5.5**] ricercando sobrietà e congruenza del disegno dell'involucro edilizio con gli elementi caratterizzanti la semplice edilizia del contesto e coperture di forme elementari (capanna a 2 falde, terrazzi piani in proporzione max 1/4 rispetto alle coperture a falde).
2. I parcheggi pertinenziali dovranno essere realizzati interrati o seminterrati, con un accesso dalla viabilità pubblica.
3. dovrà essere riqualificato e restaurato il percorso veicolare di accesso e le connessioni alla rete dei percorsi pedonali del centro storico
4. Ad eccezione della strada di accesso veicolare, le caratteristiche di ruralità preesistenti devono essere mantenute nell'ambiente costruito, evitando, per le pavimentazioni esterne, lastricature in cemento od asfalto o prefabbricati cementizi. Il margine di proprietà rispetto al contesto ed in particolare rispetto alle aree ad uso agricolo ed al percorso pedonale dovrà prevedere recinzioni murarie o verdi ma non cancellate
5. La porzione del lotto non insediato dovrà mantenere i caratteri di ruralità e le coltivazioni tipiche

(❶) I dati qui riportati (superficie territoriale) non hanno valore prescrittivo, ma solo una funzione di riepilogo. L'effettiva estensione della superficie territoriale è quella delle particelle che saranno effettivamente interessate dall'intervento.

7.3	Unità di intervento	MODALITÀ DI INTERVENTO

Permesso di costruire convenzionato. Il progetto esteso a tutto il sub ambito **UI** perimetrato in cartografia di PUC, oltre a soddisfare agli esiti tipo-morfologici e prestazionali, di cui alla presente scheda, dovrà:

1) verificare lo stato delle urbanizzazioni esistenti e di progetto.
2) indicare l'impianto generale di accessibilità alle aree, delle urbanizzazioni e degli allacci ai pubblici servizi e delle aree complessivamente dedicate alla sosta;

Le dotazioni di servizi a standard e le dotazioni di parcheggi pertinenziali dovranno essere conformi alle disposizioni della presente scheda integrata, ove necessario, dalle indicazioni parametriche generali del PUC.

Il rilascio del **P.C.C.** è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno dei richiedenti e successivamente alla stipula di convenzione finalizzati:

3) alla realizzazione ed alla cessione di opere di urbanizzazione per l'adeguamento ed il potenziamento della viabilità pubblica, nell'ambito di appartenenza, con dotazione di aree destinate a parcheggi pubblici privilegiando lo schema progettuale indicato nella cartografia di Piano (che ha valenza indicativa e non prescrittiva);
4) al mantenimento dei coltivi in atto nell'area a la realizzazione e/o potenziamento di zone pubbliche o private di verde piantumato;

Il rilascio del **P.C.C.** è subordinato altresì alla corresponsione di oneri di urbanizzazione, commisurati in proporzione alla S.A. dell'intervento richiesto e con gli scomputi ammissibili in relazione alla cessione delle aree ed ai costi globali di realizzazione delle opere pubbliche.

Gli interventi previsti riguardano: la **ristrutturazione urbanistica di diverse costruzioni esistenti di carattere precario ed occasionale nella sub.unità Ui23.1a in modo da ottenere una struttura unica e compiuta, di un piano la cui copertura possa essere utilizzata per parcheggio pubblico [S23.7]**

UI23.3

Parametri urbanistici ed edilizi			Peso insediativo e servizi
Sup. terr. U.I	[mq]	1.070	**Funz. caratterizzanti (min.80% di S.A)**
S.A.t1	[mq/mq]		[4] – park pertinenziali
Sup. terr. V max	[mq]		**Funz. ammesse**
S.A.t2	[mq/mq]		
H max edif.	[m]	3	**Peso insediativo**
Ds [tipoA,B,C]	[m]	Vedi Tab ***S1***	**S.A max tot. di previsione**
Ds [tipo F]	[m]		
D.C.	[m]		**mq 360**
Df1	[m]		**Dotazione di Servizi prescritti [mq]**
Df2	[m]	10	**mq 360**
r.c.	[%]		**+ monetizzazione degli oneri**

Esiti tipo-morfologici e prestazionali-Norme di liv. punt. Di PTCP

L'intervento di ristrutturazione urbanistica ha come obbiettivo generale la riqualificazione dell'area ed in particolare:

1. la sostituzione delle costruzioni esistenti ovvero la loro integrazione edilizia in modo da costituire un ***edificio-piastra*** che ospiti alla quota di imposta i locali privati e le funzioni pertienziali ammesse e in copertura uno spazio di uso pubblico per parcheggi pubblici.
2. dovrà essere riqualificato e restaurato il percorso veicolare di accesso e le connessioni alla rete dei percorsi pedonali del centro storico
3. La porzione del lotto non interessata dall'***edificio-piastra*** dovrà essere ripristinato a giardino con prevalente superficie permeabile anche nei tratti di vialetto di accesso alla costruzione.

7.4 Unità di intervento

MODALITÀ DI INTERVENTO

Permesso di costruire. con obbligo di **S.A.U**. (ai sensi dell'art. 3.3.2 delle norme St1). Tale studio di carattere generale riferito a tutto il sub ambito **UI** perimetrato in cartografia di PUC, oltre a soddisfare agli esiti tipo-morfologici e prestazionali, di cui alla presente scheda, dovrà:

1. verificare lo stato delle urbanizzazioni esistenti e di progetto.
2. indicare l'impianto generale di accessibilità alle aree, delle urbanizzazioni e degli allacci ai pubblici servizi e delle aree dedicate alla sosta, con la dimostrazione che il progetto, cui fa capo l'iniziativa, non inibisca le altre possibilità edificatorie connesse all'attuazione della **UI** secondo la presente normativa;

Il rilascio dei **P.C.** è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno dei richiedenti finalizzati:

1) alla realizzazione delle opere di accesso veicolare secondo le prescrizioni di tipo morfologico-paesistico previste per il S.A.U.
2) al ripristino del margine murario storico che delimita le proprietà dell' **UI23.4** con il percorso a sud-est

Il rilascio di ogni **P.C.C.** è subordinato altresì alla corresponsione di oneri di urbanizzazione, commisurati in proporzione alla S.A. dell'intervento richiesto e con gli scomputi ammissibili in relazione alla cessione delle aree ed ai costi globali di realizzazione delle opere pubbliche.

La **S.A**. **max realizzabile** deriva dall'applicazione dell'indice di edificabilità **S.A.t1** esteso alla superficie territoriale dell'Unità di intervento **Sup. terr. U.I**

UI23.4

Parametri urbanistici ed edilizi			Peso insediativo e servizi
Sup. terr. U.I	[mq]	16.540 (❶)	**Funz. caratterizzanti (min.80% di S.A)**
S.A.t1	[mq/mq]	0,1	[19]
Sup. terr. V max	[mq]	16.100 (❶)	**Funz. ammesse (max 20% di S.A)**
S.A.t2	[mq/mq]	0,03	[20,21]
H max edif.	[m]	3	**Peso insediativo**
Ds [tipoA,B,C]	[m]	Vedi Tab ***S1***	**S.A max tot. di previsione**
Ds [tipo F]	[m]	5	
D.C.	[m]	5	**450 mq**
Df1	[m]	min 3 o aderenza	**Dotazione di Servizi prescritti [mq]**
Df2	[m]	10	**monetizzazione degli oneri**
r.c.	[%]	15	

Flessibilità

L'intervento di nuova edificazione potrà essere frazionato anche in 2 interventi successivi, correlati eventualmente anche a 2 diversi SAU estesi comunque all'intera Unità di intervento.

S.A.U : Esiti tipo-morfologici e prestazionali-Norme di liv. punt. di PTCP

Lo S.A.U. esteso all'intero perimetro della **U.I**. con l'obbiettivo generale di salvaguardare la continuità anche paesaggistica dei coltivi in atto nell'area, avrà come obiettivi:

1. L'edificio, anche risultato di interventi successivi dovrà essere realizzato **ipogeo** con almeno tre lati interrati (sud, est ed ovest) in modo che la copertura, che dovrà essere sistemata a verde, stia alla stessa quota del terreno retrostante.
2. il vialetto di accesso dalla strada provinciale dovrà essere realizzato in trincea ed il taglio del muro storico sulla strada dovrà essere progettato in modo da rendere coerente l'apertura del nuovo accesso e le necessarie opere di sostegno con le caratteristiche materiche e di tessitura della vecchia struttura muraria. Devono essere evitate, per la pavimentazione e del vialetto e degli spiazzi fronti stanti a nord i magazzini agricoli, lastricature in cemento od asfalto o prefabbricati cementizi.
3. Il margine di proprietà rispetto al contesto ed in particolare rispetto al percorso storico di Sud-est dovrà prevedere il restauro dei muri storici esistenti. Laddove si debbano realizzare nuove recinzioni queste dovranno essere murarie (con esclusione del cemento armato a vista) o verdi (reti più vegetazione) escludendo l'impiego di cancellate.
4. Tutta l'area dovrà mantenere i caratteri di ruralità e le coltivazioni tipiche

(❶) I dati qui riportati (superficie territoriale) non hanno valore prescrittivo, ma solo una funzione di riepilogo. L'effettiva estensione della superficie territoriale è quella delle particelle che saranno effettivamente interessate dall'intervento.

Struttura del P.U.C.	rif. cartog.	norme di conformità	24R
	St2.2	ambito: CALDERARA	

1 descrizione del sito ed obiettivo generale della disciplina

Nucleo storico di mezzacosta articolato in due aggregati lineari lungo il percorso matrice

Obiettivi:

1. Prevalente indirizzo di pianificazione è la ***riqualificazione*** ed il ***mantenimento*** dell'ambito, in considerazione delle caratteristiche paesistico-ambientali legate alla morfologia dell'impianto insediativo del nucleo ed in considerazione delle condizioni di degrado diffuso dell'insediamento e degli spazi pertinenziali.
2. E' da prevedersi altresì la riqualificazione ed il riutilizzo degli edifici pubblici e delle aree pertinenziali al fine di consolidare la polarità di interesse pubblico già in parte precostituita.
3. E' da prevedere un adeguato intervento di riassetto e riqualificazione dell'area del Cimitero e della Chiesa di S. Giorgio per la presenza di costruzioni incongrue e per sistemazioni degli spazi aperti qualitativamente molto carenti.

2 disciplina paesistica

2.1 rapporti con la disciplina di livello locale di PTCP

assetto insediativo:	NI.MA	assetto vegetazionale:	COL.ISS	assetto geomorfologico:	MO-b

L'attribuzione di un regime di **NI.MA** è coerente con l'assetto insediativo in atto per il nucleo di CALDERARA.

Le previsioni del PUC sono in completa aderenza con l'impianto del PTCP locale e le operazioni di maggior incidenza trasformativa riguardano le unità di intervento [Ui24.1 – Ui24.2] attraverso le quali si realizzeranno modesti interventi di ricostruzione di edifici diruti ricomponendoli, operazioni di irrilevante incremento insediativo, sia per estensione di territorio sia per consistenza quantitativa, in piena coerenza con tutti i regimi normativi, interessanti l'ambito, anche per regole, modalità e cautele di attuazione.

3	articolazione in componenti dell'ambito (sub-ambiti, tessuti, unità elementari)		
3.1	componenti: caratteri	2.2	obiettivi e modalità della riqualificazione del PUC
Aen Br V	L'ambito si compone di: – NUCLEO STORICO DI MEZZACOSTA articolato in due aggregati lineari lungo il percorso matrice (che da Piazza Verdi prosegue prima per Piazza della Repubblica e poi per Via della Po-sta) separati da una polarità centrale di servizi ed edifici specialistici dedicati al culto religioso; nelle aree marginali del nucleo storico sono presenti costruzioni dirute – da spazi tradizionalmente non insediati che si configurano come fasce di verde ambientale di rispetto quali antichi areali agricoli di pertinenza del nucleo.		**RIQUALIFICAZIONE** del tessuto dell'edilizia nei suoi valori tradizionali di organicità dell'aggregato storico, ancora significativamente presenti e dei **tracciati storici.** In particolare è da tutelare il ruolo organico dei giardini e dei coltivi storici pertinenziali all'edificato. **INTERVENTI** di **RECUPERO** sull'esistente con eliminazione degli elementi estranei alle **tipologie** edilizie locali operando le necessarie ricuciture nel tessuto.
BS	TESSUTI / UNITA' residenziali episodici di impianto recente		**RIQUALIFICAZIONE** delle costruzioni esistenti con **limitati incentivi** legati al potenziamento delle dotazioni di parcheggi a livello di interi edifici; - adeguamento dell'impianto urbano ed omogeneizzazione dei tessuti edilizi.
UI24.1 UI24.2	UNITA' DI INTERVENTO di recupero e ricostruzione di aree marginali del nucleo storico con costruzioni dirute		Limitate **EVOLUZIONI** volgono verso un'integrazione dell'orditura del tessuto esistente tramite episodi insediativi di ridotta consistenza legate alla ricostruzione di volumi diruti in consonanza con le indicazioni del PTCP locale, potenziando contestualmente le dotazioni di urbanizzazione secondaria pubblica, quale esito dei convenzionamenti attuativi: – **integrazione edilizia a bassa densità** prevalentemente residenziale, con riproposizione di modelli insediativi tradizionali per gli interventi di ricostruzione
S24.1	polarità centrale dei servizi		Definizione morfologica della polarità centrale dei servizi: [S24.1], area già occupata da strutture a carattere di servizio pubblico (Chiesa ed opere assistenziali) collegate dalla piazza della Repubblica anch'essa da riqualificare e completare con opere adeguate di arredo. Le funzioni proprie delle costruzioni comunali e religiose presenti potranno essere utilmente arricchite ed integrate con ulteriori spazi di uso pubblico attrezzati a luogo di incontro e sosta.
S24.9 S24.11	Cimitero e Chiesa di S. Giorgio		riqualificazione dell'area del Cimitero e della Chiesa di S. Giorgio eliminando costruzioni incongrue e sistemando gli spazi aperti in oggi qualitativamente molto carenti.

Struttura del P.U.C.	rif. cartog. St2.2	norme di conformità ambito: CALDERARA	24R

4.1 integrazioni del sistema infrastrutturale

1. miglioramento dell'accessibilità alla frazione tramite adeguati interventi di potenziamento viario, di arredo urbano e rimodellamento anche formale degli spazi pubblici:
- un ampliamento di P.zza Verdi, terminale di arrivo della strada provinciale alla frazione, rimodellando la sede viaria ed interessando i terreni a valle per creare una più adeguata piazza-parcheggio pubblico [S24.6-S24.7];
- recupero dei tracciati storici: adeguamento qualitativo delle caratteristiche tecniche dei vecchi tracciati stradali con opere di ripavimentazione (lastricati e/o acciottolati) specie per il percorso matrice e per P.za della Repubblica;
- ristrutturazione e potenziamento della viabilità di collegamento con il cimitero, potenziando tratti di viabilità minore esistente a partire dalla strada per il Cimitero, che prosegua a mezza costa fino ad accostarsi da ponente alla parte più alta del nucleo favorendone l'accessibilità con la creazione di due piccole aree di sosta [S24.3] e [S24.4];

2. adeguamento delle infrastrutture primarie di urbanizzazione, specie per la rete fognaria e l'acquedotto (con particolare riferimento alla vasca di accumulo);
3. miglioramento dell'accessibilità all'area del Cimitero e della Chiesa di S. Giorgio attraverso la realizzazione di uno spazio di sosta [S24.8]
4. previsione di una strada vicinale consortile che a partire da p.za Verdi rimanendo a mezza costa ed a valle dell'abitato raggiunga la parte più settentrionale del centro storico, con la possibile creazione di un parcheggio pertinenziale di testata [S24.12]
5. una serie di aree destinate a possibili allargamenti della sede stradale, con la creazione contestuale di spazi di sosta veicolare di uso pubblico [dicitura della legenda: "AREA DI USO PUBBLICO PER PARCHEGGI CON SOTTOSTANTE MAGAZZINO AGRICOLO"]. In tali aree S24.3 – S24.4 – S24.7 - S24.8] laddove esista un adeguato dislivello altimetrico tra la quota stradale ed il piano di campagna a valle, potranno essere realizzati locali sottostrada ad uso depositi e magazzini agricoli privati (con destinazione d'uso vincolata) e la cessione all'uso pubblico della copertura, quale allargamento della sede stradale e/o parcheggio pubblico.

4.2 dotazioni standards urbanistici, servizi pubblici e privati (tabella avente valore ricognitivo e non normativo)

Area	toponomastica	PROPRIETA'	Superficie(mq)	funz. prevalente D.M.1444/68	*esist.*	*previs*	RIFERIMENTI
S24.1	P.za della Repubblica	Comune	600	Attr. Int. Com. (art.B) verde(artt.D-C)	O		opere parrocchiali e piazza
S24.2	P.za della Repubblica	Curia	215	Attr. Int. Com. (art.B)	O		Chiesa,
S24.3		Privata	180	Parcheggi/verde(artt.D-C)		O	servizi d'uso pubblico ex § 4.1.4 in attuazione UI23.1
S24.4		Privata	290	Parcheggi/verde(artt.D-C		O	servizi d'uso pubblico ex § 4.1.4
S24.5		Religiosa	50	Attr. Int. Com. (art.B)	O		Chiesa minore
S24.6	P.zza Verdi	Comune	500	Parcheggi/verde(artt.D-C)	O		piazza con lavatoi
S24.7	Strada Provinc.	Privata	220	Parcheggi/verde(artt.D-C)		O	servizi d'uso pubblico ex § 4.1.4
S24.8		Privata	280	Parcheggi/verde(artt.D-C)		O	servizi d'uso pubblico ex § 4.1.4
S24.9	Cimitero	Comune	710	imp.cimiteriale	O	O	Cimitero +ampl. alla chiesa di S.Giorgio
S24.10	Chiesa N.S. della Neve	Curia	100	Attr. Int. Com. (art.B)	O		Emergenza monumentale
S24.11	Chiesa di S.Giorgio	Curia	150	Attr. Int. Com. (art.B)	O		Emergenza monumentale

servizi pubblici	***Tot.esistenti*** *[mq]*	**2.405**	***Tot.di previsione*** *[mq]*	**885**	***Tot.pubblici*** *[mq]*	**3.290**
servizi privati	***Tot.esistenti*** *[mq]*		***Tot.di previsione*** *[mq]*		***Tot.privati*** *[mq]*	
servizi tecnologici	***Tot.esistenti*** *[mq]*		***Tot.di previsione*** *[mq]*		***Tot.tecnol.*** *[mq]*	
TOTALE SERVIZI			***esistenti e di previsione pubblici e privati*** *[mq]*			**3.290**

5.1 DESTINAZIONI D'USO ammesse		Unità elementari e tessuti		
		Aen-Br	BS	U.I.24.1- U.I.24.2
RESIDENZA	[1]	☐ Esist	☐	☐
RESIDENZE COLLETTIVE collegi, convitti, conventi, seminari, studentati	[2]	☐ Esist	☐	
RESIDENZE DI SERVIZIO alloggi pertinenziali di custodia o del titolare di attività produttive	[3]			
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Botteghe artig./laboratori, non compresi tra le insalubri	[4]	☐	☐	☐
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Pubblici esercizi	[5]	☐	☐	
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Servizi alla persona ed all'impresa	[6]	☐	☐	
DISTRIBUZIONE AL DETTAGLIO Esercizi commerciali e strutture di vendita	[7]	(✖)	(✖)	(✖)
ATTIVITÀ DIREZIONALI Aggregazioni di uffici ed attività direzionali	[8]			
ATTIVITÀ RICETTIVE Albergo tradizionale-Locande –RTA - Albergo diffuso	[9]	☐	☐	☐
ATTIVITÀ RICETTIVE Strutture ricettive all'aria aperta	[10]			
ATTIVITÀ RICETTIVE Strutture ricettive extralberghiere	[11]	☐	☐	☐
ATTIVITÀ PRODUTTIVE industrie compresi laboratori,uffici tec. ed ammin., esposiz.	[12]			
ATTIVITÀ PRODUTTIVE artigianato compresi laboratori,uffici tec. ed ammin, esposiz	[13]			
ATTIVITÀ PRODUTTIVE commercio all'ingrosso	[14]			
ATTIVITÀ PRODUTTIVE depositi industriali, artigianali e funzionali al commercio	[15]			
ATTIVITÀ PRODUTTIVE Assistenza alla mobilità veicolare: impianti di distribuz.carburanti	[16]			
ATTIVITÀ PRODUTTIVE Assist. alla mobilità veicolare: officine, gommisti, carrozzieri, ecc	[17]			
ATTIVITÀ AGRICOLE Residenza connessa con la conduzione agraria dei fondi	[18]	☐		☐
ATTIVITÀ AGRICOLE Strutture per il ricovero delle attrezz. e dei prodotti agricoli	[19]	☐	☐	☐
ATTIVITÀ AGRICOLE Stalle locali per il ricovero o allevamento animali	[20]			
ATTIVITÀ AGRICOLE Commercio al minuto di prodotti agricoli locali, con S.v. <100 mq	[21]	☐		☐
ATTIVITÀ AGRICOLE Agriturismo	[22]	☐		☐
ATTIVITÀ AGRICOLE Serre	[23]			
ATTIVITÀ ESTRATTIVE, cave e discariche	[24]			
CICLO RIFIUTI Impianti di trattamento inerenti il ciclo rifiuti	[25]			
URBANIZZAZIONE primaria	[26]	☐	☐	☐
URBANIZZAZIONE secondaria	[27]	☐	☐	☐
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Centri sociali, culturali e religiosi	[28]	☐	☐	
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Istruzione privata	[29]	☐	☐	
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Teatri, cinema e sale di spettacolo	[30]		☐	
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Strutture sportive o ricreative private	[31]		☐	
ATTIVITÀ SANITARIE E ASSISTENZIALI PRIVATE (cliniche private, case di riposo, R.S.A.)	[32]	☐	☐	

(✖) vedi norme specifiche nella scheda di sub-ambito

5.2	STRUTTURE di VENDITA [L.R. 1/2007- D.C.R. 18/2007]			
sub-ambito (unità elementari e tessuti)	ALIMENTARE		NON ALIMENTARE	
	STRUTTURA AMMESSA	STRUTTURA NONAMMESSA	STRUTTURA AMMESSA	STRUTTURA NONAMMESSA
Aen-Br-BS UI24.1- UI24.2	EV		EV	
		MSV		MSV
		GSV		GSV

6	Gli interventi ammissibili sulle costruzioni esistenti in Aen, Br, Bs e V sono normati nell'elaborato St5.4

7	Verifica ambientale preventiva degli incrementi insediativi di nuova costruzione

- ***approvvigionamento idrico***: Per l'ammissibilità di interventi di nuova costruzione che comportino aumento di peso insediativo deve essere condotta una preventiva verifica con l'Ufficio tecnico comunale tesa a riscontrarne la sostenibilità rispetto alla capacità residua del sistema di approvvigionamento idrico della frazione.
- ***capacità residua dell'impianto di depurazione:*** Per l'ammissibilità di interventi di nuova costruzione che comportino aumento di peso insediativo deve essere condotta una preventiva verifica con l'Ufficio tecnico comunale tesa a riscontrarne la sostenibilità rispetto alla capacità residua dell'impianto di depurazione in cui confluirebbero i reflui ed in caso di incapacità di quest'ultimo, si subordina l'intervento al potenziamento dello stesso o alla creazione di impianto ad uso privato.

7.1	Unità di intervento	MODALITÀ DI INTERVENTO

Permesso di costruire convenzionato. Il progetto esteso a tutto il sub ambito **UI** perimetrato in cartografia di PUC, oltre a soddisfare agli esiti tipo-morfologici e prestazionali, di cui alla presente scheda, dovrà:

1. verificare lo stato delle urbanizzazioni esistenti e di progetto.
2. indicare l'impianto generale di accessibilità alle aree, delle urbanizzazioni e degli allacci ai pubblici servizi e delle aree complessivamente dedicate alla sosta;

Le dotazioni di servizi a standard e le dotazioni di parcheggi pertinenziali dovranno essere conformi alle disposizioni della presente scheda integrata, ove necessario, dalle indicazioni parametriche generali del PUC.

Il rilascio del **P.C.C.** è subordinato alla sottoscrizione di atto di impegno dei richiedenti e successivamente alla stipula di convenzione finalizzati alla realizzazione ed alla cessione di opere di urbanizzazione per l'adeguamento ed il potenziamento della viabilità di uso pubblico, nell'ambito di appartenenza, con dotazione di aree destinate a parcheggi pubblici privilegiando lo schema progettuale indicato nella cartografia di Piano (che ha valenza indicativa e non prescrittiva) garantendo la realizzazione di quelli privati;

Il rilascio del **P.C.C.** è subordinato altresì alla corresponsione di oneri di urbanizzazione, commisurati in proporzione alla S.A. dell'intervento richiesto e con gli scomputi ammissibili in relazione alla cessione delle aree ed ai costi globali di realizzazione delle opere pubbliche.

Gli interventi previsti riguardano: la **ristrutturazione urbanistica nella sub.unità Ui24.1 delle costruzioni esistenti fortemente degradate, da recuperare ed integrare.**

UI24.1

Parametri urbanistici ed edilizi			Peso insediativo e servizi
Sup. terr. U.I	[mq]		**Funz. caratterizzanti (min.80% di S.A)**
S.A.t1	[mq/mq]		[1] o [9] o [11]
Sup. terr. V max	[mq]		**Funz. ammesse (max20% di S.A)**
S.A.t2	[mq/mq]		[4,7,21] [vedi scheda normativa commercio]
H max edif.	[m]	7	**Peso insediativo**
Ds [tipoA,B,C]	[m]	Vedi Tab ***S1***	**S.A max tot**
Ds [tipo F]	[m]	esistente	
D.C.	[m]	esistente	**600 mq**
Df1	[m]	esistente	
Df2	[m]	esistente	**Dotazione di Servizi prescritti [mq]**
r.c.	[%]		**180 mq**

Flessibilità

Il sedime dell'edificio potrà collocarsi liberamente all'interno della **UI24.1**

Esiti tipo-morfologici e prestazionali-Norme di liv. punt. Di PTCP

L'intervento di ristrutturazione urbanistica ha come obbiettivo generale la riqualificazione dell'area ed in particolare:

1. la possibile sostituzione delle costruzioni esistenti ovvero la loro integrazione edilizia in modo da costituire un edificio che sia riconducibile al linguaggio degli organismi edilizi del tessuto **Aen** [si applicano le norme **St5.5**] ricercando sobrietà e congruenza del disegno dell'involucro edilizio con gli elementi caratterizzanti la semplice edilizia del contesto e coperture di forme elementari (capanna a 2 falde o terrazzi piani in proporzione adeguate).
2. dovrà essere potenziato e riqualificato il percorso pubblico di accesso fino al parcheggio S24.3 la cui cessione al Comune costituisce oggetto di convenzione a scomputo degli oneri di urbanizzazione. Le caratteristiche di ruralità devono essere mantenute evitando, per la pavimentazione, lastricature in cemento od asfalto o prefabbricati cementizi.
3. La porzione del lotto non insediato dovrà mantenere i caratteri di ruralità e le coltivazioni tipiche

7.2	Unità di intervento	MODALITÀ DI INTERVENTO

Permesso di costruire convenzionato. Il progetto esteso a tutto il sub ambito **UI** perimetrato in cartografia di PUC, oltre a soddisfare agli esiti tipo-morfologici e prestazionali, di cui alla presente scheda, dovrà:

1. verificare lo stato delle urbanizzazioni esistenti e di progetto.
2. indicare l'impianto generale di accessibilità alle aree, delle urbanizzazioni e degli allacci ai pubblici servizi e delle aree complessivamente dedicate alla sosta;

Le dotazioni di servizi a standard e le dotazioni di parcheggi pertinenziali dovranno essere conformi alle disposizioni della presente scheda integrata, ove necessario, dalle indicazioni parametriche generali del PUC.
Il rilascio del **P.C.C.** è subordinato alla corresponsione di oneri di urbanizzazione, commisurati in proporzione alla S.A. dell'intervento richiesto.
Gli interventi previsti riguardano: la **ristrutturazione urbanistica nella sub.unità Ui24.2 delle costruzioni esistenti fortemente degradate, da recuperare ed integrare.**

UI24.2

Parametri urbanistici ed edilizi			Peso insediativo e servizi
Sup. terr. U.I	[mq]		**Funz. caratterizzanti (min.80% di S.A)**
S.A.t1	[mq/mq]		[1] o [9] o [11]
Sup. terr. V max	[mq]		**Funz. ammesse (max20% di S.A)**
S.A.t2	[mq/mq]		[4,7,21] [vedi scheda normativa commercio]
H max edif.	[m]	7	**Peso insediativo**
Ds [tipoA,B,C]	[m]	Vedi Tab ***S1***	**S.A max tot**
Ds [tipo F]	[m]	esistente	
D.C.	[m]	esistente	**350 mq**
Df1	[m]	esistente	
Df2	[m]	esistente	**Dotazione di Servizi prescritti**
r.c.	[%]		**monetizzazione degli oneri**

Flessibilità
Il sedime dell'edificio potrà collocarsi liberamente all'interno della **UI24.2**

Esiti tipo-morfologici e prestazionali-Norme di liv. punt. Di PTCP

L'intervento di ristrutturazione urbanistica ha come obbiettivo generale la riqualificazione dell'area ed in particolare:

1. la possibile sostituzione delle costruzioni esistenti ovvero la loro integrazione edilizia in modo da costituire un edificio che sia riconducibile al linguaggio degli organismi edilizi del tessuto **Aen** [si applicano le norme **St5.5**] ricercando sobrietà e congruenza del disegno dell'involucro edilizio con gli elementi caratterizzanti la semplice edilizia del contesto e coperture di forme elementari (capanna a 2 falde o terrazzi piani in proporzione adeguate).
2. le caratteristiche di ruralità devono essere mantenute evitando, per la pavimentazione, lastricature in cemento od asfalto o prefabbricati cementizi.
3. la porzione del lotto non insediato dovrà mantenere i caratteri di ruralità e le coltivazioni tipiche

Struttura del P.U.C.	rif. cartog. St1.2	norme di conformità ambito: LIGASSORIO	25R

1 descrizione del sito- caratteri dell'insediamento ed obiettivo generale della disciplina

Be

Ligassorio riguarda una parte di territorio localizzata sul versante che scende dal monte Cappellone ad est del crinale del giogo di Lovegno verso la piana dell'Arroscia compresa tra la Paperera e Muzio.

L'edificazione presente si configura come una **formazione** di insediamento collinare con **edilizia sparsa** di impianto seriale strutturato su terrazzamenti di versante in rapporto qualitativamente significativo con il verde pertinenziale agricolo.

Area a bassa densità insediativa, tipologie edilizie di case a blocco, con poche unità abitative, od unifamiliari, con significative pertinenze di verde privato prevalentemente agricolo presenta una ben definita caratterizzazione ed un inserimento paesistico, sufficientemente ordinato.

Compongono tale tessuto:

- Edifici di MATRICE ANTICA ed edilizia minore, di antica formazione
- EDIFICI in LINEA o a BLOCCO, recenti, con linguaggio occasionale e privo di valori
- EDIFICI IMPROPRI: Edifici minori con caratteristiche architettoniche ed edilizie incompiute o inadeguate o precarie.

A fronte dei pregi ambientali dei siti,e dell'ottima esposizione sul versante, si riscontra una loro limitata fruizione e una loro marginalizzazione urbanistica nei confronti delle gravitazioni sul fondovalle. Non del tutto adeguato il sistema di accessibilità veicolare e pedonale e gli spazi pubblici a parcheggi.

Obiettivi:

1. **RIQUALIFICAZIONE**.Definizione morfologica della nucleazione più antica delle **Case di Ligassorio**: la loro riqualificazione dovrà prevedere non solo gli interventi di recupero a livello degli edifici ma anche l'integrazione con nuovi spazi di sosta
2. **CONFERMA**. Restauro delle caratteristiche materiche e morfologiche dei vecchi tracciati stradali con opere di adeguata ripavimentazione specie per i percorsi storici di crinale e di mezzacosta.
3. Limitate **EVOLUZIONI** volgono verso un'integrazione dell'orditura del tessuto e-sistente tramite episodi insediativi di ridotta consistenza in consonanza con le indica-zioni del PTCP locale, pur rinvigorendo i lasciti storici dell'insediamento rurale tradizionale tramite la riproposizione, per i nuovi interventi, di modelli insediativi tradizionali con regole predefinite di impianto tipologico.
4. potenziaMENTO contestualmente le dotazioni di urbanizzazione primaria (viabilità) e secondaria pubblica, quale esito dei convenzionamenti attuativi:

2 disciplina paesistica

2.1 rapporti con la disciplina di livello locale di PTCP

assetto insediativo:	IS.MA	assetto vegetazionale:	COL.ISS- BA.CO	assetto geomorfologico:	MO-a

L'attribuzione di un regime di **IS.MA** è coerente con l'assetto insediativo in atto per l'ambito di Ligassorio.

Le previsioni del PUC sono in completa aderenza con l'impianto del PTCP locale e le modeste operazioni di incremento insediativo, sia per estensione di territorio sia per consistenza di peso insediativo, sono legate a modalità di intervento interessanti l'ambito, anche per regole, modalità e cautele di attuazione, scelte in piena coerenza con il regime normativo di **IS.MA**.

3 integrazioni del sistema infrastrutturale

L'impianto infrastrutturale viario non abbisogna di ulteriori potenziamenti se non limitatamente a potenziamenti dei tracciati esistenti con la finalità di ottenere una più adeguata risposta prestazionale in termini di agibilità funzionale e sicurezza.

4 DESTINAZIONI D'USO ammesse		Unità elementari e tessuti
		Be
RESIDENZA	[1]	☐
RESIDENZE COLLETTIVE collegi, convitti, conventi, seminari, studentati	[2]	
RESIDENZE DI SERVIZIO alloggi pertinenziali di custodia o del titolare di attività produttive	[3]	
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Botteghe artig./laboratori, non compresi tra le insalubri	[4]	
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Pubblici esercizi	[5]	
ATTIVITÀ DI CONNETTIVO URBANO Servizi alla persona ed all'impresa	[6]	
DISTRIBUZIONE AL DETTAGLIO Esercizi commerciali e strutture di vendita	[7]	
ATTIVITÀ DIREZIONALI Aggregazioni di uffici ed attività direzionali	[8]	
ATTIVITÀ RICETTIVE Albergo tradizionale-Locande –RTA - Albergo diffuso	[9]	☐
ATTIVITÀ RICETTIVE Strutture ricettive all'aria aperta	[10]	
ATTIVITÀ RICETTIVE Strutture ricettive extralberghiere	[11]	☐
ATTIVITÀ PRODUTTIVE industrie compresi laboratori,uffici tec. ed ammin., esposiz.	[12]	
ATTIVITÀ PRODUTTIVE artigianato compresi laboratori,uffici tec. ed ammin, esposiz	[13]	
ATTIVITÀ PRODUTTIVE commercio all'ingrosso	[14]	
ATTIVITÀ PRODUTTIVE depositi industriali, artigianali e funzionali al commercio	[15]	
ATTIVITÀ PRODUTTIVE Assistenza alla mobilità veicolare: impianti di distribuz.carburanti	[16]	
ATTIVITÀ PRODUTTIVE Assist. alla mobilità veicolare: officine, gommisti, carrozzieri, ecc	[17]	
ATTIVITÀ AGRICOLE Residenza connessa con la conduzione agraria dei fondi	[18]	☐
ATTIVITÀ AGRICOLE Strutture per il ricovero delle attrezz. e dei prodotti agricoli	[19]	☐
ATTIVITÀ AGRICOLE Stalle locali per il ricovero o allevamento animali	[20]	
ATTIVITÀ AGRICOLE Commercio al minuto di prodotti agricoli locali, con S.v. <100 mq	[21]	☐
ATTIVITÀ AGRICOLE Agriturismo	[22]	☐
ATTIVITÀ AGRICOLE Serre	[23]	
ATTIVITÀ ESTRATTIVE, cave e discariche	[24]	
CICLO RIFIUTI Impianti di trattamento inerenti il ciclo rifiuti	[25]	
URBANIZZAZIONE primaria	[26]	☐
URBANIZZAZIONE secondaria	[27]	☐
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Centri sociali, culturali e religiosi	[28]	
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Istruzione privata	[29]	
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Teatri, cinema e sale di spettacolo	[30]	
ATTIVITA' PRIVATE DI VALENZA GENERALE Strutture sportive o ricreative private	[31]	
ATTIVITÀ SANITARIE E ASSISTENZIALI PRIVATE (cliniche private, case di riposo, R.S.A.)	[32]	

5 Gli interventi ammissibili sulle costruzioni esistenti in Be sono normati nell'elaborato St5.4

6	REGOLE E MODALITÀ PER GLI INTERVENTI DI NUOVA INTEGRAZIONE EDILIZIA	requisiti urbanistico-infrastrutturali per l'operatività degli interventi	oneri urbanizzazione e di presidio ambientale
Be	▪ **PERMESSO DI COSTRUIRE convenzionato per destinazione residenziale** ▪ **PERMESSO DI COSTRUIRE per altre destinazioni** ▪ **S.Ass.** [superficie asservita] **composta da:** almeno un lotto minimo unitario, dove insisterà la costruzione (*lotto di edificazione*) costituito da particelle catastali contigue in area **Be**, di estensione minima pari a 4.000 mq per trasferimento di edificabilità: mappali ancorché non contigui compresi nelle stesse aree **Be** o **E1** dello stesso areale agricolo di appartenenza ▪ L'edificazione nelle aree **Be** è ammessa in applicazione del parametro di **densità base** sotto indicato, distintamente per le aree [**Be**] cui appartiene il *lotto di edificazione* e per le eventuali mappali non contigui delle aree **Be** o **E1** -*purchè non ricadenti in regime di* ***ANI-MA*** *di PTCP*] da cui è possibile trarre l'asservimento di edificabilità ▪ La verifica di cui all'art.4 delle N.A. relativa alla **S.Ass** delle costruzioni esistenti (punto 5) va espletata distintamente per ciascuna tipologia delle D.U.	1. Distanza massima dell'edificio di nuova costruzione dalla viabilità carrabile pubblica o di uso pubblico, come tali riconosciute dal Comune, con la creazione di nuovi tratti di viabilità veicolare privata di sviluppo non superiore a m 60, e pendenza max. 10%. 2. Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente PUC possono essere collegati alla viabilità carrabile pubblica o di uso pubblico con strade private anche in deroga alle caratteristiche di cui al precedente punto 1). 3. Unità insediative con dimensione massima di 200 mq di S.A. residenziale, con non più di 2 unità immobiliari residenziali, mentre la densità massima per il lotto di edificazione S.A.f non potrà superare 0,05 mq/mq 4. I volumi residenziali devono essere funzionalmente e strutturalmente distinti da quelli preordinati alla conduzione del fondo. 5. Le costruzioni accessorie devono avere un rapporto di aeroilluminazione non maggiore ad 1/16; il davanzale delle finestre non potrà essere a meno di m 1,80 dal piano di calpestio interno del locale e le porte potranno avere una superficie vetrata non maggiore al 10% della superficie della porta stessa.	Garantire in convenzione del **P.C.C.**: 1. la creazione di spazi di parcheggio pubblico nel lotto di intervento presso la strada pubblica o vicinale di una superficie pari a 10mq ogni 25 mq di S.A. 2. la realizzazione e, con continuità nel tempo, la manutenzione delle opere e delle cure di presidio per il riassetto idrogeologico del fondo asservito e dei corsi d'acqua che lo attraversano o ne costituiscono il confine, 3. la reintegrazione dei terrazzamenti e dei muri di fascia, nonché dei percorsi pedonali esistenti, secondo regole e tecniche di ripristino e restauro dell'ambiente rurale tradizionale

densità fondiarie base [Be]	densità fondiarie [E1]	destinazioni d'uso (#)
S.A.f = 0,02 mq/mq]	**S.A.f = 0,008** [mq/mq]	➔ **residenza agric. [1-9-10-18]**
S.A.f = 0,003 [mq/mq]		**rurale [19-20-21]** ➔ ▫ ricovero attrezzature, magazzini e commercio al minuto di prodotti agricoli locali ▫ stalle (compresi i maneggi ed i locali ad essi accessori)
S.A.f = 0,03 [mq/mq]	**S.A.f = 0,03** [mq/mq]	➔ **serre [23]**

(#) le destinazioni d'uso ammissibili (22) di cui al punto 4 sono ammissibili unicamente in edifici esistenti alla data di adozione del PUC.

7 Verifica ambientale preventiva degli incrementi insediativi di nuova costruzione

- ***approvvigionamento idrico***: Per l'ammissibilità di interventi di nuova costruzione che comportino aumento di peso insediativo deve essere condotta una preventiva verifica con l'Ufficio tecnico comunale tesa a riscontrarne la sostenibilità rispetto alla capacità residua del sistema di approvvigionamento idrico della frazione.
- ***capacità residua dell'impianto di depurazione***: Per l'ammissibilità di interventi di nuova costruzione che comportino aumento di peso insediativo deve essere condotta una preventiva verifica con l'Ufficio tecnico comunale tesa a riscontrarne la sostenibilità rispetto alla capacità residua dell'impianto di depurazione in cui confluirebbero i reflui ed in caso di incapacità di quest'ultimo, si subordina l'intervento al potenziamento dello stesso o alla creazione di impianto ad uso privato.