COMUNE DI DOLCEDO

Provincia di Imperia



PIANO URBANISTICO COMUNALE

PROGETTO DEFINITIVO

Oggetto			Allegato
NORME DI CONFORMITA' E CONGRUENZA			**E**
Data			
12 ottobre 2012			
Tecnico incaricato : dott. architetto **Annacleta MERANO** Via Traversa Castelletti, 33/1 18018 ARMA DI TAGGIA (IM)			
Geologo : dott. geologo **Manuela ROMAGNOLO** - COSTARAINERA (IM)			
Agronomo : dott. forestale **Roberto COLLINA** - ANDORA (SV)			

COMUNE DI DOLCEDO

Provincia di Imperia

PIANO URBANISTICO COMUNALE

PROGETTO DEFINITIVO

NORME DI CONFORMITA' E CONGRUENZA

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - APPLICAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE

Il Piano Urbanistico Comunale (P.U.C.) si estende a tutto il territorio del Comune di Dolcedo, disciplinandone i relativi insediamenti nei modi e secondo le prescrizioni della vigente legislazione urbanistica nazionale e regionale.

Esso è elaborato nel rispetto dei principi generali sanciti dagli articoli 2 e 5 della Legge Regionale 4 settembre 1997, n. 36 e s.m.i. ed è redatto con la finalità di consentire una qualificazione ambientale e funzionale del territorio ed un organico indirizzo delle modificazioni edilizie ed urbanistiche in una visione unitaria sotto il profilo degli interessi urbanistici, idrogeologici ed ambientali.

Le attività comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia sono soggette alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti norme e, per quanto non in contrasto con esse, alle disposizioni del regolamento edilizio e degli altri regolamenti comunali.

ART. 2 - DOCUMENTI COSTITUTIVI

Il P.U.C. è costituito dai seguenti documenti:

QUADRO FONDATIVO

A - Descrizione fondativa

B - Studio di sostenibilità ambientale / Rapporto preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS

C - Documento degli obiettivi

ELABORATI DI INQUADRAMENTO E INDAGINE

Tav. 1	Inquadramento territoriale	1:50.000
Tav. 2	Piano territoriale di coordinamento paesistico Assetto insediativo	1:25.000
Tav. 3	Piano territoriale di coordinamento paesistico Assetto vegetazionale	1:25.000
Tav. 4	Piano territoriale di coordinamento paesistico Assetto geomorfologico	1:25.000
Tav. 5 A-B	Uso del suolo	1:5.000
Tav. 6	Servizi ed attività economiche	1:2.000

Tav. 7	A-B	Emergenze storico-architettoniche / Unità minime del paesaggio costruito / Itinerari storico-etnografici	1:5.000
Tav. 8	A-B	Urbanizzazioni a rete / Impianti tecnologici	1:5.000
Tav. 9	A-B	Vincolo idrogeologico / Vincolo paesistico-ambientale	1:5.000
Tav. 10		Aree percorse dal fuoco	1:5.000
Tav. 11		Planimetria con indicazione degli asservimenti	1:5.000

STRUTTURA DEL PIANO

D - Struttura del Piano

E - Norme di conformità e di congruenza

F - Livello puntuale del piano territoriale di coordinamento paesistico

ELABORATI DI PROGETTO

Tav. 12		Ambiti del P.U.C. [Zonizzazione] (su base aerofotogrammetrica)	1:5.000
Tav. 13		Ambiti del P.U.C. [Zonizzazione] (su base catastale)	1:5.000
Tav. 14	A-B-C	Ambito A1 - Dolcedo Piazza [Zonizzazione]	1:500
Tav. 15	A-B-C	Ambito A2 - Isolalunga [Zonizzazione]	1:500
Tav. 16		Distretto CBt1 - Isolalunga [Planivolumetrico]	1:200
Tav. 17		Sovrapposizione tra zonizzazione del P.U.C. ed assetto insediativo del P.T.C.P.	1:20.000
Tav. 18		Proposta di varianti all'assetto insediativo del P.T.C.P.	1:12.500
Tav. 19		Individuazione degli agglomerati come definiti dall'art. 74 del D.Lgs. 3 aprile 2006 n. 152 e s.m.i.	1:10.000

ELABORATI INTEGRATIVI

G - Relazione geologica (dott. geologo Manuela Romagnolo)

H - Analisi e normative relative all'assetto vegetazionale (dott. forest. Roberto Collina)

Le zone disciplinate dagli strumenti urbanistici attuativi già approvati restano vincolate a tutte le prescrizioni contenute negli strumenti attuativi stessi.

Tali prescrizioni sono state adeguate alla normativa edilizia ed urbanistica intervenuta dopo la loro approvazione e trasposte nelle presenti norme.

ART. 3 - ATTUAZIONE DEL P.U.C.

Il Piano Urbanistico Comunale si attua in conformità a quanto previsto dalle seguenti norme.

a) Direttamente attraverso il rilascio del titolo abilitativo prescritto dalla vigente legislazione urbanistico-edilizia, ovvero sulla base del Permesso di costruire convenzionato di cui all'articolo 49 della L.R. 4 settembre 1997, n. 36 e s.m.i., ferma restando la facoltà del Comune o del soggetto attuatore di assumere eccezionalmente l'iniziativa di formazione di Progetti Urbanistici Operativi (P.U.O.).

   Il Permesso di Costruire convenzionato è un titolo abilitativo rilasciato dal Comune dietro assunzione unilaterale da parte dei privati di determinati obblighi in termini di urbanizzazione dell'area da edificare secondo quanto stabilito dall'articolo 49 della L.R. 36/1997 e s.m.i. .

   La convenzione concerne le modalità di assolvimento degli obblighi di urbanizzazione, ossia l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di pertinenza, la cessione di aree, i versamenti di denaro, l'eventuale esecuzione di opere di urbanizzazione secondaria o di arredo urbano a scomputo ed i termini per l'adempimento dei relativi impegni.

   L'impegno di convenzione costituisce preliminare dell'atto unilaterale d'obbligo da registrarsi e trascriversi a favore del Comune a cura dei richiedenti il rilascio del titolo abilitativo, previa accettazione dell'atto stesso da parte dell'Amministrazione Comunale.

L'atto unilaterale d'obbligo deve essere accompagnato da idonea documentazione che comprovi le garanzie finanziarie per l'adempimento degli impegni assunti dai richiedenti.

Le opere di urbanizzazione contenute all'interno della convenzione riguarderanno obbligatoriamente :

- la viabilità di sostegno e di allaccio alla rete principale esistente;
- le infrastrutture tecnologiche a rete;
- i parcheggi pubblici da reperirsi nell'ambito di ciascun intervento nelle quantità minime fissate dal D.M. 1444/1968 e s.m.i. .

Deve inoltre essere assicurata una quantità minima di parcheggi privati pari a 35 metri quadrati per ogni 100 metri quadrati di superficie agibile (SA) di nuova costruzione a destinazione residenziale o derivanti da ampliamenti volumetrici o ristrutturazioni edilizie comportanti mutamento di destinazione d'uso.

b) Attraverso l'elaborazione dei Progetti Urbanistici Operativi (P.U.O.) previsti dall'articolo 48 della L.R. 4 settembre 1997, n. 36 e s.m.i. , contenenti gli elementi urbanistici, edilizi, economici e gestionali previsti dall'articolo 50 della medesima legge.

Resta salva la possibilità, per gli interventi che, ai sensi della L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e s.m.i. , sono soggetti alla Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) obbligatoria o alternativa al Permesso di Costruire o alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) , di utilizzare le procedure da essa contemplate.

ART. 4 - LIVELLO PUNTUALE DEL P.T.C.P.

Il Piano Urbanistico Comunale costituisce sviluppo a livello puntuale delle indicazioni a livello territoriale e locale del P.T.C.P. .

Per le modalità di intervento nelle specifiche zone dovrà essere rispettata la normativa puntuale dettata a riguardo.

DEFINIZIONE DEI PARAMETRI EDILIZIO-URBANISTICI E DEGLI INTERVENTI SULLE VOLUMETRIE ESISTENTI

ART. 5 - DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

1) Superficie territoriale

La superficie territoriale (St) comprende la superficie fondiaria e le aree interessate dalle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie agli insediamenti, con l'esclusione delle aree interessate dalla rete principale della viabilità.

2) Superficie fondiaria

La superficie fondiaria (Sf) è costituita dalla superficie di pertinenza degli edifici; essa si calcola sottraendo alla superficie territoriale le aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, come rappresentate nel P.U.C., o come ricavabili in caso di P.U.O., in applicazione del D.M. 1444/1968 e s.m.i. .

3) Superficie agibile

(art. 67, commi 1 e 2, L.R. 6/6/2008, n. 16 e s.m.i.)

Si definisce superficie agibile (S.A.) la superficie di solaio, misurata al filo interno dei muri perimetrali, comprensiva dei muri divisori fra unità immobiliari o interni ad esse.

Non sono da ricomprendere nella S.A. :

a) le coperture piane di uso comune e quelle sistemate a verde pensile, le scale, gli atri, i pianerottoli, le rampe, le sottorampe ed i passaggi di uso comune negli

edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici e ad attività turistico-ricettive;

b) i locali tecnici per impianti tecnologici quali ascensori, montacarichi, impianti termici, di climatizzazione, elettrici, idrici e simili, nonché le intercapedini non eccedenti le dimensioni prescritte dalle pertinenti normative;
c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità, quali cantine e ripostigli, purché ricompresi entro il sedime della costruzione e non comportanti la realizzazione di più di un piano in sottosuolo o nel piano terra limitatamente agli edifici aventi destinazione residenziale e tipologia monofamiliare, bifamiliare e trifamiliare;
d) i sottotetti a falda inclinata privi dei requisiti richiesti per l'agibilità aventi altezza media interna netta non superiore a 2,10 metri;
e) le autorimesse private interrate e seminterrate con un solo lato fuori terra di cui all'articolo 19 della L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e s.m.i. , quelle fuori terra di cui al comma 1 del medesimo articolo assoggettate a vincolo di pertinenzialità e non eccedenti i limiti dimensionali ivi indicati, quelle fuori terra al servizio di nuove strutture ricettive alberghiere nei limiti di cui all'articolo 19, comma 8, della medesima Legge quelle interrate o al piano terreno, di cui all'articolo 9, comma 1, della Legge 24 marzo 1989, n. 122 e s.m.i. , nei limiti dimensionali di cui all'articolo 19, comma 3, della L.R. 16/2008 e s.m.i. , nonché le autorimesse interrate, fuori terra o su coperture piane negli edifici a destinazione produttiva nelle quantità prescritte dalla vigente normativa in materia;
f) i porticati e gli spazi ad uso pubblico;
g) i locali e gli spazi destinati a servizi pubblici o di uso pubblico con vincolo permanente di destinazione d'uso.

4) <u>Superficie accessoria</u>
(art. 67, comma 3, L.R. 6/6/2008, n. 16 e s.m.i.)

Costituiscono superficie accessoria (S Acc.) da non ricomprendere nella S.A. sempreché contenuta entro il limite massimo del 30 per cento della S.A. per edifici aventi S.A. non superiore a 160 metri quadrati ed entro il limite massimo del 20 per cento per la parte di S.A. eccedente la soglia di 160 metri quadrati e da misurarsi con le stesse modalità di cui al comma 1 della L.R. 16/2008 e s.m.i.:

a) i porticati, le tettoie, i poggioli, i terrazzi e le logge, se ad uso privato esclusivo;
b) i sottotetti a falda inclinata aventi altezza media interna netta superiore a 2,10 metri, ma privi dei requisiti richiesti per l'agibilità;
c) i locali privi dei requisiti richiesti per l'agibilità non riconducibili alla fattispecie di cui al comma 2, lettera c) della L.R. 16/2008 e s.m.i. ;
d) le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione residenziale o ad essa assimilabile, ad uffici, non assoggettate a vincolo di pertinenzialità o quelle eccedenti i limiti dimensionali minimi di cui all'articolo 19, comma 1, della L.R. 16/2008 e s.m.i. , nonché le autorimesse private fuori terra negli edifici a destinazione ricettivo-alberghiera eccedenti i limiti dimensionali di cui al successivo comma 8;

Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non sono considerati nel computo per la determinazione dell'indice edificatorio:

a) le strutture perimetrali portanti e non, che comportino spessori complessivi, sia per gli elementi strutturali che sovrastrutturali, superiori a 30 centimetri, per la sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori centimetri 25 per gli elementi verticali, nonché i solai con struttura superiore a 30 centimetri per la sola parte eccedente i 30 centimetri fino ad un massimo di 25 centimetri per gli elementi di copertura e di 15 centimetri per quelli orizzontali intermedi, in quanto il maggiore spessore contribuisce al miglioramento dei livelli di coibentazione termica, acustica e di inerzia termica;

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

Negli interventi di ristrutturazione urbanistica aventi ad oggetto ambiti urbani da attuarsi mediante Progetto urbanistico operativo (P.U.O.), Strumento urbanistico attuativo (SUA) o progetti ad essi equivalenti, il limite di cui al comma 3 relativo alla superficie accessoria può essere elevato fino al 30 per cento per motivate esigenze di qualità architettonica e di efficienza energetica degli edifici.

5) Parametro di conversione

(art. 67bis L.R. 6/6/2008, n. 16 e s.m.i.)

Al fine di convertire il volume risultante dall'applicazione degli indici edificatori espressi in metri cubi (mc) su metro quadrato (mq) in superficie agibile espressa in metri quadrati (mq) su metro quadrato (mq) si divide tale volume per l'altezza lorda di riferimento pari a 3,50 metri.

6) Locali interrati

(art. 68 L.R. 6/6/2008, n. 16 e s.m.i.)

Si definiscono locali interrati quelli posti in sottosuolo, totalmente al di sotto del livello del terreno sistemato, intendendosi per tale il profilo preesistente con uno scostamento massimo di un metro.

Per i nuovi interventi nelle zone soggette a vincolo ambientale, al fine di evitare movimenti di terra artificiosi e problematiche ricomposizioni del sistema dei terrazzamenti esistenti, i locali interrati dovranno essere posizionati al di sotto del livello del terreno preesistente all'intervento (giacitura naturale del terreno).

7) Pertinenze di un fabbricato

(art. 17 L.R. 6/6/2008, n. 16 e s.m.i.)

Le pertinenze sono i manufatti adibiti al servizio esclusivo di un fabbricato aventi sedime distinto da esso e non destinabili alla permanenza continuativa di persone, che, come tali, non rilevano ai fini del calcolo della superficie agibile (S.A.) .

Tali manufatti sono caratterizzati da:

a) mancata incidenza sul carico urbanistico;
b) oggettivo rapporto di strumentalità rispetto alle esigenze dell'immobile principale;
c) ridotta dimensione sia in senso assoluto, sia in relazione a quella dell'immobile principale, sia in relazione alla superficie su cui insistono;
d) individuabilità fisica e strutturale propria;
e) non utilizzabilità giuridica ed economica in modo autonomo.

Le pertinenze, sia di tipo condominiale che singolo, comprendono i locali adibiti a cantina, a ripostiglio, gli impianti tecnologici, le cabine idriche, le centrali termiche, i locali adibiti a lavatoi o stenditoi nonché i ricoveri per i veicoli e le opere di sistemazione e di arredo.

Le pertinenze, ove si tratti di volumi chiusi non possono eccedere del volume geometrico dell'edificio principale, né, comunque, risultare superiori a 45 metri cubi.

Questi manufatti possono essere realizzati esclusivamente nel rispetto dei parametri urbanistico - edilizi stabiliti per le nuove costruzioni dal vigente strumento urbanistico per la zona di intervento, salvi i casi dei parcheggi pertinenziali di cui all'articolo 9, comma 1 della Legge 24 marzo 1989, n. 122 e s.m.i. .

8) Parcheggi privati

(art. 19 L.R. 6/6/2008, n. 16 e s.m.i.)

Negli edifici di nuova realizzazione aventi destinazione residenziale o ad essa assimilabile e ad uffici è prescritta, ai sensi dell'articolo 41 sexies della Legge 17 agosto 1942 n. 1150 e s.m.i. , la realizzazione di parcheggi privati, nella misura minima di 35 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di superficie agibile (S.A.) e comunque con obbligo di almeno un posto auto per ogni unità immobiliare.

La realizzazione dei parcheggi di cui all'articolo 19, comma 1, della L.R. 16/2008 e s.m.i. purché non eccedenti le dimensioni e le quantità minime ivi prescritte, non è assoggettata alla corresponsione del contributo di costruzione purché, entro la data di ultimazione dei lavori, venga formalizzato l'atto di asservimento a garanzia del vincolo di pertinenzialità del parcheggio rispetto all'unità immobiliare.
Tale atto di asservimento, impegnativo per il richiedente, per i suoi successori o aventi causa a qualsiasi titolo, deve essere trascritto nei registri immobiliari.
In tal caso l'obbligazione del pagamento del contributo di costruzione dovuto è garantita dal richiedente mediante rilascio a favore dell'Amministrazione comunale di una garanzia fideiussoria di importo pari al contributo stesso.
All'ultimazione dei lavori, perfezionata la trascrizione nei registri immobiliari dell'atto di asservimento a pertinenza dei parcheggi, il richiedente provvede al pagamento della somma eventualmente dovuta, con conseguente estinzione da parte dell'Amministrazione comunale della garanzia fideiussoria.
La realizzazione di nuove strutture commerciali o artigianali comporta il reperimento di una dotazione di parcheggi per la clientela con le modalità previste dal P.U.C. per le singole zone di intervento e dalla normativa vigente in materia.
Nelle strutture ricettive esistenti è ammessa la realizzazione di parcheggi, da attuare con le modalità previste dall'articolo 9, comma 1 della Legge 24 marzo 1989, n. 122 e s.m.i. .

9) Superficie netta di vendita
(art. 69 L.R. 6/6/2008, n. 16 e s.m.i.)
Si definisce superficie netta di vendita (S.N.V.) di un esercizio commerciale l'area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili, aree di esposizione se aperte al pubblico.
Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici, servizi e spazi collocati oltre le casse.

10) Volume geometrico
(art. 70 L.R. 6/6/2008, n. 16 e s.m.i.)
Per volume geometrico si intende il volume del fabbricato fuori terra, misurato vuoto per pieno.

11) Lotto asservibile
(art. 71 L.R. 6/6/2008, n. 16 e s.m.i.)
Si definisce lotto asservibile la porzione di terreno nella disponibilità del proponente destinata all'edificazione.
Non è consentito l'asservimento di superfici già asservite a costruzioni, salvi i casi in cui il P.U.C. attribuisca all'area un'edificabilità maggiore.
Le fattispecie in cui è consentito l'asservimento di lotti non contigui o la traslazione dell'asservimento preesistente su altra area dovranno essere espressamente previste e disciplinate dal P.U.C. .

12) Indice di utilizzazione insediativa
(art. 72 L.R. 6/6/2008, n. 16 e s.m.i.)
Si definisce indice di utilizzazione insediativa (I.U.I.) il rapporto fra la S.A. dei fabbricati realizzabili e il lotto asservibile.
In caso di esistenza di fabbricati da conservare la relativa S.A. deve essere detratta da quella complessiva.

13) Superficie asservita
(art. 73 L.R. 6/6/2008, n. 16 e s.m.i.)
Si definisce superficie asservita alle nuove costruzioni quella alla quale viene applicato l'I.U.I. .

Per area di pertinenza fondiaria degli edifici esistenti si intende quella calcolata in base agli indici volumetrici o agli altri parametri edilizi vigenti al momento del rilascio del titolo abilitativo ed in particolare:

a) nel periodo di validità del P. di F. (approvato con D.P.G.R. 29 luglio 1988, n. 822) gli asservimenti devono essere stati effettuati in conformità alle norme da esso stabilite;
b) nel caso di edifici realizzati prima della data di adozione del P. di F. , per i quali non esista agli atti dell'ufficio tecnico comunale il progetto approvato, si intende asservita una fascia minima di metri 5,00 attorno al perimetro dell'edificio e, comunque, non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale.

L'asservimento dei terreni alle nuove costruzioni come individuati nell'estratto di mappa del nuovo catasto terreni consegue quale effetto naturale del rilascio del relativo titolo abilitativo o al decorso dei termini per l'inizio dei lavori di cui all'articolo 26 della L.R. 16/2008 e s.m.i. nel caso di D.I.A. .

Il rilascio del titolo abilitativo è subordinato al preventivo asservimento dei terreni a favore del Comune mediante atto regolarmente trascritto nei registri immobiliari. Tali asservimenti devono in ogni caso essere riportati nell'apposito repertorio, composto di planimetria e registro, tenuto dal Comune, in conformità a quanto previsto dalle presenti Norme di conformità e congruenza.

Resta salva la possibilità di utilizzo dell'indice residuo qualora l'indice attribuito dal nuovo Piano sia maggiore di quello già utilizzato. Tale norma ha valore generale e prevale sulle specifiche norme di zona.

14) Superficie coperta

(art. 74 L.R. 6/6/2008, n. 16 e s.m.i.)

Si definisce superficie coperta (S.C.) la proiezione orizzontale delle sole parti fuori terra dell'edificio, compresa la proiezione di tettoie e porticati.

Non sono considerate ai fini del computo della superficie coperta gli elementi di cui all'articolo 67, comma 5, della L.R. 16/2008 e s.m.i. , nei limiti dallo stesso indicati.

15) Rapporto di copertura

(art. 75 L.R. 6/6/2008, n. 16 e s.m.i.)

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

16) Rapporto di permeabilità

Si definisce rapporto di permeabilità (R.P.) il rapporto tra la superficie che dopo l'intervento rimane permeabile all'acqua ed il lotto asservibile.

17) Distanze

(artt. 76 e 18 L.R. 6/6/2008, n. 16 e s.m.i.)

Le distanze di cui al presente articolo sono misurate in metri e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 metri; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

La distanza è quella intercorrente fra:

a) il filo di fabbricazione di una costruzione ed il filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D);
b) il filo di fabbricazione di una costruzione e la linea di confine della proprietà (Dc);

c) il filo di fabbricazione di una costruzione ed il confine di una strada o, in assenza di questo, il ciglio di una strada (Ds).

Il ciglio della strada è quello definito dall'articolo 2 del Decreto Ministeriale 1 aprile 1968, n. 1404 e s.m.i.; il confine della strada è quello definito dal Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 e s.m.i. .

Ai fini della determinazione della distanza non si computano gli elementi di cui all'articolo 67, comma 5, della L.R. 16/2008 e s.m.i. .

Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente fino alla ristrutturazione edilizia, ivi compresi gli interventi di recupero dei sottotetti esistenti, ai sensi dell'articolo 18, comma 1, della L.R. 16/2008 e s.m.i. , possono essere realizzati nel rispetto dell'allineamento dell'edificio preesistente purché non comportanti sopraelevazioni che determinino la creazione di un nuovo piano della costruzione.

18) Altezza

(art. 77 L.R. 6/6/2008, n. 16 e s.m.i.)

L'altezza dei fabbricati si calcola a partire dal punto più basso del perimetro dell'edificio sul terreno sistemato, intendendosi per tale il profilo preesistente con uno scostamento massimo di un metro, con esclusione delle aperture di accesso ai piani interrati, fino alla linea di gronda, ovvero, per gli edifici a copertura piana, fino all'estradosso dell'ultimo solaio, posto a copertura di vani abitabili o agibili.

Al fine di agevolare l'attuazione delle norme sul risparmio energetico e per migliorare la qualità degli edifici, non vengono computati nell'altezza massima:

a) i tamponamenti orizzontali di copertura e i solai intermedi che comportino spessori complessivi superiori a 30 centimetri, fino ad un massimo di 25 centimetri per i tamponamenti orizzontali di copertura e di 15 centimetri per i solai intermedi;
b) i tamponamenti orizzontali di copertura funzionali alla realizzazione di manti di copertura vegetale con essenze di medio e alto fusto.

Nel caso di edifici a gradoni non è consentita la misurazione per singoli corpi di fabbrica.

Per i nuovi interventi nelle zone soggette a vincolo ambientale, al fine di evitare movimenti di terra artificiosi e problematiche ricomposizioni del sistema dei terrazzamenti esistenti, le altezze dovranno essere misurate a partire dal livello del terreno preesistente all'intervento (punto più basso della giacitura naturale del terreno).

19) Altezza interna utile

(art. 78 L.R. 6/6/2008, n. 16 e s.m.i.)

L'altezza interna utile degli immobili destinati a residenza o a funzioni ad essa assimilabili, uffici e attività turistico-ricettive, non può essere inferiore a 2,70 metri per i locali abitabili riducibili a 2,40 metri per spazi accessori e di servizio.

Per gli edifici posti a quota superiore a 1.000 metri s.l.m., tenuto conto delle condizioni climatiche e della tipologia edilizia ricorrente, possono essere consentite altezze per i locali abitabili non inferiori a 2,55 metri, riducibili a 2,40 metri per spazi accessori e di servizio.

Nel caso in cui si intervenga sul patrimonio edilizio esistente e l'immobile presenti caratteristiche tipologiche, strutturali ed architettoniche da salvaguardare oppure nel caso in cui la conformazione strutturale e formale dell'organismo edilizio non consenta senza alterazioni il raggiungimento delle soglie dimensionali fissate dai punti precedenti, si potrà prescindere dal rispetto dei parametri dimensionali ivi indicati sempreché venga dimostrato e verificato l'effettivo miglioramento igienico e funzionale rispetto alla situazione in atto.

A tal fine alla dichiarazione del progettista che attesti la conformità del progetto al regolamento edilizio e alle norme igienico-sanitarie dovrà essere allegato il parere della A.S.L. competente.

Negli interventi di nuova costruzione, laddove il solaio sovrastante l'ultimo piano dell'edificio o una sua porzione non sia orizzontale, l'altezza media interna netta, da intendersi come distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso del solaio stesso, non può essere inferiore a 2,30 metri per i locali destinati ad abitazione, riducibili a 2,10 metri per i locali accessori e di servizio. L'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione e 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio.

Per gli edifici posti a quota superiore a 1.000 metri s.l.m. , tenuto conto delle condizioni climatiche e della tipologia edilizia ricorrente, l'altezza media interna netta può essere ridotta a 2,10 metri per gli spazi ad uso abitazione e a 2,00 metri per gli spazi accessori e di servizio. L'altezza della parete minima non può essere inferiore a 1,30 metri per gli spazi ad uso abitazione e a 1,10 metri per gli spazi accessori e di servizio.

Il rapporto aeroilluminante deve essere pari o superiore a 1/16.

Le disposizioni di cui al presente articolo non si applicano alle residenze di tipo specialistico e agli immobili i cui requisiti igienico-sanitari siano fissati da specifiche disposizioni di settore.

20) Linea di gronda

(art. 79 L.R. 6/6/2008, n. 16 e s.m.i.)

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

21) Numero dei piani

(art. 80 L.R. 6/6/2008, n. 16 e s.m.i.)

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

22) Locali tecnici

(art. 81 L.R. 6/6/2008, n. 16 e s.m.i.)

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

23) Sagoma

(art. 82 L.R. 6/6/2008, n. 16 e s.m.i.)

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

24) Caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio

(art. 83 L.R. 6/6/2008, n. 16 e s.m.i.)

Le caratteristiche dell'edificio sono individuabili dai seguenti elementi:

a) tipologici, intendendosi per tali quei caratteri architettonici e funzionali che ne consentono la qualificazione in base alle correnti tipologie edilizie (quali ad esempio edificio residenziale unifamiliare o plurifamiliare, fabbricato industriale, casa rurale);
b) formali, intendendosi per tali quei caratteri soprattutto architettonici che determinano l'immagine esterna dell'edificio ed in particolare la disposizione delle bucature e i materiali;

c) strutturali, intendendosi per tali quei caratteri che compongono materialmente le parti strutturali, (portanti e non) dell'organismo edilizio, quali ad esempio strutture portanti in laterizi rispetto a quelle in cemento armato.

ART. 6 - FASCE DI ARRETRAMENTO DAL CIGLIO STRADALE

All'interno dei centri abitati, delimitati ai sensi del vigente nuovo Codice della Strada, devono essere osservate le distanze per l'edificazione stabilite dalla norma di P.U.C. per ogni zona.

All'esterno dei centri abitati si devono applicare le disposizioni di cui al D.M. 1 aprile 1968, n. 1404 e/o del nuovo Codice della Strada e loro successive modifiche ed integrazioni.

Entro le fasce di cui sopra sono ammesse le opere elencate al punto 7 della Circolare Min. LL.PP. 30 dicembre 1970, n. 5980, ferma restando l'osservanza delle prescrizioni previste in merito dal D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285, Nuovo Codice della Strada, nonché dal relativo Regolamento di Attuazione, approvato con D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495, e successive modifiche ed integrazioni.

Le fasce di rispetto devono essere considerate a tutti gli effetti facenti parte degli ambiti in cui ricadono, limitandosi a rappresentare una distanza da osservare nell'edificazione.

ART. 7 - FASCE DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA

A fini di tutela e miglioramento dell'ambiente naturale delle aree di pertinenza dei corsi d'acqua e di contestuale garanzia di mantenimento di aree di libero accesso agli stessi per l'adeguato svolgimento delle funzioni di manutenzione degli alvei e delle opere idrauliche nonché delle attività di polizia idraulica e di protezione civile sono stabilite:

a) Fasce di inedificabilità assoluta **(**Regolamento Regionale 14 luglio 2011, n. 3)

Nelle fasce di inedificabilità assoluta, articolate secondo l'art. 4 del Regolamento Regionale 14 luglio 2011, n. 3, non sono ammessi interventi di nuova edificazione, salvo quelli consentiti dal successivo articolo 5 di detto Regolamento.

Per i corsi d'acqua ricadenti nel reticolo idrografico di primo, secondo e terzo livello tale fascia è stabilita pari a 10 metri, riducibili all'interno del perimetro dei centri urbani, e ad esclusione dei tratti di corso d'acqua ricadenti nelle aree a valenza naturalistica, previa autorizzazione idraulica provinciale ai sensi del R.D. 25 luglio 1904. n. 1523, fino a :

- 5 metri per i corsi d'acqua di primo livello;
- 3 metri per i corsi d'acqua di secondo livello.

Per i corsi d'acqua compresi nel reticolo idrografico di terzo livello la fascia può essere ridotta, previa autorizzazione idraulica provinciale ai sensi R.D. 1523/1904, fino a:

- 5 metri all'esterno del perimetro del centro urbano;
- 3 metri all'interno del perimetro dei centri urbani,

ad esclusione dei tratti di corso d'acqua ricadenti nelle aree a valenza naturalistica.

Per i corsi d'acqua ricadenti nel reticolo minuto è stabilita una fascia di inedificabilità assoluta dai limiti dell'alveo pari a 3 metri.

b) Fasce di rispetto (Piani di Bacino Stralcio per la difesa idraulica ed idrogeologica dei torrenti Prino, Caramagna e rii minori e del torrente san Lorenzo)

Relativamente ai tratti dei corsi d'acqua, che non hanno formato oggetto di specifici studi idraulici finalizzati alla individuazione delle fasce di inondabilità è stabilita una fascia di rispetto, da misurarsi in coerenza con il disposto del Regolamento regionale n. 3/2011, come di seguito articolata:

a) 40 metri per i corsi d'acqua del reticolo significativo definiti come principali;
b) 20 metri per i corsi d'acqua del reticolo significativo definiti come secondari;
c) 10 metri per i corsi d'acqua del reticolo significativo definiti come minori.

In tali fasce di rispetto sono consentiti interventi urbanistico-edilizi, a condizione che la Provincia esprima parere favorevole, sulla base di uno studio idraulico, che individui le fasce di inondabilità delle aree.

Gli interventi ammissibili in queste fasce senza l'acquisizione del parere della Provincia sono quelli ammessi dalla disciplina della fascia di riassetto fluviale, nonché gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che non necessitino valutazioni sulla pericolosità dell'area o di interferenza con eventuali interventi di sistemazione idraulica quali i modesti ampliamenti a fini igienico-sanitari e tecnologici; gli interventi di frazionamento interni ed il recupero a fini abitativi dei sottotetti esistenti e, più in generale, le sopraelevazioni che non configurino interventi di nuova costruzione; pali o tralicci, recinzioni, cancelli, tettoie, o similari, purché amovibili in caso di necessità; balconi e sbalzi; la posa in opera di tubi o condotte di servizio.

La disciplina delle fasce di rispetto è da applicarsi in modo integrato e coordinato con quello relativo alle fasce di inedificabilità assoluta di cui al Regolamento regionale n. 3/2011.

Le fasce di tutela devono essere considerate a tutti gli effetti facenti parte degli ambiti in cui ricadono, limitandosi a rappresentare una distanza da osservare nell'edificazione.

ART. 8 - FASCE DI RISPETTO DAI CAMPI ELETTROMAGNETICI

Al fine di prevenire l'esposizione a campi elettromagnetici si deve far riferimento alla normativa vigente in materia che le presenti norme richiamano integralmente ed in particolare:

- alla Legge Quadro 22 febbraio 2001, n. 36 "Protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" che ha introdotto i concetti di limite di esposizione, di valore di attenzione e di obiettivi di qualità: i primi due rappresentano i valori di campo elettrico, magnetico ed elettromagnetico che rispettivamente non devono essere superati in situazione di esposizione acuta e di esposizione prolungata; l'obiettivo di qualità, invece, è stato introdotto al fine di garantire la progressiva minimizzazione dell'esposizione.
- al D.P.C.M. 8 luglio 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti"
- al Decreto Ministero Ambiente 29/5/2008 "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti".

In particolare, nell'ambito dei procedimenti autorizzativi relativi alla realizzazione di nuove opere poste in prossimità di elettrodotti, si deve tener presente che all'interno delle fasce di rispetto non è consentita alcuna destinazione di edifici ad uso residenziale, scolastico, sanitario ovvero ad uso che comporti una permanenza non inferiore a quattro ore.

Tale metodologia si applica a tutti gli elettrodotti (ovvero linee elettriche e cabine di trasformazione) esistenti e di progetto, con linee interrate o aeree, ad esclusione di:

- linee esercite a frequenze diverse da 50Hz;
- linee di classe zero secondo Decreto interministeriale 21/03/88 (quali linee telefoniche, segnalazione e comando a distanza);
- linee di prima classe secondo il Decreto interministeriale 21/03/88 (ovvero linee con tensione nominale inferiore a 1kV e linee in cavo per l'illuminazione pubblica con tensione inferiore a 5 kV);
- linee MT in cavo cordato ad elica.

Al fine della verifica e dell'ammissibilità degli interventi edificatori sono previsti due livelli di approfondimento:
- un procedimento semplificato basato sul calcolo, da parte del proprietario, con l'eventuale supporto tecnico-scientifico del gestore, della Distanza di Prima Approssimazione (DPA);
- un calcolo esatto della fascia di rispetto effettuato dal gestore in caso di mancato rispetto della DPA.

Nei casi in cui gli insediamenti in progetto si trovino anche solo parzialmente all'interno della DPA calcolata, o in casi particolarmente complessi per la presenza di linee numerose o con andamenti molto irregolari, l'ufficio tecnico comunale valuterà l'opportunità di richiedere al proprietario/gestore di eseguire il calcolo esatto della fascia di rispetto lungo le necessarie sezioni della linea al fine di consentire una corretta valutazione.

ART. 9 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Si definisce urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 3 della L.R. 7 aprile 1995, n. 25 e s.m.i., l'insieme delle opere e delle infrastrutture che rendono accessibile e fruibile un lotto di terreno.

Ai fini della determinazione del contributo di costruzione costituiscono opere di urbanizzazione primaria quelle di seguito indicate:

a) la viabilità pubblica e di uso pubblico gli spazi complementari e la relativa illuminazione;
b) le reti idriche e fognarie se ed in quanto i relativi costi comprensivi degli allacci siano a carico del Comune;
c) gli spazi di sosta e di parcheggio non pertinenziali ma direttamente funzionali e come tali asserviti ad un intervento edilizio i quali non sono soggetti a contributo di concessione edilizia e sono scomputabili nei limiti della tabella di cui all'art.13 della L.R. 7 aprile 1995, n. 25;
d) gli spazi di verde attrezzato a complemento delle opere di urbanizzazione primaria.

Non sono considerate opere di urbanizzazione primaria in particolare le reti di distribuzione dell'energia elettrica e del gas nonché quelle per le telecomunicazioni.

ART. 10 - URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Si definisce urbanizzazione secondaria, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 7 aprile 1995, n. 25, l'insieme delle opere che costituiscono spazi ed attrezzature di fruizione collettiva a disposizione di un determinato bacino di utenza.

Ai fini della determinazione del contributo di costruzione costituiscono opere di urbanizzazione secondaria quelle di seguito indicate :

a) gli asili nido;
b) le scuole materne, quelle dell'obbligo e quelle superiori:
c) le sedi comunali;
d) i centri sociali nonché le attrezzature culturali sportive e sanitarie di uso pubblico regolato da apposita convenzione con il Comune;
e) i mercati comunali;
f) gli immobili destinati al culto e all'esercizio del ministero pastorale;
g) gli spazi verdi con funzione ricreativa o ambientale destinati ad uso pubblico regolato da apposita convenzione con il Comune;
h) l'arredo urbano;
i) gli spazi di sosta e di parcheggio pubblici ad accesso libero che non sono soggetti a contributo di costruzione;
j) gli spazi di sosta e di parcheggio realizzati e gestiti in base a convenzione con il Comune che con la medesima ne determina l'assoggettamento o meno a contributo

di costruzione in funzione della regolamentazione delle modalità di fruizione del parcheggio.

ART. 11 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI

1) Interventi di manutenzione ordinaria
(art. 6 L.R. 6/6/2008, n. 16 e s.m.i.)

Si definiscono interventi di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione di finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino alterazioni all'aspetto esterno del fabbricato e delle sue pertinenze.
Sono considerati di manutenzione ordinaria i seguenti interventi:
- all'interno degli edifici:
  a) riparazioni e rifacimenti di pavimentazioni;
  b) rifacimenti e riparazioni di intonaci, tinteggiature, rivestimenti interni;
  c) riparazione e sostituzione di serramenti interni;
  d) riparazione o sostituzione di impianti idraulici, elettrici, di riscaldamento, di ventilazione, per la fornitura del gas;
  e) riparazione o sostituzione di canne fumarie;
  f) riparazione, rinnovamento o sostituzione di servizi igienico-tecnologici (senza alterazione delle caratteristiche distributive, volumetriche e di destinazione) dell'edificio o delle singole unità immobiliari;
  g) inserimento e sostituzione di elementi di coibentazione termica, di impermeabilizzazione, di isolamento;
  h) risanamento o costruzione di vespai;
  i) rifacimento o riparazione della condotta condominiale o della braga all'interno dell'unità immobiliare;
- all'esterno degli edifici:
  a) riparazione e ripristino delle facciate in pietra con le stesse caratteristiche e materiali;
  b) tinteggiatura e ripulitura delle facciate, con gli stessi colori di quelli originari e con eventuale ripresa degli intonaci deteriorati o mancanti senza alterazione dei materiali o delle colorazioni esistenti;
  c) manutenzione e riparazione dei frontalini e delle ringhiere dei terrazzi e dei balconi o loro sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti;
  d) riparazione, sostituzione, rinnovamento delle decorazioni e finiture esterne (quali ad esempio lesene, frontalini, cornicioni, piattabande, spalline, mostrine), con soluzioni formali e materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti;
  e) riparazione, sostituzione con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti: dei manti di copertura, delle pavimentazioni delle coperture piane, delle pavimentazioni di cortili o di cavedi, delle pavimentazioni di atri condominiali, scale e ballatoi, delle pavimentazioni esterne, degli elementi di arredo esterno;
  f) riparazione o sostituzione, con materiali dello stesso tipo di quelli preesistenti, di singoli elementi della piccola orditura del tetto;
  g) riparazione o sostituzione di infissi, grondaie, pluviali, camini, canne fumarie e simili con gli stessi colori e tipologie preesistenti, e con materiali che non comportino alterazione degli aspetti estetici;
  h) riparazione o sostituzione con elementi dello stesso tipo e materiale di quelli preesistenti di recinzioni, parapetti, ringhiere e simili;
  i) installazione di tende da sole, insegne, targhe, impianti tecnologici o elementi di arredo urbano non comportanti opere edilizie;
  j) installazione di recinzioni nel terreno non comportanti l'esecuzione di opere murarie;

k) interventi di impermeabilizzazione dei cornicioni;
l) nuova installazione o sostituzione di antenne televisive centralizzate o singole;
m) inserimento di impianti tecnologici purché collocati entro la sagoma dell'edificio;
n) installazione di impianti di allarme, di rinforzi agli infissi comprese grate o blindature ed, in genere, le strutture relative alla sicurezza passiva dell'edificio ricadenti nella sagoma dello stesso.

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

a) riparazione, sostituzione ed adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici, televisivi e telematici purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;
b) riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche esterne dei locali né aumento delle superfici agibili;
c) realizzazione di passerelle o strutture in metallo per l'attraversamento aereo delle strade interne con tubazioni

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

2) <u>Interventi di manutenzione straordinaria</u>
(art. 7 L.R. 6/6/2008, n. 16 e s.m.i.)

Si definiscono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreché dette modifiche non alterino i volumi, le superfici e non mutino le destinazioni d'uso delle singole unità immobiliari.

Sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

a) le opere necessarie per conservare la stabilità della costruzione mediante il rinnovamento o la sostituzione di alcuni degli elementi strutturali dell'edificio;
b) le sistemazioni di spazi aperti anche mediante modifiche alle quote del terreno preesistente e la realizzazione di muri di contenimento di natura pertinenziale o la demolizione di manufatti e costruzioni;
c) il rifacimento totale dei manti di copertura, con modifica del tipo di materiale esistente, compresa la struttura del tetto;
d) la riparazione e il ripristino delle facciate con diverse caratteristiche e materiali, il rinnovo dell'intonaco esterno con demolizione dell'esistente fino al vivo della muratura e rifacimento esteso almeno ad un intero prospetto, nonché la tinteggiatura e ripulitura delle facciate con colori diversi da quelli originari;
e) l'adeguamento, il rinnovo e la sostituzione dei servizi igienico-sanitari e degli impianti tecnologici (riscaldamento, condizionamento, ventilazione, aspirazione, impianto di ascensori e di sollevamento in genere, con le opere ad essi funzionalmente complementari ed indispensabili) quando comportano alterazione delle caratteristiche distributive;
f) gli interventi volti al superamento delle barriere architettoniche e al risparmio energetico quando richiedano la creazione di locali tecnici esterni di cui

all'articolo 81 della L.R. 16/2008 e s.m.i. o di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio o la realizzazione delle opere di cui all'articolo 67, comma 5, della stessa Legge;

g) l'installazione di recinzioni con opere murarie fino a 50 cm.;
h) la riparazione o sostituzione degli infissi con diverso colore e tipologia.

Per gli edifici adibiti ad attività industriali e artigianali sono considerati di manutenzione straordinaria i seguenti interventi:

a) l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici agibili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi locali tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie agibile destinata all'attività produttiva;
b) tutte le opere di natura statica, igienica, tecnologica e funzionale necessarie per conservare e integrare l'efficienza degli impianti produttivi esistenti e la salubrità delle costruzioni che li ospitano, sempre che non comportino l'incremento della superficie lorda di pavimento;
c) la realizzazione di basamenti, incasellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti.

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

3) <u>Interventi di restauro</u>

(art. 8 L.R. 6/6/2008, n. 16 e s.m.i.)

Si definiscono interventi di restauro quelli consistenti in un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, quali definite all'articolo 83 della L.R. 16/2008 e s.m.i. , ne consentono la conservazione e il recupero valorizzandone i caratteri e rendendone possibile un uso adeguato alle intrinseche caratteristiche; detti interventi riguardano edifici vincolati ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e s.m.i. , o dichiarati di valore storico, culturale o architettonico dal P.U.C. e dal P.T.C.P. .

Gli interventi di restauro possono interessare l'intero organismo edilizio, parti dell'edificio o singole unità immobiliari.

Detti interventi possono comportare le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche nonché quelle per realizzare locali tecnici che si rendono indispensabili per l'installazione degli impianti tecnologici necessari agli usi previsti per gli immobili.

Sono considerati di restauro i seguenti interventi:

a) il recupero degli elementi storici, architettonici o artistici o il ripristino delle parti alterate dei fronti esterni ed interni e degli ambienti interni;
b) la ricostruzione filologica di parti dell'edificio eventualmente crollate o demolite;
c) la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo-organizzativo originario;
d) la conservazione, il ripristino o il miglioramento degli spazi liberi di pertinenza dell'edificio quali, tra gli altri, le corti, i larghi, i piazzali, gli orti, i giardini, i chiostri, i porticati;
e) il consolidamento, con eventuale sostituzione delle parti non recuperabili, dei seguenti elementi strutturali:
   - murature portanti sia interne che esterne;
   - solai e volte;
   - scale;

- tetto con eventuale ripristino della copertura originale;

f) l'eliminazione delle superfetazioni costituenti parti incongrue dell'impianto originario;

g) l'inserimento degli impianti tecnologici e igienico-sanitari nonché per l'efficienza energetica dell'edificio nel rispetto dei caratteri storici, culturali o architettonici.

Ricadendo il Comune in zona dichiarata a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro degli immobili può comprendere interventi di miglioramento strutturale ai sensi della normativa di settore.

4) Interventi di risanamento conservativo

(art. 9 L.R. 6/6/2008, n. 16 e s.m.i.)

Si definiscono interventi di risanamento conservativo quelli volti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'edificio, ne consentano destinazioni d'uso con esse compatibili.

Tali interventi comprendono:

- il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio,
- l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso,
- l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio, sempreché vengano rispettati l'impianto strutturale, tipologico ed architettonico.

Sono altresì da ricomprendere nel risanamento conservativo gli interventi volti a realizzare nuovi servizi igienico-sanitari nonché locali per impianti tecnologici e per l'efficienza energetica dell'edificio, anche mediante modeste modifiche della conformazione delle coperture.

Tali impianti devono essere realizzati all'interno dell'edificio ogni volta che ciò risulti tecnicamente possibile. In caso di documentata impossibilità è consentito realizzarli all'esterno a condizione che vengano adottati tutti gli accorgimenti necessari per inserirli nel contesto dell'edificio.

Ricadendo il Comune in zona dichiarata a rischio sismico in base alla disciplina vigente il risanamento conservativo può comprendere interventi di miglioramento strutturale ai sensi della normativa di settore.

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

5) Interventi di ristrutturazione edilizia

(art. 10 L.R. 6/6/2008, n. 16 e s.m.i.)

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

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

Sono considerati di ristrutturazione edilizia gli interventi che comportino:

a) un aumento della superficie esistente o la realizzazione di nuovi vani abitabili non derivanti dalla semplice divisione di quelli esistenti;

b) la suddivisione di una unità immobiliare in due o più unità immobiliari;

c) i mutamenti di destinazione d'uso connessi all'esecuzione di opere edilizie:

- senza aumento del carico urbanistico nei termini indicati dall'articolo 38 della L.R. 16/2008 e s.m.i. , ma accompagnati da un complesso di opere tali da alterare le caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente;
- con aumento del carico urbanistico nei termini indicati dall'articolo 38 della L.R. 16/2008 e s.m.i. , anche non comportanti alterazioni delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali dell'organismo preesistente;

d) la trasformazione dei locali costituenti superficie accessoria (S.Acc.) nell'originario titolo abilitativo in locali costituenti superficie agibile (S.A.) ;

e) la demolizione e successiva ricostruzione di un fabbricato esistente, intendendosi per tale la ricostruzione sullo stesso sedime, con possibilità di scostamento entro un massimo di un metro, che rispetti la sagoma e i volumi originari fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica e quelle previste come obbligatorie dalle normative tecniche di settore;

f) gli ampliamenti diversi da quelli di nuova costruzione di cui al successivo punto 9 e, quindi, entro soglie percentuali predeterminate dalla disciplina urbanistica in deroga ai parametri urbanistico-edilizi, la cui entità, espressa in superficie agibile (S.A.) o volume come definito dallo strumento urbanistico, non può eccedere il 20 per cento del volume geometrico.

6) <u>Mutamento di destinazione d'uso senza opere</u>
(art. 13 L.R. 6/6/2008, n. 16 e s.m.i.)

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

7) <u>Requisiti igienico-sanitari negli interventi sul patrimonio edilizio esistente relativi a singole unità immobiliari</u>
(art. 11 L.R. 6/6/2008, n. 16 e s.m.i.)

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

8) <u>Sostituzione edilizia</u>
(art. 14 L.R. 6/6/2008, n. 16 e s.m.i.)

Si definiscono interventi di sostituzione edilizia quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione di edifici esistenti che necessitano di riqualificazione sotto il profilo urbanistico, paesistico, architettonico ed ambientale, non riconducibili nei limiti di cui all'articolo 10, comma 2, lettera e) della L.R. 16/2008 e s.m.i. , e comportanti eventuale incremento della volumetria originaria.
Tali interventi:

a) sono disciplinati alla stregua degli interventi di nuova costruzione, fatta eccezione per l'indice di fabbricabilità o di utilizzazione insediativa, in base ai parametri urbanistico-edilizi determinati dal P.U.C. , alle modalità di attuazione e delle prestazioni di opere di urbanizzazione da osservare nella ricostruzione.
La ricostruzione può essere prevista nello stesso lotto di proprietà, ovvero nella zona o ambito omogeneo in cui è localizzato l'immobile originario, comunque in conformità alle indicazioni del vigente P.T.C.P. ;
b) devono rispettare le normative in materia igienico-sanitaria, di risparmio energetico, di stabilità e di sicurezza degli edifici e ogni altra normativa di settore prescritta per gli interventi di nuova costruzione.

9) Nuove costruzioni ed interventi di trasformazione territoriale
(art. 15 L.R. 6/6/2008, n. 16 e s.m.i.)

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

10) Ristrutturazione urbanistica
(art. 16 L.R. 6/6/2008, n. 16 e s.m.i.)

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

ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

ART. 12 - ELEMENTI DI INDIRIZZO DELLE TRASFORMAZIONI FISICHE E FUNZIONALI

Gli interventi sul territorio devono perseguire finalità di conservazione dei Centri Storici e di quelli frazionali, di riorganizzazione e di consolidamento delle aree marginali, di ricomposizione del tessuto fondiario agricolo di contorno nonché di tutela e di miglior fruizione delle parti del territorio allo stato naturale, alla ricerca di un nuovo e più confacente equilibrio complessivo.

Gli strumenti fondamentali a tale scopo predisposti sono:
- la matrice funzioni / tipi di intervento alla scala territoriale e le tabelle d'ambito;

- le modalità di intervento e la disciplina paesistica di livello puntuale alla scala edilizia.

ART. 13 - AMBITI E DISTRETTI

Il territorio comunale è suddiviso dal P.U.C. in ambiti e distretti classificati, a seconda dello stato di fatto e della sistemazione prevista in ogni singola zona, con riferimento alle definizioni fissate dal Titolo IV della L.R. 4 settembre 1997, n.36 e s.m.i. .

AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE

ART. 14 - AMBITI DI CONSERVAZIONE DEI NUCLEI STORICI (A)

Vengono definiti Ambiti di Conservazione dei Nuclei Storici (**A**) (Zone territoriali omogenee A con riferimento all'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e s.m.i.) gli agglomerati urbani dei centri storici del capoluogo comunale (Dolcedo Piazza) e di Isolalunga, che, negli elaborati costituenti la "Struttura del Piano" vengono così indicati:

- Ambito **A1** - Dolcedo Piazza,
- Ambito **A2** - Isolalunga.

In tali ambiti restano in vigore gli strumenti attuativi approvati con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 11 (P.P. Dolcedo Piazza) e n. 12 (P.P. Isolalunga) del 16 febbraio 1994 adeguati alla normativa edilizia ed urbanistica intervenuta dopo la loro approvazione e riportata nelle presenti norme.

Modalità di intervento

Le presenti norme regolano le modalità d'uso e di intervento sugli edifici pubblici e privati e sulle aree di pertinenza e di cornice paesistica che rivestono particolare pregio storico ambientale dei nuclei antichi di Piazza (A1) e di Isolalunga (A2).

Gli interventi dovranno essere, per tipologia e scelta dei materiali, perfettamente coerenti con quanto previsto dalle presenti norme di conformità e congruenza, dalle norme di livello puntuale del P.U.C. e dagli strumenti urbanistici attuativi vigenti.

ART. 15 - NORME COMUNI AGLI AMBITI A1 E A2

1) Obiettivi e metodologia

Obiettivo delle norme di conformità e congruenza inerenti gli ambiti di conservazione e riqualificazione dei nuclei storici è il miglioramento delle condizioni abitative dei residenti attuali e potenziali, attuato attraverso il recupero delle volumetrie esistenti e del relativo tessuto urbano.

Tale recupero si concretizza attraverso:

- l'eliminazione del degrado degli edifici e dell'ambiente;
- la dotazione di servizi e attrezzature per la vita collettiva;
- la conservazione dei valori ambientali espressi dal tessuto edificato e dal suo rapporto con il tessuto agricolo;
- l'adeguamento funzionale degli alloggi, sia in relazione alle esigenze degli attuali abitanti, sia per la costituzione di un patrimonio abitativo complessivamente più rispondente ad accettati standard qualitativi;
- l'individuazione di indicazioni operative sugli edifici;
- l'individuazione delle modalità di intervento per un contenuto incremento delle capacità insediative del nucleo;
- la predisposizione degli strumenti per una strategia del recupero coerente con gli indirizzi nazionali e regionali volti ad utilizzare le risorse di iniziativa e finanziarie sia pubbliche sia private.

2) Destinazioni d'uso delle aree scoperte

Tutte le aree non edificate sono inedificabili e sono destinate all'esercizio dell'attività agricola.

Fanno eccezione gli spazi pubblici o di uso pubblico, le aree di pertinenza degli edifici e gli interventi previsti planimetricamente o planivolumetricamente dal piano ai fini della dotazione di servizi per le attività collettive.

Su tutte le aree non è consentita la realizzazione di costruzioni precarie a qualunque uso destinate.

3) Destinazione d'uso dei fabbricati

Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti :

a) interesse comune
   - uffici pubblici;
   - culto;
   - istruzione;
   - spettacolo, sport, cultura e ricreazione;
   - assistenza sanitaria e sociale;
   - viabilità e parcheggi pubblici;

b) private
   - residenza e locali accessori alla residenza;
   - spazi liberi di pertinenza alla residenza (cavedi, cortili, giardini);
   - uffici privati;
   - attività ricettiva;
   - commercio al minuto;
   - piccoli laboratori familiari e piccoli magazzini inerenti alla lavorazione, conservazione e commercio di prodotti agricoli per produttori singoli ed associati, purché non molesti;
   - artigianato di tipo familiare purché non in contrasto con le norme del regolamento di igiene e pulizia urbana e con le vigenti Leggi;
   - autorimesse private.

4) Destinazioni d'uso pubbliche

Gli interventi per sistemare ed attrezzare le aree a verde pubblico attrezzato, destinate al gioco, allo sport, al riposo e gli interventi per il restauro e l'attrezzatura degli edifici di interesse comune destinati ad attività amministrative, partecipative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali e ricreative, sono individuati nella cartografia di piano.

La loro realizzazione è di competenza del Comune, in conformità con le previsioni edilizie relative agli ambiti di conservazione e riqualificazione A1 e A2.

Le aree e gli edifici sono acquisiti dal Comune ai sensi delle Leggi vigenti.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale stipulare convenzioni con i privati per la realizzazione e per la gestione delle attrezzature nell'interesse della collettività.

Gli spazi destinati a parcheggi pubblici, individuati nella cartografia di progetto, sono realizzati dal Comune mediante acquisizione dell'area ai sensi delle leggi vigenti e successivamente attrezzate. E' facoltà dell'Amministrazione Comunale stipulare convenzioni con i privati per la realizzazione di tali attrezzature.

Sugli edifici per il culto sono consentiti esclusivamente interventi di restauro, come definiti dall'art. 11, punto 3, delle presenti norme, nell'ambito delle competenze degli Enti istituzionalmente preposti.

Nella progettazione esecutiva delle attrezzature collettive vanno rispettate le norme vigenti sull'abbattimento delle barriere architettoniche, ove compatibili con la conservazione del manufatto edilizio.

5) Destinazioni d'uso private

Per gli edifici a destinazione residenziale le destinazioni d'uso ammesse sono differenziate tra piano terra e piani superiori.

Al piano terra le destinazioni d'uso sono distinte nelle seguenti categorie:

- residenza, compatibilmente con i vincoli fisici ed igienici dell'edificio;
- locali destinati ad accessori della residenza (cantine, depositi, garage);
- locali destinati ad attività produttive ed economiche (commercio, artigianato, pubblici esercizi, uffici privati, con le limitazioni imposte dal precedente punto 3).

Le destinazioni d'uso previste per i piani terra sono estese ad eventuali piani seminterrati compatibilmente con le norme igienico-sanitarie relative ai vari usi e ai vincoli fisici dell'edificio.

Ai piani superiori la destinazione d'uso ammessa è la residenza che può interessare anche le parti sottoutilizzate e non utilizzate degli edifici (es. i sottotetti) purché non in contrasto con le indicazioni e le modalità di intervento specificate negli articoli della presente normativa.

Per gli edifici residenziali è prescritto il mantenimento della destinazione d'uso esistente, è consentita la variazione di destinazione d'uso, compatibilmente con le caratteristiche tipologiche degli edifici, nell'ambito di quelle sopra indicate.

Ai fini di aumentare l'offerta di ricettività turistica, è inoltre consentito il mutamento di destinazione d'uso degli edifici per destinarli a pensione-albergo residenziale (ospitalità turistica, case per vacanze) ai sensi della legislazione regionale vigente, con modalità organizzative che consentano il rispetto della struttura e delle caratteristiche tipologiche e distributive degli edifici stessi.

Il richiedente dovrà stipulare una convenzione con il Comune contenente l'impegno ad assicurare l'apertura dell'attività per almeno sei mesi all'anno.

In questi ambiti è consentito, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici, il mutamento di destinazione d'uso da abitativo a turistico - ricettivo.

6) Riqualificazione ambientale e arredo urbano

Si raggruppano sotto la denominazione di riqualificazione ambientale gli interventi sia sugli edifici privati e pubblici, sia sugli spazi esterni e sulle attrezzature, volti a ripristinare e a rivitalizzare la struttura architettonica e urbanistica del nucleo, con particolare riferimento alla fruizione visiva e funzionale.

a) Gli interventi sul patrimonio edilizio che rispondono alla suddetta esigenza devono essere considerati prioritari; devono pertanto essere eseguiti in occasione del primo intervento di recupero sull'edificio. Riguardano in particolare :
   - il rifacimento e l'adeguamento di coloriture e intonaci esterni, infissi esterni e tettoie;
   - la demolizione di volumi precari e di superfetazioni (gabbiotti, latrine esterne, scarichi fognari esterni, tettoie in contrasto con l'ambiente);
   - la chiusura, con tamponature o porticati a seconda dei casi specifici, dei piani terra su pilastri, secondo le indicazioni di cui al punto 14 del presente articolo.

b) E' consentita l'installazione di insegne e scritte pubblicitarie in forme che non comportino alterazioni dell'apertura o sovrapposizioni ad essa. Sono escluse le insegne luminose e quelle a bandiera.

c) Nelle aree di pertinenza, nei cortili, nei giardini degli edifici gli interventi di riqualificazione dovranno valorizzare le caratteristiche del luogo utilizzando materiali tradizionali quali lastre di pietra locale e acciottolato. Inoltre tali aree dovranno rimanere libere e non si potranno occludere con alcun tipo di volume, anche precario.

d) I muri a secco devono essere conservati e ricostruiti con la stessa tecnica.

E’ ammesso il restauro con l’interposizione di malta negli interstizi, lasciando le pietre interamente scoperte e i giunti senza stilatura.

E’ ammessa la ricostruzione dei muri con pietre e con malta interposta all’interno del muro, lasciando le pietre interamente scoperte e i giunti senza stilatura.

e) La costruzione di muri in conglomerato cementizio è ammessa per le opere pubbliche di particolare importanza e per la realizzazione di muri di contenimento di altezza superiore a 2 metri purché la faccia a vista sia costituita da uno strato di blocchi di pietre locali di rivestimento disposte a corsi orizzontali.

f) Nelle aree a verde pubblico e nei giardini privati le alberature che verranno poste a dimora dovranno corrispondere alle essenze consolidate come tipiche dell’ambiente locale. In particolare nelle aree a parcheggio le piantumazioni dovranno essere in ragione di un albero ogni due posti auto.

g) Gli elementi che costituiscono l’arredo urbano, in particolare panchine, punti luce, giochi, cestini portarifiuti, recinzioni pubbliche, prima della loro realizzazione, anche per singoli elementi, dovranno essere studiati con un progetto unitario che ne definisca forme, colori, materiali, sistemi costruttivi e applicativi.

7) Impianti tecnologici

Nell’attuazione degli ambiti A1 e A2 si dovrà provvedere all’adeguamento e al potenziamento degli impianti di urbanizzazione primaria (sistemi di smaltimento, acquedotto, gas, rete elettrica e telefonica).

Le canalizzazioni dovranno essere realizzate in posizione interrata e dovranno essere intercettate da un sufficiente numero di pozzetti, onde permettere l’individuazione puntuale di perdite o guasti, al fine di evitare estese manomissioni della pavimentazione stradale, la quale per altro dovrà essere sempre perfettamente ripristinata.

L’illuminazione pubblica dovrà essere adeguata e potenziata con l’uso di sorgenti luminose collocate sui sostegni a braccio o sospese, escludendo l’impiego di pali, di qualsiasi tipo, nelle vie interne ai nuclei.

Le antenne degli impianti televisivi e radiofonici devono essere unificate tra i vari alloggi e poste sul tetto dell’edificio.

I pannelli solari, quale che sia il loro sistema di funzionamento, non possono essere posti sulle coperture dei fabbricati né all’interno delle aree di pertinenza degli edifici a meno che, in quest’ultimo caso, essi siano localizzati in posizione non visibile da spazi pubblici o di uso pubblico.

8) Tutela idrogeologica

All’interno degli ambiti A1 e A2 sono vietate le discariche.

I fossi devono essere tenuti liberi e non intasati con materiali di qualsiasi genere.

I muri a secco devono essere conservati e ricostruiti con la stessa tecnica in caso di crollo.

E’ ammessa la ricostruzione dei muri con pietre e malta cementizia interposta, purché non visibile all’esterno.

Le acque meteoriche provenienti dai tetti e dagli spazi pubblici e privati devono essere incanalate e convenientemente convogliate.

9) Parametri per la progettazione degli interventi sugli edifici

Rispetto alla progettazione edilizia esecutiva rappresentano “elementi di vincolo” per la conservazione del patrimonio edilizio i seguenti parametri:

a) caratteri tecnico-strutturali:
   - copertura in ardesia o in tegole laterizie con pendenza e forme tradizionali;
   - murature in pietra;
   - aperture ad arco strutturale;
   - architravi lignei;
   - solai voltati in muratura;

- corpi scala con struttura voltata;
- altane (terrazzi coperti);

b) impianto planimetrico distributivo:
- sistemi d'accesso;
- sistemi di collegamento verticali ed orizzontali;
- spazi e percorsi liberi interni ed esterni quali: cavedi, corti, passaggi dalla strada pubblica agli orti;

c) aspetto esterno degli edifici:
- gli allineamenti delle facciate;
- il complesso delle facciate con elementi costitutivi e tipologici quali:
  • gli sporti del tetto in ardesia;
  • i paramenti murari in pietra faccia a vista;
  • la dimensione e la distribuzione delle aperture;
  • le inferriate in ferro battuto;
  • i serramenti in legno;
  • il sistema degli scalini d'accesso esterni;

d) caratteri distributivi e qualitativi:
- la conservazione o il ripristino dell'impianto planimetrico e distributivo generale dell'edificio;
- la realizzazione dei servizi igienici e la raccolta delle canalizzazioni in colonne di scarico unificate all'interno dell'edificio;
- l'ubicazione delle funzioni di servizio e di distribuzione in stanze buie e con forme irregolari sottodimensionate per altri usi, oppure in spazi che hanno minor grado di flessibilità e organicità rispetto all'intero organismo edilizio in quanto derivano da intasamenti e superfetazioni consolidate nel tempo;
- la conservazione dei profili e dei volumi esistenti e consolidati, compatibilmente con l'obbiettivo di miglioramento della condizione abitativa;
- la demolizione dei corpi in superfetazione non integrati con l'edificio e in contrasto con l'ambiente.

Tra le superfetazioni rientrano le elevazioni strutturalmente e stilisticamente non coerenti, le latrine esterne, i volumi e i corpi aggiunti, le occlusioni di altane e logge, di cortili, cavedi e aree di pertinenza.

La demolizione è parziale quando si conserva il locale voltato al piano terreno o il locale sottostante al volume demolito con la costruzione all'estradosso di un terrazzo o di una loggia o del tetto a falde.

10) <u>Unità edilizie</u>

Il tessuto edilizio è suddiviso in Unità Edilizie (U.E.) .

L'Unità Edilizia rappresenta l'assetto morfologico, distributivo e proprietario dell'edificio rispondente ai criteri e ai parametri di riferimento.

Ogni Unità Edilizia può comprendere uno o più alloggi (Unità Abitative).

11) <u>Destinazioni d'uso delle Unità Edilizie</u>

Le destinazioni d'uso consentite sono definite nei punti 3, 4 e 5 del presente articolo.

Qualora gli interventi consentiti per le Unità Edilizie permettano di adeguarla ad una nuova funzione prevista tra quelle indicate nei citati punti è consentito il cambio di destinazione d'uso.

Per gli edifici residenziali i locali, anche nel sottotetto, si devono considerare abitabili, in caso di cambio di destinazione d'uso, purché l'altezza media interna non sia inferiore a mt 2,70.

L'altezza minima, misurata al filo interno dei muri perimetrali, non potrà essere in ogni caso inferiore a mt 2,00.

Per i locali accessori tale altezza media netta potrà essere ridotta a mt 2,40.

La dichiarazione di abitabilità dei locali ricavati nel sottotetto è subordinata al rispetto delle indicazioni definite dal Piano Particolareggiato e dall'art. 5 delle presenti norme di conformità e congruenza.

12) Ampliamenti e demolizioni

Non sono ammessi ampliamenti degli edifici esistenti salvo quanto previsto dalle precedenti norme.

Non sono ammesse demolizioni totali o parziali di volumi esistenti, ad eccezione di quelle specificatamente indicate dalle presenti norme e dagli elaborati progettuali.

Nel caso di demolizione eseguite per causa di forza maggiore, dovranno essere rispettate nell'eventuale ricostruzione le prescrizioni di cui al successivo punto 14) .

La necessità di procedere alla demolizione dovrà comunque essere congruamente documentata dal proprietario dell'immobile.

13) Ricostruzioni

Gli edifici che abbiano subito crolli o demolizioni parziali o totali dopo l'entrata in vigore del presente strumento attuativo, dovranno essere ricostruiti nello stesso lotto realizzando le prescrizioni del Piano Particolareggiato; il volume, i prospetti, l'andamento delle coperture, il numero di alloggi, se non modificati dalle prescrizioni, dovranno risultare inalterati rispetto allo stato di fatto precedente all'evento.

Le ricostruzioni previste dal Piano Particolareggiato dovranno rispondere, per le caratteristiche architettoniche e distributive, alle prescrizioni delle presenti norme.

14) Tecniche costruttive e uso dei materiali

Le norme del presente articolo si applicano a tutti gli edifici e per tutti i tipi di intervento, fino all'entrata in vigore di differenti norme tecniche statali e regionali.

I materiali, le finiture, i componenti costruttivi che alla data di approvazione del Piano Particolareggiato presentano caratteristiche difformi da quelle riportate nel presente articolo si considerano ad esaurimento e devono essere adeguati mediante sostituzione o modifica in occasione del primo intervento di entità maggiore della manutenzione ordinaria.

Nell'ambito dell'applicazione delle seguenti norme il progettista dovrà dimostrare alla Commissione Edilizia, con adeguate espressioni progettuali di aver valutato le opportune soluzioni che tengano conto delle finalità funzionali, statiche e di conservazione della memoria storica.

La Commissione Edilizia dovrà valutare la rispondenza tra i suddetti obiettivi e la soluzione presentata.

a) COPERTURA DEGLI EDIFICI

Gli edifici devono essere coperti con tetto a falde. La pendenza massima delle falde è del 45%.

Le pendenze e la forma dei tetti non possono essere modificate salvo quanto previsto dalle presenti norme, per ogni singola unità edilizia.

Il piano di imposta dei tetti non può essere modificato.

Nelle trasformazioni da tetto piano a tetto a falde la pendenza delle falde deve essere conforme alle usanze e necessità locali e alle tecniche di posa in opera dei materiali di copertura tradizionali, nell'ambito del suddetto limite del 45% di pendenza.

In tutto il perimetro di P.P. il manto di copertura degli edifici deve essere in lastre a spacco di pietra locale (ciappe) o di ardesia, oppure di tegole in laterizio (marsigliesi o coppi).

Non sono consentite coperture anche parziali in ondolux, con materiali plastici, eternit, lamiere ondulate, tegole in cemento.

Non è ammessa la formazione di abbaini.

E’ ammessa l’installazione di lucernai complanari al tetto, che seguono la linea della falda, di dimensioni ed in numero strettamente necessari ad assicurare la ventilazione e illuminazione dei locali sottostanti, calcolati con luce teorica pari a 1,50 volte quella reale.

I comignoli devono essere in muratura con copertura in tegole o in lastre di pietra.

La struttura del tetto deve essere di tipo tradizionale in legno.

Sono ammesse strutture del tetto in cemento armato con soletta inclinata purché non sporgenti oltre il filo esterno del muro perimetrale. In tal caso la sporgenza oltre il filo delle facciate (gronda) deve essere in struttura e materiali tradizionali.

Le sporgenze oltre il filo delle facciate (gronde) devono essere di dimensioni contenute nella possibilità dei materiali tradizionali, in particolare si deve conservare o ripristinare la gronda formata da lastre di ardesia con sottostante cornicione in malta.

I canali di gronda prescritti sono di lamiera zincata o di rame a sezione rotonda raccordati con gomiti ai tubi pluviali che devono seguire linee verticali. Non sono ammessi canali o tubi di plastica, né canali di gronda ricavati in cornicioni di cemento armato.

Le coperture a terrazzo devono avere le seguenti caratteristiche:

- parapetto in muratura, in continuità con il muro di facciata, con copertina in ardesia e con doccioni in ardesia o in pietra posti a filo pavimento;
- pavimentazione di tipo tradizionale e comunque in piastrelle di materiale non sdrucciolevole.

I terrazzi esistenti devono conservare le suddette caratteristiche o adeguarvisi.

Nel rispetto delle prescrizioni per le coperture, è consentito apportare parziale modifica alle coperture a falde per ricavare terrazzi aventi le suddette caratteristiche. La superficie del terrazzo non può superare il 20% della superficie coperta dell’edificio.

b) TETTOIE A SBALZO

Le tettoie a sbalzo poste a protezione dei portoni di ingresso dei fabbricati prospicienti su spazi privati o su suolo pubblico soggetto a solo transito pedonale, devono essere realizzate con struttura in ferro di foggia tradizionale e lastre di ardesia. Le dimensioni massime consentite sono mt 1,40 di larghezza e mt 0,70 di sporgenza e debbono essere poste ad una altezza minima da terra di mt 2,50.

Non sono ammesse tettoie in materiale plastico ondulato, grecato o semitrasparente.

c) MURATURE ESTERNE

Le murature esterne eseguite in pietra a vista possono essere restaurate con l’interposizione di malta negli interstizi, lasciando le pietre interamente scoperte e i giunti senza stilatura.

Dove necessitano interventi di consolidamento con inserimento di cordolo in c.a. esso deve essere posto all’interno dello spessore del muro ripristinando la faccia esterna con materiale analogo alla muratura sottostante.

Le murature esterne in mattoni pieni o forati, in blocchetti prefabbricati e comunque non in pietra, anche se prospicienti su spazi privati, devono essere intonacate e tinteggiate.

Per il ripristino o il rifacimento delle pareti esterne sono raccomandati intonaci in malta di calce idraulica, finiti in arenino, tinteggiati con colori a base di terre compresi nel repertorio tradizionale locale, quali : rosa ligure, giallo chiaro, ocra chiaro, bianco.

Sono pure ammessi i cicli di pitturazione ai silicati o ai siloxati.

Non sono ammessi intonaci con grane e corrugamenti artificiosi diversi, rivestimenti in lastre di pietra o materiali diversi (ceramica, granulati ecc.),

tinteggiature sintetiche, plastiche, quarzi, e qualsiasi altro genere di tinte impermeabili che non permettono la traspirazione del muro.

E' prescritto il mantenimento e il ripristino di tutte le decorazioni marcapiani, bassorilievi, affreschi e simili; tali elementi dovranno essere documentati, nella richiesta all'Amministrazione Comunale con disegni colorati in scale adeguate (almeno 1:50) o con fotografie a colori atte a dimostrare lo stato di fatto prima dell'intervento.

Alla richiesta dovranno essere allegati i campioni delle tinte che si vogliono impiegare.

d) APERTURE ESTERNE

Per i prospetti sulle strade e piazze pubbliche non sono ammesse nuove bucature, né modificazioni di quelle esistenti, salvo quando le facciate non sono architettonicamente e unitariamente risolte, con riguardo al numero di bucature, alla loro distribuzione in rapporto ai pieni e ai vuoti della muratura, alle dimensioni e proporzioni, agli allineamenti.

Per tutti i prospetti le caratteristiche delle nuove bucature devono essere le seguenti :

- il lato verticale maggiore di quello orizzontale;
- le dimensioni contenute nelle proporzioni di quelle tradizionali;
- mantenere o ripristinare l'allineamento a quelle esistenti;
- le aperture dei locali per servizi e accessori possono presentare dimensioni minori delle aperture tradizionali a doppia anta, e devono essere di forma quadrata con serramento ad un'anta;
- i ritti delle aperture devono essere lasciati ad intonaco e non possono essere rifasciati con materiali di nessun genere (marmo, ardesia ecc.)
- le copertine dei davanzali devono essere in lastre di ardesia.

Le aperture ad arco devono essere conservate; non sono ammesse modifiche, tamponature in muratura, ampliamenti e qualsiasi intervento che ne alteri le caratteristiche architettoniche e strutturali.

e) SERRAMENTI ESTERNI

Il telaio fisso delle finestre deve essere alloggiato circa in mezzeria del muro o a filo interno.

L'apertura dei telai mobili deve essere di tipo tradizionale ad una o due ante; il telaio fisso e il telaio mobile devono essere tinteggiati in bianco o grigio chiaro.

Sono ammessi infissi in ferro verniciato in color ferro naturale o nero con riquadri in vetro e caratteristiche dimensionali e formali che richiamano quelli tradizionali.

I pannelli vetrati dovranno rispettare le tradizionali proporzioni.

L'oscuramento deve essere assicurato con persiane in legno, nelle forme locali, con voletto rialzabile, tinteggiate in verde o marrone.

Le ferramenta dovranno essere tinteggiate o brunite.

Non sono ammessi i serramenti in alluminio anodizzato naturale, brunito o color bronzo, né in P.V.C., né in materiali plastici soli o in combinazione, gli avvolgibili in legno o plastica o metallo.

Le porte di ingresso alle abitazioni devono essere in legno massiccio e tinteggiate a smalto preferibilmente verde o marrone.

Non è consentito l'uso di ferramenta con decorazioni estranee all'uso locale.

Le porte d'ingresso, quando sono in legno con lavorazioni tradizionali, devono essere conservate e restaurate.

Per la realizzazione delle porte d'accesso ai fondi, ai magazzini, ai garage, valgono le stesse prescrizioni dei punti precedenti per i materiali e i colori.

Non sono ammesse porte metalliche a scorrimento tipo saracinesche, porte basculanti, cancelli estensibili.

f) SCALE ESTERNE ED INTERNE

Le pedate e i rivestimenti delle scale esterne devono essere realizzati con piane di ardesia di spessore adeguato (minimo 3 cm) o di altro materiale della tradizione locale.

Non è ammesso l'uso di travertino o di altre pietre e marmi provenienti da ambiti territoriali diversi.

E' esclusa la demolizione di rampe di scala con struttura ad arco in muratura.

g) RECINZIONI

Le recinzioni dovranno essere realizzate preferibilmente come le preesistenti.

Non sono escluse le recinzioni in ferro tondo o quadro di disegno lineare.

Le recinzioni e cancellate originarie in ferro battuto dovranno essere mantenute e utilizzate come modello per le nuove realizzazioni.

Le recinzioni in muretto in pietra dovranno essere mantenute.

Sono esclusi i metalli anodizzati e moduli prefabbricati in cemento o plastica.

h) SOLAI

E' esclusa la demolizione dei solai voltati in pietra o mattoni.

i) ALTANE E LOGGE

In caso di rifacimento o ripristino di altane o logge devono essere mantenute le forme e le proporzioni esistenti.

I pilastrini e i parapetti in pietra a vista possono essere restaurati con interposizione di malta negli interstizi oppure intonacati e tinteggiati. E' escluso ogni tipo di rivestimento.

I ripiani dei parapetti devono essere realizzati in ardesia.

Le pavimentazioni devono essere ripristinate con opportuna sistemazione delle pendenze e dello smaltimento delle acque piovane, utilizzando rivestimenti di tipo tradizionale e comunque con superficie non sdrucciolevole.

Per la copertura valgono le relative norme.

In caso di utilizzo del locale per residenza, è ammesso l'inserimento di pannelli a vetri trasparenti con telaio in legno senza ridurre o alterare le forme delle aperture.

Il telaio fisso deve essere alloggiato a filo interno al muro.

Il telaio fisso e quello mobile in legno devono essere tinteggiati in bianco o grigio chiaro.

L'oscuramento deve essere assicurato da sistemi interni al locale, con esclusione di sistemi esterni.

l) BALCONI E POGGIOLI

Non è consentito costruire balconi e poggioli sui prospetti lungo le strade pubbliche.

E' consentito realizzare balconi e poggioli prospettanti su aree private, purché non direttamente visibili da aree pubbliche o di uso pubblico, con le seguenti caratteristiche :

- ogni poggiolo deve comprendere in larghezza non più di una bucatura (finestre);
- la larghezza e la profondità devono essere contenute nei minimi indispensabili per la completa rotazione delle ante delle persiane;
- le ringhiere devono essere in ferro pesante di disegno lineare.

Non è consentito ampliare balconi o poggioli esistenti.

15) <u>Norme per il risparmio energetico</u>

Nella progettazione degli interventi edilizi dovranno essere rispettate le prescrizioni previste dalla normativa vigente per il risparmio energetico negli edifici, compatibilmente con le caratteristiche tecniche e strutturali degli edifici antichi.

La rispondenza degli interventi a tali requisiti dovrà essere verificata all'atto del deposito o del rilascio del pertinente titolo edilizio.

16) Norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche

Nella progettazione degli interventi edilizi si applicano le norme previste dalla legislazione vigente in materia, solamente ove ciò sia compatibile con l'impianto distributivo e strutturale degli edifici esistenti.

17) Modalità di intervento relative alla conservazione delle facciate omogenee

Le facciate omogenee, individuate in cartografia, sono oggetto di particolare attenzione nella conservazione, in quanto costituiscono elementi determinanti nella percezione dell'ambiente costruito di Dolcedo-Piazza e di Isolalunga.
In esse si interviene, applicando gli articoli relativi alla conservazione e progettazione del patrimonio edilizio di cui alla presente normativa, con criteri di omogeneità e di unitarietà.

18) Ricomposizione dei prospetti

I prospetti degli edifici che sono individuati nella cartografia di progetto con l'indicazione di "Ricomposizione del prospetto" sono oggetto di particolare attenzione negli interventi in quanto le facciate pur presentando caratteristiche analoghe alle facciate definite "omogenee", di cui al precedente punto 17, hanno necessità di restauro, anche per risolvere architettonicamente e urbanisticamente il numero di bucature, la loro distribuzione in rapporto ai pieni e ai vuoti della muratura, le loro dimensioni e proporzioni, gli allineamenti, i materiali ed eventuali superfetazioni da eliminare.
Si interviene applicando gli articoli relativi alla conservazione e progettazione del patrimonio edilizio di cui alla presente normativa, con criteri di omogeneità e di unitarietà.

ART. 16 - NORME SPECIFICHE PER L'AMBITO A1 - DOLCEDO PIAZZA

1) Viabilità veicolare e pedonale

La viabilità viene suddivisa in :

a) percorsi di transito veicolare
   - via Garibaldi;
   - piazza San Lorenzo;
   - piazza Airenti;
   - piazza Doria;
   - via Boine
   - via San Carlo;
   - piazza Rebuttati;

b) percorsi di distribuzione all'abitato utilizzabili veicolarmente
   - via Mameli;
   - via Ciancergo;
   - via De Amicis;
   - via Littardi;

c) percorsi pedonali riservati al solo uso pedonale
   - piazza del Sagrato;
   - via Roma;
   - via A.Costa;
   - via Cavalieri di Malta;
   - via Matteotti;
   - via San Paolo;
   - via S.Martino.

Nella ricostruzione della pavimentazione della viabilità di cui al punto c), è prescritto l'uso e la posa in opera di materiali tradizionali quali lastre di pietra grigia locale

utilizzate da sole o combinate con l'acciottolato oppure il solo acciottolato o l'acciottolato con corsia centrale in mattoni.
Nella ricostruzione della pavimentazione di cui al punto b), con l'esclusione di via Ciancergo, sono esclusi i manti in cemento e bituminosi, che debbono essere gradatamente sostituiti.
Per ogni tipo di percorso, in caso di rifacimento delle pavimentazioni, dovranno essere realizzate le canalizzazioni delle acque piovane.

2) Superficie minima delle Unità Edilizie

Gli alloggi ottenuti da eventuali frazionamenti di unità immobiliari residenziali esistenti e quelli derivanti da mutamenti di destinazione d'uso, sono dichiarati abitabili se sono state eseguite nel rispetto delle norme di cui all'art. 15 delle presenti norme ed una superficie utile abitabile non inferiore a 45 mq.

ART. 17 - NORME SPECIFICHE PER L'AMBITO A2 - ISOLALUNGA

1) Viabilità veicolare e pedonale

La viabilità viene suddivisa in :

a) percorsi di transito veicolare
   - via Garibaldi;

b) percorsi di distribuzione all'abitato utilizzabili veicolarmente;

c) percorsi e passi pedonali che vanno riservati al solo uso pedonale
   - via D'Azeglio;
   - via Cairoli;
   - via Dimora;
   - via Del Forno;
   - via Fontana (parte);
   - via San Michele (parte);
   - vicoli e collegamenti interni al nucleo.

Nella ricostruzione delle pavimentazioni di cui al punto c), è previsto l'uso e la posa in opera di materiali tradizionali quali lastre di pietra grigia locale utilizzate da sole o combinate con l'acciottolato o cubetti di pietra. In particolare nella piazzetta di fronte all'Oratorio, in via San Michele, va conservato o ripristinato l'acciottolato che costituiva il sagrato.
Nella ricostruzione della pavimentazione di cui ai punti b) e c) sono esclusi i manti in cemento e bituminosi, che vanno gradualmente sostituiti.
Per ogni tipo di percorso vanno obbligatoriamente realizzate le canalizzazioni delle acque piovane.

2) Superficie minima delle Unità Edilizie

Gli alloggi ottenuti da eventuali frazionamenti di unità immobiliari residenziali esistenti e quelli derivanti da mutamenti di destinazione d'uso, sono dichiarati abitabili se sono state eseguite nel rispetto delle norme idi cui all'art.15 delle presenti norme ed una superficie utile abitabile non inferiore a 40 metri quadrati.

3) Elementi di flessibilità e di vincolo dei progetti di massima

Le tavole del Piano Particolareggiato che rappresentano i progetti edilizi di massima in scala 1:200 indicano lo sviluppo planimetrico degli alloggi, le determinazioni spaziali dei volumi, delle sopraelevazioni e delle demolizioni.
Nel rispetto in particolare delle norme relative ai parametri di intervento e alle tecniche costruttive definite dallo S.U.A. tali progetti di massima assumono valore di progetto guida.
Sono pertanto vincolanti solamente per :
- i rapporti volumetrici tra i corpi dell'ambito e tra essi e gli edifici circostanti;

- le altezze alla gronda;
- la forma del tetto con possibilità di adeguare la pendenza nell'ambito delle pendenze tradizionali;
- il numero massimo dei piani;
- i rapporti pieni-vuoti delle facciate, la distribuzione e la dimensione delle finestre e delle porte;
- lo schema distributivo degli spazi interni limitatamente alla posizione della scala e dei servizi.

La progettazione e l'esecuzione degli interventi previsti all'interno delle U.E. e U.M.I. devono riguardare l'intera unità architettonica e il rispettivo volume.

4) Unità edilizie di iniziativa pubblica

All'interno delle Unità Edilizie sono state individuate quelle di rilevante e preminente interesse pubblico, indicate con le sigle I e II, per le quali il Comune procede mediante intervento edilizio diretto.

5) U.E. di ricostruzione I-II a destinazione residenziale pubblica

Per questo sottoambito si prevede una trasformazione degli attuali lotti anticamente edificati e attualmente in rovina.

Questa comprende :

- la realizzazione di Unità Edilizie contigue, in aderenza con ricostruzione destinate ad alloggi di edilizia residenziale pubblica (Unità Edilizie I-II);
- la definizione dell'allineamento dei fronti edificati lungo le vie pubbliche che delimitano il lotto;

Gli interventi devono rispettare le presenti norme tecniche di attuazione con particolare riguardo ai seguenti articoli.

a) Articolo 15 : punto 6 - Riqualificazione ambientale e arredo urbano;
punto 9 - Parametri per la progettazione degli interventi sugli edifici;
punto 14 - Tecniche costruttive e uso dei materiali;
punto 17 - Modalità di intervento relative alla conservazione delle facciate omogenee.

b) Articolo 17 : punto 3 - Elementi di flessibilità e di vincolo dei progetti di massima.

La realizzazione dell'intervento è assentita direttamente mediante singolo Permesso di Costruire da parte del Comune previa l'acquisizione dell'area, in quanto è un intervento volto alla realizzazione di tre alloggi di edilizia pubblica sovvenzionata (recupero in base alla Legge n. 457/1978 e s.m.i.).

ART. 18 - AMBITI DI CONSERVAZIONE DEI NUCLEI FRAZIONALI (Af)

Gli Ambiti di Conservazione dei Nuclei Frazionali (**Af**) (Zone territoriali omogenee A con riferimento all'art. 2 del D.M. 2.4.1968, n. 1444 e s.m.i.) sono costituiti dagli agglomerati urbani di pregio storico ambientale, comprese le relative aree di pertinenza e di cornice paesistica, così come perimetrati nelle tavole della "Struttura del Piano":

- Ambito Af1 - Bellissimi
- Ambito Af2 - Castellazzo
- Ambito Af3 - Costa Carnara
- Ambito Af4 - Lecchiore
- Ambito Af5 - Magliani
- Ambito Af6 - Ripalta
- Ambito Af7 - Trincheri
- Ambito Af8 - Acquasanta
- Ambito Af9 - Boeri

In questi ambiti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- abitazioni;
- uffici;
- autorimesse;
- attività commerciali e pubblici esercizi.

Sono inoltre ammesse, qualora non siano in contrasto con il carattere residenziale dei singoli lotti, le seguenti ulteriori destinazioni:
- ospitalità turistica;
- case per vacanze.

Negli insediamenti definiti di ospitalità turistica dovrà essere rispettato il rapporto di un posto auto destinato a parcheggio privato per ogni due posti letto.

E' in ogni caso esclusa in questi ambiti la realizzazione di laboratori artigianali rumorosi ed inquinanti, depositi di materiali infiammabili o ed ogni altra attività in contrasto con le caratteristiche residenziali degli ambiti.

Interventi sull'esistente

Sugli edifici esistenti all'interno della perimetrazione dei centri frazionali sono consentiti i seguenti interventi, così come definiti dall'articolo 11 delle presenti norme:
1) manutenzione ordinaria;
2) manutenzione straordinaria;
3) restauro;
4) risanamento conservativo.
5) ristrutturazione edilizia, esclusivamente per gli edifici realizzati dopo l'entrata in vigore della Legge 1150/1942 (data desunta dalle risultanze catastali, da titoli edilizi od in subordine da una dichiarazione sostitutiva asseverata dal proprietario).

Tali interventi dovranno però conformarsi alle seguenti ulteriori prescrizioni limitative:

a) Superfetazioni e sovrastrutture esterne

I servizi igienici, i limitati incrementi volumetrici e i volumi precari connessi alla residenza, incongrui con la configurazione complessiva dei fabbricati, devono essere eliminati, riconducendo le funzioni svolte in essi all'interno dei fabbricati.

b) Materiali, forme e tipologie

Devono possedere caratteristiche tali da integrarsi con le strutture, con gli elementi di completamento e con le finiture esistenti proprie dell'area geografica ove si opera; devono avere omogeneità di comportamento statico con il resto della costruzione, devono garantire restituzione tecnologica, aspetto ed effetto cromatico per quanto visibili dall'esterno, congruenti.

c) Preesistenze di valore storico e architettonico

Gli elementi di valore storico e architettonico nonché appartenenti alla cultura edilizia e materiale locale, anche isolati, devono essere conservati, integralmente nell'aspetto, nella posizione in cui si trovano nel fabbricato.

Deve essere inoltre garantito il ruolo strutturale e statico nonché architettonico eventualmente svolto nella costruzione che li contiene, per quanto possibile.

d) Elementi strutturali superstiti

Le murature, i solai, le volte e le strutture di copertura (capriate, travature, travi ecc.) superstiti devono essere conservati integralmente per quanto possibile, mantenendone il ruolo costruttivo e statico svolto nella costruzione.

e) Impianti distributivi

All'interno dei fabbricati devono essere conservati gli impianti distributivi verticali ed orizzontali e relativi punti di accesso solo se conformi alle caratteristiche tipologiche dei fabbricati stessi.

La conservazione deve garantire innanzi tutto il mantenimento dello schema di impianto, ovvero la ristrutturazione degli atri, dei corpi scala e dei relativi disimpegni ai vari piani deve essere tale da non modificare la posizione di questi all'interno del fabbricato.

In secondo luogo e con riferimento al punto d), devono essere conservati quegli elementi costituenti l'impianto distributivo in grado di assolvere il ruolo statico e strutturale assegnato.

f) Ridistribuzione interna dei fabbricati

Deve avvenire con il mantenimento delle unità immobiliari preesistenti salvo il caso in cui si riduca il numero di queste per conseguire il taglio minimo degli alloggi previsto alla successiva lettera h) .

La ridistribuzione interna deve aver luogo con il mantenimento dei seguenti elementi:

- struttura muraria portante;
- impianto distributivo, che può essere modificato solo per le parti incongrue con la tipologia edilizia;
- numero dei piani;
- schema tipologico delle bucature;
- posizione dell'ingresso del fabbricato su spazi pubblici.

g) Maggiore utilizzazione dei fabbricati

Può avvenire utilizzando solo le soffitte e i sottotetti purché ciò non comporti l'alterazione anche parziale del profilo originario delle falde del tetto.

Nel caso in cui la copertura fosse stata alterata con superfetazioni o sovrastrutture, è possibile ricomporla in base agli allineamenti delle coperture circostanti.

Gli spazi ricavati, qualora rispondano in termini di altezza interna, superficie e rapporto aeroilluminante ai parametri fissati dal D.M. 5 luglio 1975 e s.m.i. e dalle presenti norme e siano raggiungibili attraverso 1'impianto distributivo verticale del fabbricato, possono avere destinazione residenziale.

h) Taglio minimo degli alloggi

La superficie agibile (S.A.) degli alloggi derivanti dalla ridistribuzione dei fabbricati o di parti di essi non può essere inferiore a 45 metri quadrati.

I limiti di densità edilizia, di altezza degli edifici e di distanza tra i fabbricati sono quelli stabiliti dal paragrafo I, articoli 7, 8 e 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e s.m.i.

Negli ambiti di conservazione dei nuclei frazionali (Af) si interviene tramite diretto permesso di costruire, fatta salva la facoltà, per gli interventi che ai sensi della L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e s.m.i. sono soggetti alla Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) obbligatoria o alternativa al permesso di costruire od alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), di utilizzare le procedure da tale legge contemplate.

Negli ambiti di conservazione dei nuclei frazionali (Af) è consentito, nel rispetto delle caratteristiche tipologiche, formali e strutturali degli edifici, il mutamento di destinazione d'uso da abitativo a turistico-ricettivo.

Nelle aree libere di contorno dei nuclei storici frazionali, che non siano corti, spazi di pertinenza ed accessori dei fabbricati urbani esistenti, si conferma la destinazione agricola dei terreni, per gli effetti di cui alla normativa vigente in materia di tutela e sviluppo della proprietà coltivatrice, di contratti agrari, di agevolazioni e/o contribuzioni all'attività agricola e di trattamento fiscale dei terreni destinati all'agricoltura, fermo restando che tali aree sono prive di qualsiasi potenzialità edificatoria.

Modalità di intervento negli ambiti Af

Per la definizione delle specifiche modalità di intervento si rimanda alla normativa puntuale del P.U.C. .

ART. 19 - AMBITI DI CONSERVAZIONE DEGLI IMPIANTI EDIFICATI (B)

Le porzioni di territorio comunale individuate quali Ambiti di conservazione degli impianti edificati (**B**) (Zone territoriali omogenee B con riferimento all'art. 2 del D.M. 2.4.1968, n. 1444 e s.m.i.) comprendono le aree completamente edificate nelle quali sono previsti interventi sulle volumetrie esistenti.

In tali ambiti sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- abitazioni;
- uffici;
- autorimesse;
- attrezzature pubbliche;
- attività commerciali e pubblici esercizi.

Sono inoltre ammesse, qualora non siano in contrasto con il carattere residenziale dei singoli lotti, le seguenti ulteriori destinazioni:

- ospitalità turistica;
- case per vacanze;
- spettacolo, cultura, ricreazione e sport;
- assistenza sanitaria;
- laboratori e magazzini complementari alle vendite al minuto purché non rumorosi, molesti o nocivi;
- laboratori artigianali che non si pongano in contrasto con le norme dei regolamenti di igiene e di polizia urbana e con le prescrizioni del presente P.U.C. .

Negli insediamenti di carattere commerciale e direzionale e per spettacolo, cultura, ricreazione e sport, aventi superficie agibile (S.A.) maggiore di 100 metri quadrati, ad ogni 100 metri quadrati di superficie agibile dovranno corrispondere 40 metri quadrati di area sistemata a parcheggio pubblico nel rispetto comunque della quantità minima di un posto auto effettivo ogni 50 metri quadrati di superficie agibile.

Negli insediamenti definiti di ospitalità turistica dovrà essere rispettato il rapporto di un posto auto di parcheggio privato ogni due posti letto.

Sono in ogni caso esclusi laboratori artigianali rumorosi, molesti, nocivi ed inquinanti, depositi di materiali infiammabili ed ogni altra attività in contrasto con le caratteristiche degli ambiti di conservazione degli insediamenti residenziali.

Interventi sull'esistente

Nelle zone B di conservazione degli spazi edificati sono ammessi gli interventi finalizzati alla conservazione e recupero del patrimonio edilizio esistente previsti dalla L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e s.m.i. .

Sono altresì ammessi incrementi della superficie agibile (S.A.) nel rispetto dei parametri sotto indicati, intendendo per tale quella dei fabbricati alla data di adozione del previgente Programma di Fabbricazione, per evitare l'applicazione della presente norma ad eventuali ampliamenti realizzati in applicazione della normativa prevista da tale strumento urbanistico.

Dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- Modalità di attuazione : Permesso di costruire diretto (1)
- Incremento ammesso : 10 % (2)
- H max fuori terra : m 10,50
- N° piani f. t. : 3
- Distanza tra fabbricati : m 10,00 (o in aderenza)
- Distanza dai confini : Codice Civile
- Distanza dalle strade : m 3,00

(1) fatta salva la facoltà, per gli interventi che ai sensi della L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e s.m.i. sono soggetti alla Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) obbligatoria o alternativa al permesso di costruire od alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) di porre in atto tali procedure

(2) l'applicazione di tale parametro non deve comportare incremento nel numero delle unità abitative esistenti

In caso di ampliamento, sopraelevazione, demolizione con ricostruzione sul medesimo sedime è consentito derogare ai parametri sopra indicati di distanza tra i fabbricati e dalle strade qualora l'edificio preesistente risulti posizionato a distanza inferiore, comunque nel rispetto dei limiti imposti dal Codice Civile.

Sono consentiti volumi interrati con altezza massima netta di 2,40 metri ad esclusivo uso di autorimessa e magazzino, in lotti di intervento aventi superficie minima di 100 metri quadrati dei quali è consentito utilizzare una superficie agibile pari al 20% di quella del lotto.

E' ammesso il mutamento di destinazione d'uso, tra quelli consentiti nella zona, qualora sussistano i requisiti igienico-sanitari o questi siano raggiunti con gli ampliamenti consentiti.

Dovranno essere garantiti gli spazi per i parcheggi privati di pertinenza delle abitazioni nei limiti di 35 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di superficie agibile (S.A.). che dovranno essere reperiti nel raggio di 500 metri dal fabbricato.

Modalità di intervento negli ambiti B

Per la definizione delle specifiche modalità di intervento si rimanda alla normativa puntuale del P.U.C. .

ART. 20 - AMBITI DI CONSERVAZIONE DEI NUCLEI SATURI (BS)

Le porzioni di territorio comunale individuate come ambiti di conservazione dei nuclei saturi (**BS**) sono state oggetto di una espansione residenziale diffusa in mancanza di un disegno urbanistico unitario causato da un fenomeno, diluito nel tempo, di edificazione "singola" in zona agricola.

In tali ambiti l'edificazione è scaturita per lo più da iniziative spontanee, senza alcun disegno ordinatore né per quanto riguarda la viabilità né per quanto riguarda il tessuto edilizio degli insediamenti che risultano eterogenei e frammentati.

Tali ambiti di conservazione riguardano parti di territorio oggetto di una trasformazione attuatasi prevalentemente negli ultimi anni, che ha condotto ad una situazione di diffusa edificazione dell'area.

Si tratta di un fenomeno di "espansione edilizia" realizzato in una zona a vocazione agricola mediante la costruzione di edifici sparsi con tipologia uniforme a "villa", di norma formati da un unico corpo di fabbrica con uno o due piani fuori terra più il seminterrato, copertura a falde, area circostante a giardino privato.

Va ricordato che la Provincia di Imperia, sulla scorta dei pareri espressi dal Comitato Tecnico Urbanistico Provinciale, ha contestato la legittimità di Concessioni edilizie / Permessi di costruire rilasciati in queste zone dal Comune di Dolcedo in un arco temporale compreso tra il 1993 ed il 2005.

Successivamente la stessa Provincia ha annullato gran parte dei titoli oggetto di contestazione.

Al riguardo si ritiene in linea generale:

a) che gli interventi costruttivi realizzati nelle zone in questione abbiano, di fatto, determinato la creazione di zone residenziali;
b) che la trasformazione urbanistica operata debba comportare l'adeguamento agli standard urbanistici dello strumento di pianificazione generale;
c) che occorra adeguare gli edifici al fine di un loro migliore inserimento ambientale;
d) che occorra adeguare le opere di urbanizzazione primaria, puntuali ed a rete, al carico insediativo attuale e di futura previsione;
e) che occorra attribuire ai comprensori interessati una disciplina urbanistica specifica che consenta la risoluzione delle problematiche sopra esposte;

Obiettivo delle presenti norme è conseguire il consolidamento di queste aree con interventi di riqualificazione urbanistica da attuare tramite interventi pianificatori che consentano il riequilibrio territoriale delle stesse.

Di conseguenza per ciascuna di tali zone l'Amministrazione Comunale, in ragione dell'interesse pubblico sotteso dall'entità e diffusione dei provvedimenti, dallo stato delle opere e dalla utilizzazione a fini abitativi delle costruzioni realizzate, provvederà a sottoporla all'obbligo di progetti di recupero paesaggistico e urbanistico mediante la redazione di appositi piani urbanistici attuativi di dettaglio (S.U.A. nella fase di vigenza del P. di F. ovvero P.U.O. ove si concludesse prima l'approvazione definitiva del P.U.C.).

Per tali Strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica gli oneri relativi alla realizzazione degli interventi di riqualificazione urbanistico-ambientale del compendio nonché delle inerenti opere di urbanizzazione verranno posti a carico, pro quota, dei soggetti intestatari dei titoli edilizi oggetto di contestazione da parte della Provincia o loro aventi causa.

Tali insediamenti, in quanto sottoposti a regime di tipo TRZ del P.T.C.P. e quindi a specifici programmi di intervento di approvazione regionale, dovranno avere un percorso tecnico così delineato.

1) Ricognizione dello stato di tutte le costruzioni realizzate in base ai titoli annullati e verifica della loro rispondenza ai progetti originariamente approvati e loro varianti regolarmente assentite;
   Nel caso, durante tale fase di ricognizione, venisse riscontrata la presenza di opere eseguite in difformità dai titoli non saranno ammissibili nello speciale programma di recupero qui delineato opere che hanno comportato modifiche rilevanti agli effetti urbanistici quali:
   - maggiore edificazione;
   - cambio di destinazione d'uso di parti di costruzione che erano destinate a pertinenze o usi agricoli, per cui per tali opere non potrà esservi altra soluzione che la demolizione o la remissione in pristino delle destinazioni d'uso originarie;

   saranno invece ammesse variazioni non rilevanti quali:
   - spostamenti di bucature;
   - differenti distribuzioni interne nel rispetto delle norme igienico-sanitarie e delle destinazioni d'uso approvate;
   - sistemazioni esterne non in contrasto con la disciplina urbanistica e paesaggistica.

   Qualora si riscontrassero situazioni di mancata realizzazione delle costruzioni originariamente assentite che non hanno portato al consolidamento di costruzioni almeno ultimate al rustico, le stesse costruzioni non potranno essere oggetto di recupero/regolarizzazione e le eventuali opere edilizie eseguite (pilastri isolati, plateazioni ecc.) demolite e rimosse dal territorio.
2) Sottoscrizione di atti preliminari di impegno da parte dei soggetti interessati volti:
   a) ad accettare che sia il Comune a far predisporre i progetti di recupero urbanistico-paesaggistico dei diversi insediamenti, assumendo i relativi costi di progettazione e procedimento, al fine di assicurare il debito controllo pubblico e coordinamento delle attività di progettazione e dei tempi di redazione;
   b) ad accettare l'accollo del costo delle opere di urbanizzazione necessarie per ciascun ambito, da ripartire pro quota in base all'edificazione realizzata ed ammissibile a recupero;
   c) ad accettare l'obbligo di esecuzione delle opere private necessarie per la qualificazione paesaggistica quali demolizioni, mascherature, rivestimenti di muri in c.a. eseguiti, sistemazioni del terreno, piantumazioni, opere di modellamento del terreno ed altre analoghe.

d) a corrispondere al Comune le somme necessarie per realizzare, nelle debite forme di legge, le opere di urbanizzazione, comprensive dei costi di progettazione, direzione lavori, sicurezza, accessori e fiscali a ciò necessari;
e) ad obbligarsi a richiedere i titoli edilizi per la riabilitazione delle costruzioni con l'impegno a riqualificare le aree private ed a demolire le opere ed i mutamenti d'uso irregolari.

3) Determinazione da parte del Comune delle opere di urbanizzazione necessarie per ciascun insediamento;
4) Definizione dell'assetto paesaggistico dei diversi ambiti territoriali e per ciascun lotto edificato, con l'indicazione delle edificazioni e delle sistemazioni esterne da conservare, di quelle da modificare e di quelle da demolire, con specificazione delle tipologie edilizie, di sistemazione esterna e dei materiali da utilizzare;
5) Redazione degli S.U.A./P.U.O. in conformità delle L.R. 24/1987 ovvero della L.R. 36/1997 con la proposta di convenzione attuativa con la quale saranno stabilite le modalità per il rilascio dei nuovi titoli abilitativi per ciascuna delle costruzioni comprese nello stesso progetto di recupero, la cui efficacia sarà subordinata alla realizzazione delle opere pubbliche.
   Le norme tecniche di attuazione stabiliranno i tempi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte del Comune che affiderà i lavori in applicazione delle vigenti disposizioni in materia di realizzazione di opere pubbliche.
6) Redazione dei Rapporti Preliminari, ove ritenuti necessari dal competente settore V.I.A. del Dipartimento regionale Ambiente, al fine della valutazione di cui all'art. 12 del D.Lgs 152/2006 nel caso di redazione di S.U.A. comportanti contestuale variante al vigente P. di F. .
7) Adozione degli SUA/PUO da parte del Comune ed approvazione da parte della Regione Liguria, ricorrendo al procedimento della Conferenza dei servizi (art. 59 L.R. 36/1997) e quindi anche con il concorso degli altri enti competenti in materia.
   I costi di esecuzione delle opere previste dai suddetti strumenti attuativi dovranno essere dettagliati in base ad un computo metrico redatto sulla base dei vigenti Prezziari Edilizi.

In dettaglio ciascun S.U.A./P.U.O. e il relativo schema di convenzione dovranno prevedere:

a) la suddivisione del P.U.O. in ambiti di intervento organico;
b) l'adeguamento della rete infrastrutturale e dei servizi pubblici in rapporto al carico insediativo dell'area;
c) la riqualificazione urbanistica degli ambiti interessati sotto l'aspetto paesistico-ambientale;
d) il termine entro il quale i soggetti interessati, ai sensi dell'art. 54, comma 4, della L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e s.m.i. , sono tenuti a presentare la convenzione attuativa relativa all'ambito di intervento organico di loro competenza, pena l'attivazione delle procedure coattive stabilite della stessa legge;
e) il termine, decorrente dalla stipula della convenzione, entro il quale i soggetti interessati dovranno presentare al Comune un progetto di riqualificazione conforme a quello previsto dallo S.U.A./P.U.O. di competenza.
f) la realizzazione a cura del Comune ma con oneri a carico dei soggetti attuatori, in proporzione alla volumetria e/o alla superficie utile di ciascuna delle costruzioni interessate, delle opere di urbanizzazione previste dal P.U.O. che non siano di diretta pertinenza dei singoli ambiti di intervento organico;
g) l'impegno dei soggetti attuatori, da garantire mediante idonea fideiussione bancaria o assicurativa, ad accollarsi per la quota di rispettiva pertinenza:
   - gli oneri progettuali inerenti alla elaborazione del P.U.O. ad essi afferente, comprese le spese di consulenza tecnica e giuridica;

- i costi di esecuzione delle opere di urbanizzazione previste dal P.U.O., risultanti dagli elaborati predisposti dall'Amministrazione Comunale;
- il costo di tutte le opere di adeguamento dell'edificio e delle aree di pertinenza alla normativa del P.U.C. e del P.U.O. , risultante da un computo metrico estimativo dettagliato, redatto dai soggetti interessati sulla base dei vigenti Prezziari Edili, ed asseverato da un tecnico abilitato.

Gli ambiti di intervento BS3 e BS4, in quanto situati nella stessa zona (Cà dei Pirei) ed essendo fruitori congiuntamente di alcune delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria esistenti o di previsione, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, potranno essere assoggettati ad un unico S.U.A./P.U.O. .

Interventi sull'esistente negli ambiti BS1, BS2, BS3, BS4 e BS5

Sono assentibili, dopo la completa attuazione delle opere previste dagli strumenti urbanistici attuativi di cui sopra e per tutta la durata del P.U.C. , mediante Permesso di costruire diretto, fatta salva la facoltà, per gli interventi che, ai sensi della L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e s.m.i. , sono soggetti alla Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) obbligatoria o alternativa al permesso di costruire, od alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) , di utilizzare le procedure da tale legge contemplate, gli interventi finalizzati alla conservazione e recupero del patrimonio edilizio esistente di cui ai punti 1) e 2) dell'articolo 11 delle presenti norme.

Modalità di intervento negli ambiti BS

Per la definizione delle specifiche modalità di intervento negli ambiti BS si rimanda agli strumenti attuativi ed alla normativa puntuale del P.U.C. .

20.1 **AMBITO BS1** - COLLE LUPI (Isolalunga)

La porzione di territorio comunale individuata come BS1 è stata oggetto di un'edificazione residenziale diffusa con la realizzazione, nell'arco temporale tra il 1997 e l'anno 2003, di trentasei edifici oggetto di contestazione da parte della Provincia di Imperia, per venticinque dei quali è stato successivamente emesso il Decreto provinciale di annullamento.

Obiettivo della presente norma é conseguire un consolidamento di queste aree con interventi di ricomposizione e ricucitura del tessuto edilizio nonché di una riqualificazione urbanistica da attuarsi attraverso le seguenti opere:

a) potenziamento della viabilità di mezza costa con allargamento della stessa e creazione di spazi di manovra;
b) miglioramento della viabilità che dipartendosi dalla frazione Isolalunga raggiunga la strada provinciale per Vasia, riducendo le pendenze con la creazione di idonei tornanti;
c) realizzazione di adeguata rete fognaria;
d) raccolta delle acque bianche;
e) realizzazione delle aree a parcheggio pubblico di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e s.m.i. ;
f) illuminazione pubblica.

Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie ambito BS1 : mq 181.674
- Modalità di attuazione : S.U.A./P.U.O. di iniziativa pubblica
- Superficie agibile aggiuntiva : SA = zona satura

Dovranno essere garantiti gli spazi per i parcheggi privati di pertinenza delle abitazioni nei limiti di 35 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di superficie agibile (S.A.).

20.2 **AMBITO BS2** - RIPALTA

La porzione di territorio comunale individuata come **BS2** è stata oggetto della realiz-

zazione di dieci edifici sparsi con tipologia a “villa” in un’area in cui antecedentemente l’edificazione era limitata ad alcuni edifici abitativi.

L’edificazione disordinata ha prodotto un insediamento di tipo rado che è carente per quanto attiene l’urbanizzazione primaria e del tutto privo di urbanizzazione secondaria.

L’accesso all’area avviene da una strada pubblica, che si diparte da via Ciancergo raggiungendo gli edifici di nuova costruzione.

Tali edifici sono stati oggetto di contestazione da parte della Provincia di Imperia e per sei di essi è stato successivamente emesso il Decreto provinciale di annullamento.

E’ necessario riqualificare la zona dal punto di vista urbanistico attraverso iniziative pianificatorie che consentano il riequilibrio territoriale, provvedendo alla realizzazione delle seguenti opere:

- allargamento della viabilità che si diparte dalla strada comunale, con la creazione di aree di manovra;
- razionalizzazione dello smaltimento delle acque bianche;
- realizzazione delle aree a parcheggio pubblico di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e s.m.i. .

Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie ambito BS2 : mq 8.518
- Modalità di attuazione : P.U.O. di iniziativa pubblica
- Superficie agibile aggiuntiva : SA = zona satura

Dovranno essere garantiti gli spazi per i parcheggi privati di pertinenza delle abitazioni nei limiti di 35 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di superficie agibile (S.A.).

20.3 **AMBITO BS3** - CA’ DEI PIREI 1 (S. Brigida)

La porzione di territorio comunale individuata come **BS3** , si trova sul versante destro del torrente Prino, in prossimità del crinale, a valle della Strada Provinciale Santa Brigida - Civezza.

Tale area è stata oggetto della realizzazione di cinque edifici sparsi con tipologia a “villa” in una zona in cui antecedentemente alle nuove costruzioni l’edificazione era limitata ad alcuni casolari di campagna strettamente funzionali alla conduzione dei fondi che attualmente sono completamente incolti.

L’edificazione disordinata ha prodotto un insediamento di tipo rado che è carente per quanto attiene l’urbanizzazione primaria e del tutto privo di urbanizzazione secondaria.

L’accesso all’area avviene da una strada interpoderale nel tempo modificata, rendendola carrabile, dai proprietari dei terreni, che si diparte dalla strada provinciale Bellissimi - Civezza raggiungendo gli edifici di nuova costruzione.

Tali edifici sono stati oggetto di contestazione da parte della Provincia di Imperia e per essi è stato emesso il Decreto provinciale di annullamento.

Si rende quindi necessario recuperare la zona dal punto di vista urbanistico attraverso iniziative pianificatorie che consentano il riequilibrio territoriale.

Per poter riqualificare la zona è necessario provvedere all’esecuzione delle seguenti opere:

- potenziamento della viabilità esistente con allargamento della sede stradale ed asfaltatura del tracciato;
- realizzazione di una rete fognaria adeguata;
- raccolta delle acque bianche;
- realizzazione delle aree a parcheggio pubblico di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e s.m.i. .

Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie ambito BS3 : mq 8.590

- Modalità di attuazione : P.U.O. di iniziativa pubblica
- Superficie agibile aggiuntiva : SA = zona satura

Dovranno essere garantiti gli spazi per i parcheggi privati di pertinenza delle abitazioni nei limiti di 35 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di superficie agibile (S.A.).

20.4 **AMBITO BS4** - CA' DEI PIREI 2 (S. Brigida)

La porzione di territorio comunale individuata come BS4 , si trova sul versante destro del torrente Prino, in prossimità del crinale, a valle della Strada Provinciale Santa Brigida - Civezza.

Tale area è stata oggetto della realizzazione di otto edifici sparsi con tipologia a "villa" in una zona in cui antecedentemente alle nuove costruzioni l'edificazione era limitata ad alcuni casolari di campagna strettamente funzionali alla conduzione dei fondi, che attualmente sono completamente incolti.

L'edificazione disordinata ha prodotto un insediamento di tipo rado che è carente per quanto attiene l'urbanizzazione primaria e del tutto privo di urbanizzazione secondaria.

L'accesso all'area avviene tramite una strada interpoderale nel tempo modificata rendendola carrabile dai proprietari dei terreni, che si diparte dalla Strada Provinciale Bellissimi - Civezza raggiungendo gli edifici di nuova costruzione.

Per tali edifici, oggetto di contestazione da parte della Provincia di Imperia, è stato emesso il Decreto provinciale di annullamento.

Si rende quindi necessario recuperare la zona dal punto di vista urbanistico attraverso iniziative pianificatorie che consentano il riequilibrio territoriale.

Per poter riqualificare la zona è necessario provvedere alla realizzazione delle seguenti opere:

- potenziamento della viabilità esistente con allargamento della sede stradale ed asfaltatura del tracciato;
- realizzazione di una rete fognaria adeguata;
- raccolta delle acque bianche;
- realizzazione delle aree a parcheggio pubblico di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e s.m.i. .

Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie ambito BS4 : mq 44.035
- Modalità di attuazione : P.U.O. di iniziativa pubblica
- Superficie agibile aggiuntiva : SA = zona satura

Dovranno essere garantiti gli spazi per i parcheggi privati di pertinenza delle abitazioni nei limiti di 35 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di superficie agibile (S.A.).

20.5 **AMBITO BS5** - COLOMBERA (Piazza)

La porzione di territorio comunale individuata come BS5 è stata oggetto della realizzazione di cinque fabbricati sparsi con tipologia a "villa" in un'area in cui in origine l'edificazione era limitata ad un solo edificio.

L'edificazione disordinata ha prodotto un insediamento di tipo rado che risulta carente per quanto attiene l'urbanizzazione primaria ed è del tutto privo di urbanizzazione secondaria.

L'accesso all'area avviene attraverso una strada privata preesistente che, dipartendosi dalla strada provinciale per Prelà raggiungeva un edificio residenziale già esistente sito a monte dell'intervento, al di fuori dell'ambito.

Per tali edifici, che sono stati oggetto di contestazione da parte della Provincia di Imperia, è stato emesso il Decreto provinciale di annullamento, poi revocato con riserva di nuovo avvio del procedimento.

Necessita quindi recuperare la zona dal punto di vista urbanistico attraverso iniziative pianificatorie che consentano il riequilibrio territoriale.

Per essere riqualificata la zona è necessario realizzare le seguenti opere di urbanizzazione:

- la sistemazione della viabilità privata esistente di accesso al comparto, con l'esecuzione di tutte le opere necessarie alla regimazione delle acque, alla sistemazione del piano viabile e alla messa in opera di idonee protezioni laterali;
- la razionalizzazione delle reti delle acque bianche e nere;
- l'illuminazione pubblica;
- le aree destinate a parcheggio pubblico di cui al D.M. 2 aprile 1968, n. 1444 e s.m.i. .

Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie ambito BS5 : mq 7.264
- Modalità di attuazione : P.U.O. di iniziativa pubblica
- Superficie agibile aggiuntiva : SA = zona satura

Dovranno essere garantiti gli spazi per i parcheggi privati di pertinenza delle abitazioni nei limiti di 35 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di superficie agibile (S.A.).

20.6 **AMBITO BS6** - ISOLALUNGA

Come evidenziato nella Descrizione fondativa, questo ambito è stato attuato tramite un Piano Particolareggiato, approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 40 del 27 luglio 1995, che prevedeva la realizzazione di 15 fabbricati ad uso residenziale e delle pertinenti opere di urbanizzazione.

Allo stato attuale le volumetrie previste dal Piano Particolareggiato risultano ultimate.

A seguito di verifiche da parte dell'Ufficio Abusivismo e Legittimità della Provincia di Imperia sono emersi profili di illegittimità, sotto l'aspetto urbanistico ed edilizio, sia dei titoli edilizi originari che delle D.I.A. presentate in variante, in quanto in contrasto con le previsioni del Piano Particolareggiato approvato.

Tale Ufficio ha però ritenuto che le variazioni riscontrate non comportassero complessivamente modifiche delle previsioni urbanistiche dello S.U.A. e che inoltre non incidessero negativamente sulle tipologie degli edifici per cui con Voti n. 1711, 1712 e 1713 del 01/09/2009 il Comitato Tecnico Urbanistico provinciale ha ritenuto prevalente sull'interesse pubblico all'annullamento dei titoli in questione l'interesse privato al loro mantenimento, nondimeno ha dato comunicazione delle rilevate irregolarità al Comune di Dolcedo ed all'Autorità Giudiziaria.

Conseguentemente il Comune di Dolcedo ha incaricato un tecnico esterno affinché rilevasse lo stato attuale sia degli edifici che delle urbanizzazioni realizzate.

Il rilievo ha evidenziato difformità (non riscontrate in precedenza dalla Provincia) tra le previsioni dello strumento urbanistico approvato e quanto realizzato, sia a livello di edifici che di opere di urbanizzazione.

Per quanto sopra tale zona dovrà essere oggetto di apposito P.U.O. in variante al piano particolareggiato a suo tempo approvato, volto a consentire il recupero e la regolarizzazione dell'insediamento anche mediante la realizzazione, con oneri a carico dei soggetti privati interessati, degli standard aggiuntivi che si rendono necessari a seguito delle intervenute modifiche al progetto originario.

Le opere di urbanizzazione aggiuntive potranno essere reperite anche all'esterno del perimetro di P.U.O. .

Al termine delle procedure in atto per gli edifici ricadenti in tale ambito entrerà in vigore una disciplina urbanistico-edilizia finalizzata a soli interventi di conservazione e recupero del patrimonio edilizio esistente di cui ai punti 1) e 2) dell'art. 11 delle presenti norme.

Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie ambito BS6 : mq 18.034
- Modalità di attuazione : P.U.O.
- Superficie agibile aggiuntiva : SA = zona satura

ART. 21 - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DELL'ESPANSIONE URBANA (Cr)

Negli ambiti di riqualificazione dell'espansione urbana (**Cr**) (Zone territoriali omogenee C con riferimento all'art. 2 del D.M. 2.4.1968, n. 1444 e s.m.i.), che costituiscono l'intorno non edificato degli ambiti di conservazione dei nuclei abitati e che rappresentano aree idonee a contenere il futuro sviluppo abitativo, sono consentite modeste nuove volumetrie nel rispetto delle prescrizioni puntuali contenute nelle schede di ciascun ambito.

Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- abitazioni;
- uffici;
- autorimesse;
- attività commerciali e pubblici esercizi.

Sono inoltre ammesse, qualora non siano in contrasto con il carattere residenziale dei singoli lotti, le seguenti ulteriori destinazioni:
- ospitalità turistica;
- case per vacanze.

Negli insediamenti definiti di ospitalità turistica dovrà essere rispettato il rapporto di un posto auto destinato a parcheggio privato per ogni due posti letto.

E' in ogni caso esclusa in tali ambiti la realizzazione di laboratori artigianali rumorosi ed inquinanti, depositi di materiali infiammabili o ed ogni altra attività in contrasto con le caratteristiche residenziali degli ambiti.

In tutte le zone Cr gli interventi edilizi dovranno tendere al minimo consumo di suolo permeabile, a tal fine il rapporto di permeabilità dovrà essere pari almeno al 75% della superficie del lotto di intervento.

Interventi sull'esistente

Sono ammessi gli interventi finalizzati alla conservazione e recupero del patrimonio edilizio esistente di cui ai punti 1), 2) e 4) dell'articolo 11 delle presenti norme.

Tali interventi saranno assentibili tramite Permesso di Costruire diretto, fatta salva la facoltà, per quelli che ai sensi della L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e s.m.i. sono soggetti alla Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) obbligatoria o alternativa al Permesso di Costruire od alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) di porre in atto tali procedure.

Nuove costruzioni

21.1 **AMBITO Cr1** - COSTA CARNARA

Si propone un'edificazione con tipologia a "villino".

Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie ambito Cr1 : mq 2.561
- Modalità di attuazione : Permesso di costruire convenzionato
- Indice utilizzazione insediativa : I.U.I. = 0,04 mq/mq
- Asservimento lotti non contigui : Non ammesso
- Altezza max : H = 7,50 ml
- N° max piani fuori terra : N = 2
- Distanza tra fabbricati : D = 10,00 ml

- Distanza dai confini di proprietà : Dc = 5,00 ml
- Distanza dalle strade pubbliche : Ds = 5,00 ml

Dovranno essere garantiti gli spazi per i parcheggi privati di pertinenza delle abitazioni nei limiti di 35 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di superficie agibile (S.A.).

21.2 **AMBITO Cr2** - COSTA CARNARA

Viene proposto per tale zona un tessuto edilizio rado che configuri un uso del territorio a carattere residenziale.

Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie ambito Cr2 : mq 7.357
- Modalità di attuazione : Permesso di costruire convenzionato
- Indice utilizzazione insediativa : I.U.I. = 0,05 mq/mq
- Asservimento lotti non contigui : Non ammesso
- Altezza max : H = 7,50 ml
- N° max piani fuori terra : N = 2
- Distanza tra fabbricati : D = 10,00 ml
- Distanza dai confini di proprietà : Dc = 5,00 ml
- Distanza dalle strade pubbliche : Ds = 5,00 ml

Dovranno essere garantiti gli spazi per i parcheggi privati di pertinenza delle abitazioni nei limiti di 35 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di superficie agibile (S.A.).

Prima della realizzazione di nuovi fabbricati è necessario verificare l'accessibilità da via Uliveto.

L'eventuale necessità di dar corso ad interventi volti all'adeguamento di tale viabilità, anche se da realizzare all'esterno dell'ambito, dovrà essere contemplata dalla convenzione attuativa.

21.3 **AMBITO Cr3** - LECCHIORE

Viene proposto per tale zona un tessuto edilizio rado che configuri un uso del territorio a carattere residenziale.

Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie ambito Cr3 : mq 3.041
- Modalità di attuazione : Permesso di costruire convenzionato
- Indice utilizzazione insediativa : I.U.I. = 0,08 mq/mq
- Asservimento lotti non contigui : Non ammesso
- Altezza max : H = 7,50 ml
- N° max piani fuori terra : N = 2
- Distanza tra fabbricati : D = 10,00 ml
- Distanza dai confini di proprietà : Dc = 5,00 ml
- Distanza dalle strade pubbliche : Ds = 5,00 ml

E' consentito costruire in aderenza agli edifici preesistenti anche esterni all'ambito purchè posti a confine con lo stesso.

Dovranno essere garantiti gli spazi per i parcheggi privati di pertinenza delle abitazioni nei limiti di 35 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di superficie agibile (S.A.).

21.4 **AMBITO Cr4** - RIPALTA

Viene proposto per tale zona un tessuto edilizio rado che configuri un uso del territorio a carattere residenziale.

Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie ambito Cr4 : mq 3.409
- Modalità di attuazione : Permesso di costruire convenzionato

- Indice utilizzazione insediativa : I.U.I. = 0,06 mq/mq
- Asservimento lotti non contigui : Non ammesso
- Altezza max : H = 7,50 ml
- N° max piani fuori terra : N = 2
- Distanza tra fabbricati : D = 10,00 ml
- Distanza dai confini di proprietà : Dc = 5,00 ml
- Distanza dalle strade pubbliche : Ds = 5,00 ml
- Sup. Agibile max per edificio : SA_{max} = 120 mq

Dovranno essere garantiti gli spazi per i parcheggi privati di pertinenza delle abitazioni nei limiti di 35 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di superficie agibile (S.A.).

21.5 **AMBITO Cr5** - SAN CARLO (Piazza)

Si propone un'edificazione con tipologia a "villino".

Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie ambito Cr5 : mq 3.683
- Modalità di attuazione : Permesso di costruire convenzionato
- Indice utilizzazione insediativa : I.U.I. = 0,03 mq/mq
- Asservimento lotti non contigui : Non ammesso
- Altezza max : H = 7,50 ml
- N° max piani fuori terra : N = 2
- Distanza tra fabbricati : D = 10,00 ml
- Distanza dai confini di proprietà : Dc = 5,00 ml
- Distanza dalle strade pubbliche : Ds = 5,00 ml

Dovrà essere rispettata una distanza tra la nuova costruzione e l'Oratorio di San Carlo di almeno 30 metri e tale zona di rispetto dovrà essere mantenuta decorosamente per salvaguardare le adiacenze del monumento.

Dovranno essere garantiti gli spazi per i parcheggi privati di pertinenza delle abitazioni nei limiti di 35 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di superficie agibile (S.A.).

21.6 **AMBITO Cr6** - ISOLALUNGA

Viene proposto per tale zona un tessuto edilizio rado che configuri un uso del territorio a carattere residenziale.

Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie ambito Cr6 : mq 7.188
- Modalità di attuazione : Permesso di costruire convenzionato
- Indice utilizzazione insediativa : I.U.I. = 0,05 mq/mq
- Asservimento lotti non contigui : Non ammesso
- Altezza max : H = 7,50 ml
- N° max piani fuori terra : N = 2
- Distanza tra fabbricati : D = 10,00 ml
- Distanza dai confini di proprietà : Dc = 5,00 ml
- Distanza dalle strade pubbliche : Ds = 5,00 ml
- Sup. Agibile max per edificio : SA_{max} = 120 mq

Dovranno essere garantiti gli spazi per i parcheggi privati di pertinenza delle abitazioni nei limiti di 35 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di superficie agibile (S.A.).

Modalità di intervento negli ambiti Cr

Per la definizione delle specifiche modalità di intervento negli ambiti Cr si rimanda alla normativa puntuale del P.U.C. .

TABELLA RIASSUNTIVA AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DELL'ESPANSIONE URBANA					
Ambiti	**Località**	**Attuazione**	**Superficie territoriale**	**I.U.I.**	**Superficie agibile**
Cr1	Costa Carnara	P.C. conv.	2.561	0,04	102
Cr2	Costa Carnara	P.C. conv.	7.357	0,05	367
Cr3	Lecchiore	P.C. conv.	3.041	0,08	243
Cr4	Ripalta	P.C. conv.	3.409	0,06	204
Cr5	San Carlo	P.C. conv.	3.683	0,03	110
Cr6	Isolalunga	P.C. conv.	7.188	0,05	359
	TOTALE	mq	**27.239**	mq	**1.385**

ART. 22 - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI ARTIGIANALI E COMMERCIALI (Dr)

Gli ambiti di riqualificazione degli insediamenti artigianali e commerciali (**Dr**) sono aree che già il precedente Programma di Fabbricazione destinava, in tutto o per buona parte, ad insediamenti artigianali, commerciali ed a funzioni miste per imprese di piccole e medie dimensioni (Zone territoriali omogenee D con riferimento all'art. 2 del D.M. 2.4.1968, n. 1444 e s.m.i.).

Sono ammesse le seguenti destinazioni:
- produzione artigianale;
- magazzini e depositi;
- commercio all'ingrosso;
- uffici e laboratori;
- servizi per trasporti;
- autorimesse.

Non sono in alcun caso ammesse attività nocive e pericolose di qualsiasi genere e natura.

Saranno consentiti locali interrati con altezza massima netta di metri 3,00 ad uso esclusivo autorimessa e magazzino, di superficie non superiore alla superficie coperta del fabbricato fuori terra.

Interventi sull'esistente

Sulle volumetrie esistenti sono ammessi gli interventi finalizzati alla conservazione e recupero del patrimonio edilizio esistente di cui ai punti 1), 2), 4) e 5) dell'articolo 11 delle presenti norme.

Al fine di consentire l'espansione delle attività insediate sono ammessi incrementi della superficie coperta pari al 10% dell'esistente.

Tali interventi saranno assentibili tramite Permesso di Costruire diretto, fatta salva la facoltà, per quelli che ai sensi della L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e s.m.i. sono soggetti alla Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) obbligatoria o alternativa al permesso di costruire od alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) di porre in atto tali procedure.

Demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti

Nel caso di intervento di ristrutturazione edilizia che comportino la demolizione e fedele ricostruzione dei fabbricati esistenti, nella riedificazione del fabbricato dovrà essere presa in considerazione la normativa puntuale propria dell'ambito nella quale si opera.

Nuove costruzioni

22.1 **AMBITO Dr1** - PIAZZA

Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie ambito Dr1	:	mq	13.390		
- Modalità di attuazione	:	Permesso di costruire convenzionato			
- Rapporto copertura	:	Rc	=	0,12	superficie territoriale
- Altezza max	:	H	=	6,00	ml
- N° max piani f.t.	:	N	=	1	
- Distanza tra fabbricati	:	D	=	10,00	ml
- Distanza confini di proprietà	:	Dc	=	5,00	ml
- Distanza asse strade pubbliche	:	Ds	=	7,00	ml
- Verde privato	:	Vpr	=	10%	sup. lotto intervento
- Parcheggio pubblico	:	S_{park}	=	20	mq / 100 mq S.A.

Il rapporto di copertura deve essere rispettato prendendo in considerazione tutti i fabbricati esistenti nell'ambito di intervento.

22.2 **AMBITO Dr2** - PIAZZA

Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie ambito Dr2	:	mq	21.982		
- Modalità di attuazione	:	Permesso di costruire convenzionato			
- Rapporto copertura	:	Rc	=	0,12	superficie territoriale
- Altezza max	:	H	=	6,00	ml
- N° max piani f.t.	:	N	=	1	
- Distanza tra fabbricati	:	D	=	10,00	ml
- Distanza confini di proprietà	:	Dc	=	5,00	ml
- Distanza asse strade pubbliche	:	Ds	=	7,00	ml
- Verde privato	:	Vpr	=	10%	sup. lotto intervento
- Parcheggio pubblico	:	S_{park}	=	20	mq / 100 mq S.A.

Il rapporto di copertura deve essere rispettato prendendo in considerazione tutti i fabbricati esistenti nell'ambito di intervento.

22.3 **AMBITO Dr3** - MARTIN

Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie ambito Dr3	:	mq	12.971		
- Modalità di attuazione	:	Permesso di costruire convenzionato			
- Rapporto copertura	:	Zona satura			
- Altezza max	:	H	=	6,00	ml
- N° max piani f.t.	:	N	=	1	
- Distanza tra fabbricati	:	D	=	10,00	ml
- Distanza confini di proprietà	:	Dc	=	5,00	ml
- Distanza asse strade pubbliche	:	Ds	=	7,00	ml
- Verde privato	:	Vpr	=	10%	sup. lotto interv.
- Parcheggio pubblico	:	S_{park}	=	20 mq / 100 mq S.A.	

In deroga ai soli parametri edilizi relativi al presente ambito è consentito il completamento e recupero ambientale del fabbricato ricadente sui mappali 511 e 512 del foglio 9 nell'inviluppo della volumetria esistente purché non venga superato con la copertura il livello della strada provinciale al fine di non interrompere la visuale panoramica dell'abitato di Isolalunga dagli spazi pubblici.

Modalità di intervento negli ambiti Dr

Per la definizione delle specifiche modalità di intervento negli ambiti Dr si rimanda alla normativa puntuale del P.U.C. .

TABELLA RIASSUNTIVA AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI ARTIGIANALI E COMMERCIALI				
Ambito		**Dr1**	**Dr2**	**Dr3**
Località		Piazza	Piazza	Martin
Superficie territoriale	mq	13.390	21.982	12.971
Superficie coperta esistente	mq	1.007	1.706	3.189
di cui solo residenziale	mq	177	151	185
Rapporto di copertura		0,12	0,12	= = =
Superficie coperta prevista	mq	1.607	2.638	3.189
Superficie coperta residua	mq	600	932	662 (1)

(1) superficie edificio da recuperare

DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

ART. 23 - DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI (CBt)

Per le porzioni del territorio comunale ove ricadono i distretti di trasformazione per insediamenti residenziali (**CBt**) (Zona territoriale omogenea C con riferimento all'art. 2 del D.M. 2.4.1968, n. 1444 e s.m.i.) il P.U.C. prevede una trasformazione che comporta un sistema complesso di interventi destinati ad innovare in modo sostanziale l'assetto fisico e funzionale del distretto.

23.1 **DISTRETTO CBt1** - ISOLALUNGA

Le norme di attuazione del distretto fanno riferimento alle prescrizioni del Piano Particolareggiato di esecuzione parziale della zona C4 (approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 2 del 25 gennaio 2007 e definitivamente con Provvedimento Dirigenziale provinciale n. 22 del 17 agosto 2007) di seguito riportate ed alle tavole e tabelle prescrittive ad esso allegate che si intendono parte integrante della presente normativa.

1) Oggetto dello S.U.A.

L'urbanizzazione prevista dallo S.U.A. è costituita da un unico Ambito Organico d'Intervento non frazionabile, nel quale verranno realizzati due fabbricati residenziali, nuove aree pubbliche a parcheggio, un allargamento della strada comunale.

2) Modalità di attuazione

Lo S.U.A. ha validità decennale a partire dalla data della sua entrata in vigore, è uno strumento urbanistico di iniziativa privata la cui progettazione è stata eseguita ai sensi dell'articolo 18 della Legge Regionale n. 24/1987 e s.m.i. , ed è corredato dall'atto unilaterale d'obbligo previsto dall'articolo 16 di tale legge.

Esso si attua mediante rilascio di Permessi di Costruire convenzionati sia per quanto concerne le opere private, sia per quanto attiene alle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste facenti parte degli standard pubblici imprescindibili (elementi non negoziabili dell'atto convenzionatorio) ed alle opere e/o aree soggette a cessione (elementi negoziabili).

L'atto di convenzionamento dovrà essere sottoscritto dal soggetto attuatore entro otto anni dalla data di entrata in vigore dello S.U.A. , secondo lo schema ad esso allegato quale elaborato costitutivo e fondamentale.

Le opere pubbliche e private devono essere attuate entro e non oltre due anni dalla sottoscrizione della convenzione, in modo tale che le opere di urbanizzazione siano ultimate antecedentemente o contemporaneamente a quelle private.

3) Destinazioni ammissibili

All'interno della zona oggetto del presente S.U.A., sono ammesse le seguenti destinazioni e categorie funzionali :
- abitazione;
- attrezzature pubbliche;
- impianti tecnologici.

Potranno essere ammessi inoltre, qualora non siano in contrasto con il carattere residenziale del singolo ambito, fabbricati o manufatti destinati altresì alle seguenti categorie funzionali:
- autorimesse private interrate e a cielo libero, e pubbliche.

4) Progettazione unitaria dello S.U.A.

Per avviare l'attuazione delle previsioni edificatorie dello S.U.A. è necessario che all'atto della presentazione della prima istanza di richiesta di Permesso di Costruire Convenzionato il o i soggetti attuatori dimostrino la disponibilità di tutte le aree ricadenti all'interno della perimetrazione dell'Ambito Organico d'Intervento riferita all'area per la realizzazione degli edifici privati e a quelle a servizio pubblico (per standard o mera cessione) inerenti alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Nell'istanza di cui sopra diretta all'ottenimento del Permesso di Costruire, il soggetto attuatore dovrà presentare tutti gli elaborati tecnico-grafici previsti dal vigente Regolamento Edilizio e dalle presenti norme che dovranno essere rigorosamente conformi agli elaborati di S.U.A., fatte salve le varianti ammesse entro i limiti di cui al punto 12 del presente articolo, relative ai margini di flessibilità dello strumento attuativo.

5) Suddivisione in zone - Norme generali

Il distretto è suddiviso in :

a) Aree ricadenti all'interno dell'unico Ambito Organico d'Intervento, formato:
   1. dalle aree private ove si prevedono i fabbricati residenziali in progetto;
   2. dalla zona a standard pubblico per il parcheggio
   3. dalle aree soggette alle cessioni (o regolarizzazioni) per l'allargamento della sede stradale comunale;

b) Aree al di fuori dell'Ambito Organico d'Intervento (mappali 211 e 589) le quali, pur non rientrando nell'Ambito Organico d'Intervento ma essendo comprese all'interno dello S.U.A., partecipano all'edificazione con il mero asservimento dell'indice fondiario pari a 0,30 mc/mq.

6) Impianti a rete e infrastrutture viarie

Tutti gli impianti a rete di distribuzione ed i relativi allacci (rete idrica, fognaria, elettrica, telefonica ecc.) devono essere posti sotto traccia o interrati; le loro caratteristiche tecniche devono essere preventivamente concordate con i rispettivi Enti ed Aziende erogatori dei servizi e comunque conformi alle norme dettate dalla Legge 46/90.

Le murature di sostegno e controripa devono essere realizzate con paramento esterno in pietra faccia a vista e sono vietati i "placcaggi" con pietra di rivestimento.

La pavimentazione della viabilità carrabile deve essere realizzata con manto bituminoso asfaltico.

Tutta la viabilità deve essere dotata di adeguate opere idrauliche di drenaggio e regimazione delle acque. Il tracciato stradale dovrà essere il più possibile aderente alla morfologia originaria del terreno e pertanto gli scavi ed i riempimenti non dovranno avere altezza superiore a mt. 3,50.

Eventuali protezioni, anche del nastro stradale, devono essere realizzate con siepi, ringhiere metalliche di disegno lineare, parapetti in pietra faccia a vista o in muratura intonacata debitamente tinteggiata con colori tenui scelti tra quelli della gamma delle terre.

Tutti i particolari dell'arredo urbano devono essere armonizzati con l'ambiente circostante; i bidoni per la raccolta dei rifiuti solidi urbani devono essere di unico tipo formato e colore ed essere preferibilmente mascherati alla vista.

7) Parcheggi pubblici e privati

a) Parcheggi Pubblici (obbligatori per standard)

Lo S.U.A. perimetra, quale standard obbligatorio previsto dal D.M. 1444/1968, un'area scoperta destinata espressamente a parcheggio pubblico.

Detta area a parcheggio, dovrà essere provvista delle piantumazioni indicate nelle tavole grafiche ed indicate nel computo metrico estimativo delle opere di urbanizzazione da effettuarsi a cura e spese del soggetto attuatore, e comunque non in misura inferiore a quattro alberi di alto fusto o gruppo di essenze arbustive ogni 100 mq della superficie complessiva destinata a parcheggio; le essenze devono essere scelte tra quelle tipiche mediterranee elencate nelle norme di Livello Puntuale.

Nell'ambito della superficie destinata a parcheggio pubblico deve intendersi indicativa la distribuzione e suddivisione dei posti macchina; al loro interno devono essere previste le opportune opere di verde d'arredo. Per quanto attiene la pavimentazione essa deve essere in asfalto.

La superficie destinata a parcheggi è così determinata :

- St 1 (parcheggio pubblico), reperito (e ceduto al Comune) = mq 160.

b) Parcheggi Privati (obbligatori per le nuove costruzioni)

La superficie degli spazi da riservare per parcheggi ed autorimesse private, non devono essere inferiori ad 1 mq ogni 10 mc di costruzione così come indicato dalla Legge 122/1989 e s.m.i. , ricavate in aree scoperte nelle corti pertinenziali private, ovvero in aree coperte nelle parti accessorie interrate, di ciascun fabbricato, salvo quanto previsto al punto 8 dell'articolo 5 delle presenti norme.

8) Aree in cessione per la sede stradale comunale

Nelle tavole allegate allo S.U.A. sono rappresentate le aree in cessione alla Civica Amministrazione da parte del soggetto attuatore per l'allargamento della sede stradale comunale, pari a 1,20 ml, per lo sviluppo segnato nelle stesse.

Inoltre, sono rappresentate le aree private che di fatto già appartengono alla sede stradale comunale, per le quali il soggetto attuatore dovrà effettuare similmente cessione a favore dell'Ente Comunale, quale regolarizzazione dello stato di fatto.

9) Ambito organico d'intervento - Norme generali

Il singolo ambito organico d'intervento è da considerarsi quale comparto o unità minima di intervento, così come contraddistinto con apposito simbolo grafico nelle tavole dello S.U.A., ed è soggetto alle seguenti particolari prescrizioni fermo restando comunque quanto stabilito dagli articoli precedenti.

Nell'edificazione dei fabbricati, sono prescritti i seguenti parametri edilizio-urbanistici:

- Indice di fabbricabilità fondiaria: If = 0,30 mc/mq
- Superficie Territoriale minima di intervento per l'Ambito Organico di Intervento, composta come segue:
  a) in proprietà del soggetto attuatore (ovvero soggetti attuatori) le aree interessate direttamente dall'intervento edificatorio;

b) in disponibilità per asservimento dell'indice di fabbricabilità (ovvero in tutto o in parte in proprietà) quella superficie necessaria e sufficiente al reperimento della cubatura per la volumetria in progetto dei fabbricati ricadenti all'interno dello S.U.A. con pari If = 0,30 mc/mq;

- Distanza minima dai confini (Dc) = ml 5,00
- Distanza minima dalle strade pubbliche carrabili (Ds) = ml 5,00
- Distanza minima dai fabbricati (Df) = ml 10,00
- Altezza massima di un fabbricato (H) = 6,50 ml
- Numero dei piani (fuori terra ed escluso quelli interrati) : 2
- Modalità di attuazione : Permesso di Costruire Convenzionato

10) Caratteri edilizi

Gli sporti di gronda dovranno avere forma tradizionale, aggetto contenuto entro i 35 cm e con l'esclusiva fuori uscita delle lastre di ardesia senza che la struttura portante della copertura rimanga a vista.

E' ammesso l'uso dei seguenti materiali:

- pietra a vista solo nel caso che non si tratti di rivestimento e che il materiale sia di provenienza locale e che venga composto in corsi orizzontali alla maniera tradizionale e che interessi parti concluse dell'edificio e non piccole porzioni a scopo decorativo (come zoccolature, pannelli ecc.);
- sono esclusi rivestimenti ceramici e vetrosi;
- per le coloriture si dovranno evitare i colori violenti preferendo toni pastello ottenuti con l'uso di terre naturali;
- i tetti a falde dovranno essere in tegole marsigliesi in laterizio; le terrazze o coperture piane dovranno essere pavimentate facendo uso di ardesia, cotto non vetrificato, piastrelle in graniglia;
- sono prescritti sistemi di oscuramento delle finestre del tipo persiane alla genovese;
- i muri di contenimento del terreno dovranno essere provvisti di vespaio drenante e barbacani, i muri di intercapedine potranno essere costruiti in altro modo purché siano sempre muniti di vespaio a monte e barbacani;
- qualora lo sterro consenta la realizzazione di una scarpata con pendenza tale da assicurare la stabilità del pendio è ammessa la sistemazione senza muri di contenimento o con un semplice cordolo di protezione al piede, per scarpate con pendenza superiore a 45° verranno utilizzate "scarpate armate";
- le scarpate dovranno essere piantumate ed inerbite in modo tale da impedirne l'erosione; il progetto dovrà prevedere le opere di governo delle acque superficiali necessarie ad allontanare le acque di ruscellamento provenienti dal pendio sovrastante;
- le recinzioni dovranno essere allestite con strutture leggere occultabili mediante siepi ed opere dell'arredo urbano ed in particolare le pavimentazioni dei passaggi pedonali dovranno essere eseguite facendo uso di masselli in pietra o cotto di tipo unico per tutti gli interventi;
- sia ripiantumata la vegetazione arborea interessata dall'intervento e siano comunque previste opportune integrazioni vegetali;
- i prospetti degli edifici siano intonacati con arenino fine tinteggiati con materiali tradizionali, con l'uso di colorazione tenue scelta fra quelle della gamma delle terre ed il manto di copertura sia realizzato in laterizio;
- tutti i muri di contenimento del terreno e di sistemazione siano rivestiti con pietrame a spacco messo in opera senza stuccatura dei giunti e disposto secondo le modalità tradizionali;
- i canali di gronda ed i pluviali siano realizzati in rame rispettivamente con sezione semicircolare e circolare aggraffati con ferri tinteggiati di colore nero.

11) Normativa sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria

Il presente Piano Particolareggiato di iniziativa privata, individua aree da destinarsi ad attrezzature di pubblico interesse (parcheggi, viabilità generale) e le relative opere di sistemazione, delle quali nella Relazione Finanziaria ad esso allegato viene stimato il costo presunto.

Tali previsioni di spesa hanno carattere programmatico e come tali sono soggette a revisione ed aggiornamento all'atto della sottoscrizione della convenzione attuativa in base ai valori in allora vigenti desumibili dal Prezzario regionale delle Opere Pubbliche.

Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal presente S.U.A. , nonché il trasferimento all'Ente Comunale delle aree in cessione, sono eseguite a scomputo degli oneri concessori ai sensi della L.R. 25/95 nei termini, modalità e limiti indicati nella Relazione Finanziaria, dal primo Soggetto Attuatore che a seguito dell'atto convenzionatorio, se ne assume l'onere.

Comunque qualora l'importo dei contributi dovuti non raggiungesse il costo dei lavori previsti, i soggetti attuatori, nell'ambito della convenzione, assumeranno comunque l'obbligo di realizzare integralmente le opere previste dal piano particolareggiato.

12) Margini di flessibilità dello S.U.A.

Possono considerarsi conformi alle prescrizioni dello S.U.A. i progetti edilizi che presentino i seguenti margini di flessibilità rispetto a quanto rappresentato nelle tavole grafico-tecniche ad esso allegate:

a) variazione della posizione planimetrica del sedime dei fabbricati residenziali limitata a 0,50 ml;
b) variazione della impostazione altimetrica dei fabbricati limitata a 0,40 ml;
c) variazione del numero e della distribuzione interna dei vani e della posizione e forma delle scale interne, senza incremento unità abitative e nel rispetto dei requisiti igienico-sanitari di cui al D.M. 5 luglio 1975 e s.m.i. e del Regolamento Edilizio vigente;
d) variazione della posizione delle aperture finestrate e pedonali, a seconda di eventuali modifiche di fruizione interna, compatibilmente con i seguenti principi:
   - mantenimento di allineamenti delle bucature;
   - dimensioni delle aperture rispettose delle tipologie consolidate del costruito ligure;
   - mantenimento, laddove possibile, di forme di simmetria e di regolarità dei prospetti;
   - variazioni di aperture pedonali in finestrate e viceversa;
e) variazione in fase di esecuzione delle posizioni plano-altimetriche delle aree e opere di standard pubblico (parcheggi, impianti tecnologici, opere d'arte stradali) con uno scostamento massimo di 0,50 ml, con pari dotazione quantitativa fissata dallo S.U.A.;
f) variazione di impiego di materiali per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché per gli edifici, permesse dall'innovazione tecnologica o per intervenute disposizioni legislative statali o regionali, purché aventi analoghe prestazioni e resa estetica;
g) variazione della posizione dei vialetti pedonali, scale esterne, posizione e conformazione delle aree verdi protette, relative alle sistemazioni esterne private e pubbliche.

Modalità di intervento nel distretto CBt1

Per la definizione delle specifiche modalità di intervento nel distretto CBt si rimanda alle norme di attuazione dello S.U.A. approvato ed alla normativa puntuale del presente P.U.C. .

23.2 **DISTRETTO CBt2** - PIAZZA

Nel distretto si propone un'edificazione a blocchi di fabbricati bifamiliari da svilupparsi in prossimità della viabilità di contorno.

Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie distretto CBt2 : mq 22.993
- Modalità di attuazione : PUO unitario di iniziativa privata
- Indice utilizzazione insediativa : I.U.I. = 0,04 mq/mq
- Asservimento lotti non contigui : Non ammesso
- Altezza max : H = 7,50 ml
- N° max piani f.t. : N = 2
- Distanza tra fabbricati : D = 10,00 ml
- Distanza confini di proprietà : Dc = 5,00 ml
- Distanza strade pubbliche : Ds = 5,00 ml
- Sup. Agibile max per edificio : SA_{max} = 250 mq

Dovranno essere garantiti gli spazi per i parcheggi privati di pertinenza delle abitazioni nei limiti di 35 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di superficie agibile (S.A.).

In sede di elaborazione dello strumento attuativo per l'accesso all'area di intervento dovrà essere valutata la possibilità di utilizzare l'attuale ingresso da via Garibaldi oppure la viabilità già esistente nella limitrofa zona BS.

Dovranno essere regimentate le acque provenienti dalla collina convogliandole nel più vicino rio o fosso.

Modalità di intervento nel distretto CBt2

Per la definizione delle specifiche modalità di intervento nel distretto CBt2 si rimanda alla normativa puntuale del P.U.C. .

ART. 24 - DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI ARTIGIANALI E COMMERCIALI

Nelle porzioni del territorio comunale ove ricadono i distretti di trasformazione degli insediamenti artigianali e commerciali (**Dt**), (Zona territoriale omogenea D con riferimento all'art. 2 del D.M. 2.4.1968, n. 1444 e s.m.i.) il P.U.C. prevede una trasformazione che comporta un sistema complesso di interventi destinati ad innovare in modo sostanziale l'assetto fisico e funzionale del distretto.

Tali aree erano già destinate dal precedente Programma di Fabbricazione ad insediamenti artigianali, commerciali e a funzioni miste per imprese di piccole e medie dimensioni.

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- produzione artigianale;
- magazzini e depositi;
- commercio all'ingrosso;
- uffici e laboratori;
- servizi per trasporti;
- autorimesse.

Non sono in alcun caso ammesse attività nocive e pericolose di qualsiasi genere e natura.

Saranno consentiti locali interrati con altezza massima netta di metri 3,00 ad uso esclusivo autorimessa e magazzino di superficie non superiore alla superficie coperta del fabbricato fuori terra.

Interventi sull'esistente

Sulle volumetrie esistenti sono ammessi gli interventi finalizzati alla conservazione e recupero del patrimonio edilizio esistente di cui ai punti 1), 2) e 4) dell'articolo 11 delle

presenti norme.

Tali interventi saranno assentibili tramite Permesso di Costruire diretto, fatta salva la facoltà, per gli interventi che ai sensi della L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e s.m.i. sono soggetti alla Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) obbligatoria o alternativa al permesso di costruire od alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.) di porre in atto tali procedure.

Demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti

Nel caso di interventi comportanti la demolizione e ricostruzione dei fabbricati esistenti, deve essere presa in considerazione la normativa puntuale propria del distretto nel quale si opera.

Nuove costruzioni

24.1 **DISTRETTO Dt1** - MARTIN

Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie distretto Dt1	:	mq		23.359	
- Modalità di attuazione	:	Piano Urbanistico Operativo			
- Rapporto copertura	:	Rc	=	0,12	superficie territoriale
- Altezza max	:	H	=	6,00	ml
- N° max piani f.t.	:	N	=	1	
- Distanza tra fabbricati	:	D	=	10,00	ml
- Distanza confini di proprietà	:	Dc	=	5,00	ml
- Distanza asse strade pubbliche	:	Ds	=	7,00	ml
- Verde privato	:	Vpr	=	10%	sup. lotto interv.
- Parcheggio pubblico	:	S_{park}	=	20 mq / 100 mq S.A.	

Il rapporto di copertura deve essere rispettato prendendo in considerazione tutti i fabbricati esistenti nell'ambito di intervento.

Al fine di consentire l'attuazione del distretto dovrà essere progettato e realizzato dai soggetti attuatori il tronco della viabilità di collegamento con la strada carrozzabile pubblica.

I soggetti attuatori del distretto dovranno farsi carico dello smaltimento dei prodotti di risulta delle lavorazioni al fine di evitare l'inquinamento delle falde idriche e dell'ambiente, dimostrato, all'atto della presentazione del P.U.O. , attraverso uno studio di fattibilità redatto da tecnico abilitato.

24.2 **DISTRETTO Dt2** - LORETTA

L'area è caratterizzata dalla presenza di manufatti di diverse tipologie edilizie in disuso da tempo.

L'obiettivo è quello di riqualificarla e di dotarla delle infrastrutture e dei servizi necessari a dare un assetto definitivo e compiuto all'intero distretto.

A tal fine, il P.U.O. dovrà prevedere la sua suddivisione in due comparti ideali, destinati rispettivamente, la porzione a valle ad attività artigianali di dimensioni contenute e, la porzione a monte, laddove è presente la struttura che avrebbe dovuto ospitare un sansificio, ad attività produttive di maggiori dimensioni.

Per consentire la mitigazione dell'impatto delle attività produttive di maggiori dimensioni, lungo la viabilità pubblica devono essere preferibilmente collocate le superfici a servizi pubblici, verde e parcheggi, e poste in opera alberature di altezza non inferiore ai 3 metri.

Nella parte a valle (**b**), che presenta un maggior dislivello rispetto alla strada provinciale, possono trovare collocazione artigiani che necessitano di spazi con dimensioni superficiali unitarie contenute. Sarà caratterizzata da manufatti tra loro contigui e con tipologia unitaria, con copertura a tetto verde.

Un’area verde di almeno 1.000 mq di superficie deve essere interposta tra la parte a monte e quella a valle della zona Dt2 quale barriera permeabile e filtro di separazione, oltre che per attenuare l’impatto ambientale delle nuove volumetrie.

Il comparto a monte (**a**) è destinato ad ospitare manufatti per produzione artigianale, per commercio all’ingrosso e laboratori ed uffici di maggiori dimensioni.

Nelle aree libere di entrambi i comparti potranno essere collocati pannelli solari termici per la produzione di acqua calda o fotovoltaici per consentire la generazione di energia elettrica a servizio dell’insediamento.

Per i due comparti l’edificazione è assentibile nel rispetto dei seguenti parametri puntuali.

Parametri urbanistici ed edilizi

- Superficie totale distretto Dt2 : mq 24.663
  di cui : comparto Dt2a : mq 13.765
  comparto Dt2b : mq 10.898
- Modalità di attuazione : Piano Urbanistico Operativo unitario
- Rapporto copertura : comparto Dt2a : Rc = 0,20 superficie territoriale
  comparto Dt2b : Rc = 0,12 superficie territoriale
- Altezza max : H = 8,00 ml
- N° max piani f.t. : N = 2
- Distanza tra fabbricati : D = 10,00 ml
- Distanza confini di proprietà : Dc = 5,00 ml
- Distanza asse strade pubbliche : Ds = 7,00 ml
- Verde privato : Vpr = 10% superficie lotto intervento
- Parcheggio pubblico : S_{park} = 20 mq / 100 mq S.A.

Resta escluso dal rispetto dell’altezza massima il manufatto esistente, del quale è prevista la conservazione, per il quale è confermata quella esistente.

Al fine di consentire l’attuazione del comparto a valle dovrà essere progettata e realizzata dai soggetti attuatori la viabilità di collegamento con la strada carrozzabile pubblica.

I soggetti attuatori del comparto dovranno farsi carico dello smaltimento dei prodotti di risulta delle lavorazioni al fine di evitare l’inquinamento delle falde idriche e dell’ambiente, dimostrato, all’atto della presentazione del P.U.O. , attraverso uno studio di fattibilità redatto da tecnico abilitato.

TABELLA RIASSUNTIVA DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI ARTIGIANALI E COMMERCIALI				
Distretto		**Dt1**	**Dt2**	
Comparto			**a**	**b**
Località		Martin	Loretta nord	Loretta sud
Superficie territoriale	mq	23.359	13.765	10.898
Superficie coperta esistente	mq	471	2.246	= = =
di cui residenziale	mq	114	122	= = =
Rapporto di copertura		0,12	0,20	0,12
Superficie coperta prevista	mq	2.803	2.753	1.308
Superficie coperta residua	mq	2.332	507	1.308

Modalità di intervento nei distretti Dt

Per la definizione delle specifiche modalità di intervento nei distretti Dt si rimanda alla normativa puntuale del P.U.C. .

AMBITI DI PRODUZIONE AGRICOLA

ART. 25 - NORME COMUNI ALLE AREE DI PRODUZIONE AGRICOLA

Il territorio extraurbano, in base all'indagine agronomica, è stato suddiviso in due macrocategorie:

a) Ambiti a prevalente funzione agricola

Tali aree sono state valutate in base alla capacità produttiva intrinseca alla qualità dei terreni e all'esposizione, alla presenza di strutture produttive di rilevante interesse, al sistema irriguo e alla rete del sistema idraulico;

b) Ambiti silvo-pastorali

Tali aree sono state valutate in base alle tipologie forestali presenti ed al loro stato di conservazione e dinamismo ecologico, in funzione della loro potenzialità produttiva, protettiva e di valore naturalistico.

Queste macrocategorie sono state ulteriormente suddivise in categorie e sottocategorie così come indicato nel seguente schema.

Macrocategorie	Categorie	Definizione	Sottocategorie	Sigla
Aree a prevalente funzione agricola	Ambiti agricoli di produzione attuale	Aree destinate allo svolgimento effettivo di attività produttive di tipo agricolo	Olivicoltura Viticoltura Fronde verdi Orticoltura	aa
	Ambiti agricoli di produzione potenziale	Aree da destinarsi allo svolgimento di attività produttive di tipo agricolo.	Olivicoltura Viticoltura Orticoltura	ap
Aree a prevalente funzione agricola (seguito)	Ambiti agricoli di produzione potenziale (seguito)	Si tratta di aree un tempo sede di coltivazione che sono state abbandonate nel tempo ma che hanno i requisiti stazionali idonei allo svolgimento di un'attività agricola produttiva.		
	Ambiti agricoli a prevalente valenza naturalistica	Aree non idonee allo svolgimento di attività agricole produttive a causa delle caratteristiche stazionali che non consentono il raggiungimento dei parametri minimi di produttività.		an
Aree silvo-pastorali	Aree boschive e arbustivo-prative	Aree occupate da vegetazione spontanea naturale costituita prevalentemente da boschi di latifoglie e conifere, da formazioni arbustive e da aree prative.		sp

Sono quindi state considerate agricole, oltre alle aree ove si esercita l'effettiva produzione agricola, anche quelle vocate a tale attività anche se attualmente in stato di abbandono colturale.

Le presenti norme definiscono le potenzialità edificatorie per le aree di effettiva produzione attuale (aa), mentre quelle in stato di abbandono e quindi con produzione potenziale (ap) potranno godere di tali potenzialità edificatorie solo dopo aver posto in essere le indicazioni agronomiche dettate per ogni coltivazione.

Le aree denominate a produzione agricola naturalistica (an) sono da considerarsi inedificabili, in esse si potrà operare unicamente sugli edifici esistenti.

Indicazioni particolari per le zone ap

Le indicazioni agronomiche per valorizzare le zone classificate **ap** (aree a produzione agricola potenziale), sono le seguenti:

Olivicoltura

- Ripristinare la piena produttività tramite interventi di recupero, anche in caso di abbandono prolungato nel tempo, tramite attività di programmazione che incentivino le operazioni di pulizia e potatura utilizzando anche i mezzi legislativi regionali di finanziamento esistenti quali le misure del Piano di Sviluppo Rurale;
- recuperare e sistemare la viabilità di accesso ai fondi;
- recuperare e ricercare fonti di acqua irrigua;
- rendere operative le norme che agevolano l'insediamento di attività funzionali all'agricoltura (trasformazione) e di attività integrative all'agricoltura (agriturismo).

Orticoltura

Migliorare la viabilità e razionalizzare i punti di approvvigionamento di acqua irrigua.

Viticoltura

Migliorare la qualità varietale anche in conseguenza dello sviluppo della nuova I.G.T. Terrazze Imperiesi, una volta verificata la reale vocazione del sito.

ART. 26 - AMBITI DI CONSERVAZIONE DELL'ATTIVITÀ AGRICOLA (E2)

Norme generali

Gli ambiti di conservazione dell'attività agricola (**E2)** (Zone territoriali omogenee E con riferimento all'art. 2 del D.M. 2.4.1968, n. 1444 e s.m.i.), sono destinati o hanno le potenzialità per essere destinati allo svolgimento effettivo di attività produttive di tipo agricolo nella forma di coltivi estensivi e intensivi, nonché di tipo silvo-pastorale.

Essi sono suddivisi nei seguenti sottoambiti:

- E2-aa : ambiti di produzione attuale
- E2-ap : ambiti di produzione potenziale
- E2-an : ambiti a prevalente valenza naturalistica
- E2-sp : aree silvo-pastorali.

Negli ambiti di conservazione dell'attività agricola E2 sono ammesse le seguenti destinazioni:

- abitazione connessa alla conduzione agricola dei fondi, per i soli fabbricati esistenti aventi destinazione abitativa comprovata da idonea documentazione alla data di approvazione del P.U.C. ;
- magazzini agricoli;
- fabbricati per il ricovero degli attrezzi;
- fabbricati per il ricovero degli animali;
- impianti tecnologici connessi all'esercizio delle attività agricole.

Non è consentita l'edificazione di nuove costruzioni ad uso residenziale.

Per ogni azienda agricola legalmente costituita sarà consentito realizzare una volumetria interrata ad esclusivo uso di deposito e/o per la lavorazione dei prodotti agricoli da parte dell'imprenditore agricolo, con altezza massima netta di metri 2,50 e superficie agibile pari ad 1/200 del lotto di intervento se autonoma, o pari alla proiezione dell'eventuale volume fuori terra.

Tali magazzini possono essere realizzati solo in aree non asservite.

Nuove costruzioni

Sono consentite nuove costruzioni a destinazione non residenziale, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi ed urbanistici, qualora sia accertata la totale mancanza di fabbricati e/o ruderi insistenti sul terreno interessato.

- Modalità di attuazione : Permesso di costruire convenzionato
- Indice di utilizzazione insediativa : IUI = 0,005 mq/mq
- Superficie minima lotti di intervento : Sli = 10.000 mq
- Altezza max fuori terra : H = 3,50 ml
- N° max piani f.t. : N = 1
- Distanza tra fabbricati : D = 100,00 ml
- Distanza dai confini di proprietà : Dc = 20,00 ml
- Distanza dalle strade pubbliche : Ds_p = Nuovo Codice della Strada
- Distanza asse strade vicinali : Ds_v = 10,00 ml
- Distanza max strade rotabili esistenti : Ds_{max} = 50,00 ml
- Superficie agibile massima : SA_{max} = 75 mq

Negli ambiti E2 il lotto minimo di intervento si intende formato da superfici contigue.

Gli asservimenti dovranno risultare da atto pubblico registrato e trascritto; tutte le aree già asservite sono escluse dal nuovo indice e di conseguenza sono ritenute inedificabili.

Interventi sull'esistente

Sulle volumetrie esistenti negli ambiti di conservazione dell'attività agricola E2 sono ammessi gli interventi finalizzati alla conservazione e recupero del patrimonio edilizio esistente di cui ai punti 1), 2), 3), 4) e 5) dell'articolo 11 delle presenti norme, con le limitazioni stabilite dal presente articolo.

E' consentito il recupero a fini residenziali dei manufatti tradizionali presenti in questi ambiti, purché già precedentemente adibiti a tale funzione, anche se in oggi dismessi, ma dei quali sia riconoscibile l'originario uso abitativo nonché subordinatamente all'asservimento del lotto minimo di intervento pari a 10.000 metri quadrati.

Tali interventi devono essere condotti nel rispetto rigoroso dei caratteri architettonici della preesistenza secondo modalità costruttive consolidate nella tradizione costruttiva locale, utilizzando materiali tipici del luogo.

Essi saranno attuati attraverso il rilascio del permesso di costruire diretto, fatta salva la facoltà, per gli interventi che ai sensi della L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e s.m.i. sono soggetti alla Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) obbligatoria o alternativa al permesso di costruire od alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), di utilizzare le procedure da tale legge contemplate.

Fabbricati accessori

In tutti gli ambiti di conservazione dell'attività agricola E2 è consentito realizzare un fabbricato accessorio per lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, con superficie agibile proporzionale a fasce di aree asservite, come in appresso indicate:

Lotto asservito (mq)	**Superficie agibile** (mq)
3.000 - 4.500	**20**
4.501 - 6.000	**30**
6.001 - 10.000	**40**

tali magazzini possono essere realizzati solo in aree non asservite.

In caso di presenza, nel lotto di intervento, di manufatti accessori preesistenti, i nuovi fabbricati accessori sono assentibili solo ove vi sia un saldo positivo e comunque sino al raggiungimento della superficie sopra indicata.

I fabbricati accessori dovranno tipologicamente evidenziare la loro destinazione d'uso ed essere fisicamente distinti dall'abitazione, dovranno avere un accesso di larghezza massima di metri 2,50 ed aperture finestrate non eccedenti 1/10 della facciata corrispondente e davanzale posto a metri 1,40 dal pavimento.

Nell'edificazione dei fabbricati accessori dovranno essere rispettati i seguenti Parametri urbanistici ed edilizi

- Modalità di attuazione : Permesso di costruire diretto
- H max fuori terra : H = 3,50 ml
- N° max piani f.t. : N = 1
- Distanza tra fabbricati : D = 20,00 ml
- Distanza dai confini di proprietà : Dc = 10,00 ml
- Distanza dalle strade pubbliche : Ds_p = Nuovo Codice della Strada
- Distanza asse strade vicinali : Ds_v = 10,00 ml
- Distanza max strade rotabili esistenti : Ds_{max} = 50,00 ml

Nei vari lotti che compongono l'azienda agricola, con superficie inferiore a 3.000 metri quadrati è ammessa la costruzione di un piccolo vano per il deposito di attrezzi e materiali agricoli.

Questo accessorio dovrà essere costituito da un unico locale di superficie agibile massima interna di 8 metri quadrati ed altezza massima di metri 2,50 all'estradosso del colmo della copertura, che sarà possibilmente ad una falda.

E' inoltre possibile derogare alla distanza tra i fabbricati interni al lotto di intervento, facenti parte della stessa proprietà, i quali potranno essere realizzati a distanza di 10,00 metri, od in aderenza.

In caso di costruzione in aderenza con diversa destinazione dovranno essere chiaramente evidenziate le diverse funzioni del fabbricato.

Modalità di intervento negli ambiti E2

Per la definizione delle specifiche modalità di intervento negli ambiti E2 si rimanda alla normativa puntuale del P.U.C. .

ART. 27 - AMBITO DI CONSERVAZIONE E SALVAGUARDIA DELLA ATTIVITÀ AGRICOLA (E3S)

Norme generali

L'ambito di conservazione e salvaguardia dell'attività agricola (**E3S**) (Zone territoriali omogenee E con riferimento all'art. 2 del D.M. 2.4.1968), riguarda la piana a destinazione orticola a valle della frazione Isolalunga.

Tale ambito è suddiviso nei seguenti sottoambiti:

- E3S-aa : ambiti di produzione attuale
- E3S-sp : aree silvo-pastorali.

L'area è finalizzata alla salvaguardia dell'immagine ambientale del nucleo storico di Isolalunga ed a favorire lo svolgimento delle attività agricole in atto e di nuovo impianto.

Essa è destinata esclusivamente all'uso agricolo del suolo mantenendo in tale ambito un vincolo di inedificabilità, fatta eccezione per la sola previsione di fabbricati accessori connessi alla coltivazione agricola dei fondi.

Sono inoltre consentite le opere finalizzate alla bonifica e al contenimento dei terreni ed alla regimentazione ed incanalamento delle acque superficiali e sotterranee nonché a tutte le opere manutentive dei fabbricati esistenti.

Interventi sull'esistente

Sulle volumetrie esistenti negli ambiti di conservazione e salvaguardia dell'attività agricola E3S sono ammessi gli interventi finalizzati alla conservazione e recupero del patrimonio edilizio esistente di cui ai punti 1), 2), 3) e 4) dell'articolo 11 delle presenti norme.

Questi interventi saranno attuati tramite il rilascio del Permesso di costruire diretto, fatta salva la facoltà, per gli interventi che ai sensi della L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e s.m.i. sono soggetti alla Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) obbligatoria o alternativa al

permesso di costruire od alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), di utilizzare le procedure da tale legge contemplate.

Fabbricati accessori

Nell'ambito di conservazione dell'attività agricola E3S è consentito realizzare un fabbricato accessorio per lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, di superficie agibile proporzionale a fasce di aree asservite, come in appresso indicate:

Lotto asservito (mq)	**Superficie agibile** (mq)
1.000 - 2.000	**10**
2.001 - 3.000	**15**
oltre 3.000	**20**

Nell'edificazione dei fabbricati accessori dovranno essere rispettati i seguenti

Parametri urbanistici ed edilizi

- Modalità di attuazione : Permesso di costruire diretto
- H max fuori terra : H = 3,50 ml
- N° max piani f.t. : N = 1
- Distanza tra fabbricati : D = 10,00 ml
- Distanza dai confini di proprietà : Dc = 5,00 ml
- Distanza dalle strade pubbliche : Ds_p = Nuovo Codice della Strada
- Distanza asse strade vicinali : Ds_v = 10,00 ml

In caso di accordo tra confinanti è consentito derogare la distanza dell'edificio dal confine, fermo restando il rispetto di quella tra i fabbricati.

ART. 28 - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DELL'ATTIVITA' AGRICOLA (E3)

Norme generali

Gli ambiti di riqualificazione dell'attività agricola, denominati (**E3**) (Zone territoriali omogenee E con riferimento all'art. 2 del D.M. 2.4.1968, n. 1444 e s.m.i.), sono destinati allo svolgimento effettivo di attività produttive di tipo agricolo nella forma di coltivi estensivi e intensivi, nonché di tipo silvo-pastorale.

Sono suddivisi nei seguenti sottoambiti:

E3-aa : ambiti di produzione attuale;
E3-ap : ambiti di produzione potenziale;
E3-an : ambiti di produzione naturalistica;
E3-sp : aree silvo-pastorali.

Negli ambiti di riqualificazione dell'attività agricola, finalizzati al potenziamento produttivo delle aziende effettivamente operanti nel settore agricolo, sono ammesse le seguenti destinazioni:

- abitazione connessa alla conduzione agricola dei fondi;
- magazzini agricoli;
- fabbricati per il ricovero degli attrezzi;
- fabbricati per il ricovero degli animali;
- impianti tecnologici connessi all'esercizio delle attività agricole.

Il rilascio del permesso di costruire per costruzioni destinate ad uso residenziale è subordinato:

a) alla stipula e alla trascrizione nei registri immobiliari, a favore del Comune, di una convenzione che preveda a carico del titolare del permesso di costruire e dei suoi aventi causa:
   - l'esercizio effettivo dell'attività agricola;
   - la conservazione della destinazione residenziale / agricola dell'edificio;

- le eventuali prestazioni finalizzate al presidio e alla tutela del territorio;
- le relative modalità e le garanzie per il puntuale adempimento degli obblighi assunti.

b) alla predisposizione da parte di un tecnico abilitato di un piano aziendale composto dai seguenti elaborati:
   - elenco indicante gli estremi catastali dei terreni facenti parte del fondo rustico, indicando per ciascuno di essi: foglio catastale, mappale, superficie, destinazione d'uso in atto.
   - relazione tecnico-economica nella quale devono essere dettagliatamente descritti i seguenti elementi.
     1) L'orientamento tecnico-economico che si vuole dare all'azienda, specificando le diverse attività produttive che si intendono avviare e/o confermare (vari tipi di coltura, attività legate alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli, allevamenti ed attività zootecniche in genere ecc.), definendo per ciascuna di esse il reddito lordo ipotizzabile (rapporto tra raccolto/produzione e andamento dei prezzi dei prodotti agricoli ecc.) ;
     2) La dimensione economica dell'azienda, che corrisponde all'ammontare del reddito lordo complessivo aziendale (ossia alla somma dei valori dei singoli redditi ottenuti moltiplicando il reddito unitario di ciascuna coltivazione o categoria di bestiame, rispettivamente per la relativa superficie ed il relativo numero di capi presenti nell'azienda).
        In base alla dimensione economica aziendale vanno calcolati i giorni lavoro necessari ad espletare tutte le operazioni indispensabili al conseguimento degli obiettivi economici espressi. Dalla necessità di manodopera, infine, deriva il fabbisogno in termini di spazi abitativi di superficie residenziale.
     3) Il tipo di conduzione agricola che si intende praticare (famigliare o con apporto di manodopera).
     4) La descrizione dei miglioramenti fondiari che si intendono introdurre, in relazione ai sistemi di irrigazione e approvvigionamento di acqua, ai sistemi di coltivazione, al miglioramento delle infrastrutture connesse alla produzione agricola (strade interpoderali, reti elettriche o di altro tipo, fabbricati di servizio, fasce terrazzate), alla sistemazione delle aree esterne in generale.
     5) Una relazione tecnica relativa ai fabbricati di servizio alla produzione agricola che si intendono eventualmente costruire, contenente i calcoli tecnici dimostranti che i nuovi volumi previsti rispondono ai parametri quantitativi indicati dal P.U.C., nonché descrizione dei nuovi fabbricati con riferimento alla tecnica costruttiva ed ai materiali impiegati.
     6) Planimetria in scala non inferiore ad 1:2.000 con indicazione dei lotti facenti parte dell'azienda, la descrizione agricola di ciascuno di essi, l'ubicazione dei nuovi fabbricati sia residenziali che di servizio, la rete delle strade interpoderali esistenti e di progetto.

L'azienda agricola definita secondo i parametri di cui ai punti precedenti non va tuttavia intesa unicamente in senso economico-imprenditoriale, ma soprattutto come strumento per il mantenimento di una fruizione agricola del territorio, indipendentemente dalla quantità di reddito prodotto.

Per ogni azienda agricola legalmente costituita sarà consentito realizzare una volumetria interrata ad esclusivo uso di deposito e/o per la lavorazione dei prodotti agricoli da parte dell'imprenditore agricolo, con altezza massima netta di metri 2,50 e superficie agibile pari ad 1/100 del lotto di intervento se autonoma, o pari alla proiezione dell'eventuale volume fuori terra.

Tali magazzini possono essere realizzati solo in aree non asservite.

Nuove costruzioni

Sono consentite nuove costruzioni, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi ed urbanistici, qualora sia accertata la totale mancanza di fabbricati e/o ruderi insistenti sul terreno interessato.

- Modalità di attuazione : Permesso di costruire convenzionato
- Indice di utilizzazione insediativa : IUI = 0,010 mq/mq
- Superficie minima lotti di intervento : Sli = 5.000 mq
- Altezza max fuori terra : H = 6,50 ml
- N° max piani f.t. : N = 2
- Distanza tra fabbricati : D = 50,00 ml
- Distanza dai confini di proprietà : Dc = 10,00 ml
- Distanza dalle strade pubbliche (1) : Ds_p = Nuovo Codice della Strada
- Distanza asse strade vicinali (1) : Ds_v = 10,00 ml
- Distanza max strade rotabili esistenti : Ds_{max} = 50,00 ml
- Volume virtuale massimo : Vv_{max} = 400 mc

(1) nel caso si rientri nel centro abitato:

- Distanza dalle strade : Ds = 5,00 mt

Dovranno essere garantiti gli spazi per parcheggi privati di pertinenza delle abitazioni nei limiti di 35 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di superficie agibile (S.A.)

Negli ambiti E3 il lotto minimo di intervento si intende formato da aree contigue.

Gli asservimenti dovranno risultare da atto pubblico registrato e trascritto; tutte le aree già asservite sono escluse dal nuovo indice e di conseguenza sono ritenute inedificabili.

Interventi sull'esistente

Sulle volumetrie esistenti negli ambiti di riqualificazione dell'attività agricola E3 sono ammessi gli interventi finalizzati alla conservazione e recupero del patrimonio edilizio esistente previsti dai punti 1), 2), 3), 4) e, con le limitazioni stabilite dal presente articolo, dal punto 5) dell'articolo 11 delle presenti norme.

In tali ambiti sono presenti numerosi manufatti tradizionali, costruiti nel tempo con finalità di ricovero attrezzi e residenza temporanea (necessari in ragione dei lunghi tempi di percorrenza pedonale tra il nucleo residenziale ed i luoghi di produzione agricola).

È consentito il recupero di tali manufatti ancorché in cattivo stato di conservazione, sia per scoraggiare la realizzazione di nuove costruzioni evitando un ulteriore consumo territoriale, che per incentivare il recupero di elementi propri del linguaggio architettonico locale.

E' ammessa la possibilità di incrementi di superficie agibile al fine di meglio recuperare tali manufatti utilizzando l'indice proprio delle sottozone. Tali incrementi debbono essere condotti nel rispetto rigoroso dei caratteri architettonici della preesistenza secondo modalità di accrescimento consolidate nella tradizione costruttiva locale.

Non è inoltre consentito il mutamento di destinazione d'uso, anche parziale, da manufatti agricoli in residenza laddove non sia dimostrata la connessione tra residenza e sussistenza del lotto minimo di intervento previsto per la nuova edificazione pari a 5.000 metri quadrati.

In tali casi dovrà comunque essere mantenuta la destinazione a manufatto di servizio all'agricoltura per una quota pari ad almeno il 50% della superficie della parte oggetto di intervento.

Gli interventi non dovranno determinare la realizzazione di più unità immobiliari conseguenti a frazionamenti dell'immobile essendo la connessione tra abitazione e fondo riferibile ad un'unica unità abitativa per fondo (di dimensione non

inferiore a 65 mq) né generare la necessità di ulteriori infrastrutturazioni o urbanizzazioni della zona.

Tali interventi potranno essere ammessi previa verifica che non sussistano sul fondo asservito altre costruzioni già a destinazione abitativa e che gli stessi non generino la necessità di realizzare un altro manufatto agricolo strumentale alla conduzione del fondo stesso.

Dovranno essere garantiti gli spazi per i parcheggi privati di pertinenza delle abitazioni nei limiti di 35 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di superficie agibile (S.A.).

Fabbricati accessori

In tutti gli ambiti di riqualificazione dell'attività agricola E3 è consentito realizzare un fabbricato accessorio per lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli, di superficie agibile proporzionale a fasce di aree asservite, come in appresso indicate:

Lotto asservito (mq)	**Superficie agibile** (mq)
3.000 - 4.500	**30**
4.501 - 6.000	**45**
oltre 6.000	**60**

tali magazzini possono essere realizzati solo in aree non asservite.

In caso di presenza, nel lotto di intervento, di manufatti accessori preesistenti, i nuovi fabbricati accessori sono assentibili solo ove vi sia un saldo positivo e comunque sino al raggiungimento della superficie sopra indicata.

I fabbricati accessori dovranno tipologicamente evidenziare la loro destinazione d'uso ed essere fisicamente distinti dall'abitazione, dovranno avere un accesso di larghezza massima di 2,50 metri ed aperture finestrate non eccedenti 1/10 della facciata corrispondente e davanzale posto a metri 1.40 dal pavimento.

Nei vari lotti che compongono l'azienda agricola, con superficie inferiore a 3.000 metri quadrati è ammessa la costruzione di un piccolo vano per il deposito di attrezzi, concimi e quant'altro necessario per l'esercizio dell'attività agricola.

Questo accessorio dovrà essere costituito da un unico locale di superficie massima interna di 8 metri quadrati e con altezza massima di metri 2,50 all'estradosso del colmo della copertura, che sarà possibilmente ad una falda.

Nell'edificazione dei fabbricati accessori dovranno essere rispettati i seguenti parametri puntuali.

- Modalità di attuazione : Permesso di costruire diretto
- H max fuori terra : H = 3,50 ml
- N° max piani f.t. : N = 1
- Distanza tra fabbricati : D = 20,00 ml
- Distanza dai confini di proprietà : Dc = 10,00 ml
- Distanza dalle strade pubbliche (1) : Ds_p = Nuovo Codice della Strada
- Distanza asse strade vicinali (1) : Ds_v = 10,00 ml
- Distanza max strade rotabili esistenti : Ds_{max} = 50,00 ml

(1) nel caso si rientri nel centro abitato:

- Distanza dalle strade : Ds = 5,00 mt

In caso di accordo tra confinanti è consentito derogare alla distanza dell'edificio dal confine, fermo restando l'obbligo del rispetto di quella tra i fabbricati.

E' inoltre possibile derogare alla distanza tra i fabbricati interni al lotto di intervento, facenti parte della stessa proprietà, i quali potranno essere realizzati a distanza di 10 metri, od in aderenza.

In caso di costruzione in aderenza dovranno essere chiaramente evidenziate le diverse funzioni del fabbricato.

Modalità di intervento negli ambiti E3

Per la definizione delle specifiche modalità di intervento negli ambiti E3 si rimanda alla normativa puntuale del P.U.C. .

TERRITORI NON INSEDIABILI

ART. 29 - AMBITO DI CONSERVAZIONE AGRO-SILVO-PASTORALE (TNI)

Viene qualificato come ambito di conservazione non insediabile (**TNI**) il territorio che, per condizioni morfologiche, ecologiche, paesistico-ambientali ed archeologiche, consente esclusivamente interventi di manutenzione e ripristino dei manufatti esistenti, nel rispetto delle loro caratteristiche funzionali, tipologiche e costruttive originarie, nonché la realizzazione di manufatti tecnici o esclusivamente finalizzati all'esercizio delle attività ammesse dalle presenti norme.

L'ambito è suddiviso nei seguenti sottoambiti:

TNI-aa : ambiti di produzione attuale;
TNI-ap : ambiti di produzione potenziale;
TNI-sp : aree silvo-pastorali.

Sono aree che per il loro particolare interesse ambientale richiedono una specifica normativa finalizzata alla conservazione naturale non contrastante con la destinazione di tipo agricolo.

Sono ammesse le seguenti destinazioni:

- Magazzini agricoli;
- Fabbricati per il ricovero degli attrezzi;
- Fabbricati per il ricovero degli animali.

Nuove costruzioni

Sono consentite nuove costruzioni a destinazione non residenziale, nel rispetto dei seguenti parametri edilizi ed urbanistici, qualora sia accertata la totale mancanza di fabbricati e/o ruderi insistenti sul terreno interessato.

- Modalità di attuazione	:	Permesso di costruire convenzionato			
- Indice di utilizzazione insediativa	:	IUI	=	0,001	mq/mq
- Superficie minima lotti di intervento	:	Sli	=	30.000	mq
- Altezza max fuori terra	:	H	=	3,50	ml
- N° max piani f.t.	:	N	=	1	
- Distanza tra fabbricati	:	D	=	100,00	ml
- Distanza dai confini di proprietà	:	Dc	=	20,00	ml
- Distanza dalle strade pubbliche	:	Ds_p	=	Nuovo Codice della Strada	
- Distanza asse strade vicinali	:	Ds_v	=	10,00	ml
- Distanza max strade rotabili esistenti	:	Ds_{max}	=	50,00	ml
- Volume virtuale massimo	:	Vv_{max}	=	200	mc

I fabbricati dovranno tipologicamente evidenziare la loro destinazione d'uso, dovranno avere un accesso di larghezza massima di 1,50 metri ed aperture finestrate non eccedenti 1/10 della facciata corrispondente.

Per ogni azienda agricola legalmente costituita sarà consentito realizzare una volumetria interrata ad esclusivo uso di deposito e/o per la lavorazione dei prodotti agricoli da parte dell'imprenditore agricolo, con altezza massima netta di metri 2,50 e superficie agibile pari ad 1/600 del lotto di intervento se autonoma, o pari alla proiezione dell'eventuale volume fuori terra.

Interventi sull'esistente

Sono ammessi gli interventi finalizzati alla conservazione e recupero del patrimonio edilizio esistente di cui ai punti 1), 2), 3) e 4) dell'articolo 11 delle presenti norme.

Tali interventi saranno attuati tramite il rilascio del Permesso di costruire diretto, fatta salva la facoltà, per gli interventi che ai sensi della L.R. 6 giugno 2008, n. 16 e s.m.i. sono soggetti alla Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) obbligatoria o alternativa al permesso di costruire od alla Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.), di utilizzare le procedure da tale legge contemplate.

Modalità di intervento nell'ambito TNI

Per la definizione delle specifiche modalità di intervento nell'ambito TNI si rimanda alla normativa puntuale del P.U.C. .

RECUPERO RUDERI DI FABBRICATI ESISTENTI

ART. 30 - NORME PER IL RECUPERO DEI FABBRICATI ESISTENTI DIRUTI

In tutti le zone del P.U.C. , ad eccezione di quelle a destinazione pubblica, agli ambiti di conservazione A1 e A2 e per quanto concerne gli ambiti classificati ANI MA dal P.T.C.P. con le limitazioni precisate per le zone E2, è ammesso il recupero di ruderi di fabbricati esistenti sulla base dei seguenti elementi, anche con riferimento alla Direttiva del Ministero per i Beni e le Attività Culturali 30/10/2008, interventi in materia di tutela e valorizzazione dell'architettura rurale a condizione:

a) che i resti dei vecchi manufatti siano chiaramente documentati attraverso un rilievo topografico asseverato che evidenzi in particolare gli elementi ancora consistenti in elevazione;
b) che in base al suddetto rilievo sia determinata la conformazione tipologica e la consistenza volumetrica dell'edificio preesistente. Ciò può avvenire anche con l'ausilio di eventuali altre documentazioni ad integrazione (cartografia storica, fotografie, rilievi catastali ecc.);
c) che gli immobili presentino connotati tali da evidenziare la sussistenza nell'edificio di caratteri architettonici assimilabili alla nozione di rustico rurale a carattere abitativo e quindi la presenza di strutture perimetrali in muratura largamente prevalenti e tali da consentire la piena definizione della composizione originaria con l'esistenza di aperture dimensionate in termini tali da non escludere l'antico, anche se episodico, uso abitativo;
d) sia evitata l'apertura di nuovi accessi carrai, talché a tal fine, l'imposizione dell'obbligo di reperire i parcheggi corrispondenti alle nuove unità abitative potrà essere assicurata, laddove non vi sia un accesso carrabile, nel raggio di 500 metri dalla costruzione, e quindi non necessariamente nelle adiacenze dei fabbricati oggetto di recupero;
e) la trasformazione a fini residenziali degli edifici diruti, sia di quelli oggi destinati ad altra funzione, deve essere accompagnata dalla sottoscrizione di un atto unilaterale d'obbligo con cui il soggetto attuatore si impegna ad assicurare il presidio del fondo di pertinenza, sia mediante coltivazione, sia mediante realizzazione di interventi utili a tal fine;
f) l'uso a fini residenziali dell'edificio recuperato è ammesso solo nel caso in cui venga dimostrato l'adeguamento ai parametri igienico-sanitari a norma di legge e nel rispetto della presente normativa.

Nelle operazioni di recupero dovranno essere impiegati gli stessi materiali e le stesse tecniche costruttive originarie dell'edificio.

Le caratteristiche dei materiali utilizzati per i rivestimenti degli edifici devono riferirsi a quelle del repertorio della tradizione locale, quali sono ad esempio:

- le murature in pietra locale sistemata secondo le tecniche tradizionali, senza stilatura con malta dei giunti;

- gli intonaci a base di calce finiti in arenino;
- i manti di copertura in lastre di pietra (ciappe) o tegole in laterizio alla marsigliese;
- le tinteggiature con pitture a base naturale.

SISTEMA DELLE INFRASTRUTTURE E DEI SERVIZI PUBBLICI

ART. 31 - ZONE DI INTERESSE COMUNE E PER L'ISTRUZIONE ESISTENTI E DI PROGETTO

Le attrezzature pubbliche esistenti al momento dell'adozione del P.U.C. e quelle che si confermano o di cui si prevede l'ampliamento, nonché quelle di nuovo impianto, sono individuate con apposito segno grafico e con particolare simbologia nelle tavole del presente Piano.

Le aree destinate dal presente Piano ad attrezzature pubbliche non potranno avere altra destinazione d'uso.

Le aree in oggetto saranno acquisite al patrimonio comunale per acquisto od esproprio o cessione gratuita da parte dei proprietari o con vincolo a destinazione d'uso pubblico.

Le classi d'uso delle attrezzature contemplate nel presente P.U.C. sono le seguenti:

a) **Attrezzature per l'istruzione** (I)

Destinazioni ammissibili:

- asili nido,
- scuole materne,
- scuole dell'obbligo
- parcheggi nel sottosuolo.

Le quantità di superficie da destinare a ciascuna classe d'uso di ogni complesso sono specificate dalle prescrizioni e norme generali vigenti in materia.

L'ambito I viene proposto dalle presenti norme come area ove rilocare il plesso scolastico esistente (scuola materna e scuola elementare) il cui edificio viene valutato come insufficiente sia sotto il profilo degli spazi che dal punto di vista della gestione corrente.

Il nuovo edificio scolastico dovrà avere dimensione minima tale da alloggiare almeno 90 alunni.

In sede attuativa sarà valutata l'opportunità di dotare il plesso scolastico di uno specifico spazio da destinare a refettorio.

- Superficie utile minima	:	Su	=	3.242	mq
- Altezza max	:	H	=	9,00	ml
- N° max piani f.t.	:	N	=	2	
- Distanza tra fabbricati	:	D	=	10,00	ml
- Distanza dai confini	:	Dc	=	5,00	ml
- Distanza dalle strade pubbliche	:	Ds	=	5,00	ml
- Rapporto di copertura	:	Rc	=	0,40	mq/mq

b) **Attrezzature di interesse comune** (IC)

Destinazioni ammissibili:

- sportive;
- religiose (nella percentuale imposta dalla L.R. 24 gennaio 1985, n. 4 e s.m.i.);
- culturali;
- sociali;
- assistenziali;
- sanitarie;
- per pubblici servizi.

In tale zona si applicano i seguenti indici:

- Indice di utilizzazione insediativa	:	IUI	=	0,75	mq/mq
- Altezza max fuori terra	:	H	=	12,00	ml
- N° max piani f.t.	:	N	=	3	piani
- Distanza dai confini di proprietà	:	Dc	=	5,00	ml
- Distanza tra fabbricati	:	D	=	10,00	ml
- Distanza dal ciglio stradale	:	Ds	=	5,00	ml

ART. 32 - ZONE PER ATTREZZATURE SPORTIVE E ZONE A VERDE ATTREZZATO

Zone a verde per attrezzature sportive (VS)

Queste zone sono destinate allo sport ed al tempo libero, cioè agli impianti sportivi e ricreativi.

Il rapporto massimo di utilizzazione per attrezzature propriamente sportive non può superare l'80%, il restante 20% deve essere adibito a verde.

- Indice di utilizzazione insediativa	:	IUI	=	0,75	mq/mq
- Altezza max fuori terra	:	H	=	8,50	ml
- N° max piani f.t.	:	N	=	3	piani
- Distanza dai confini di proprietà	:	Dc	=	5,00	ml
- Distanza tra fabbricati	:	Df	=	10,00	ml
- Distanza dal ciglio stradale	:	Ds	=	5,00	ml

Nel sottosuolo delle aree utilizzate per attrezzature sportive è consentita la realizzazione di parcheggi pubblici.

Verde attrezzato (VA)

Le zone a verde pubblico sono destinate alla conservazione e alla creazione di parchi e giardini, di aree per attività sportive o gioco per bambini, e zone ludico-ricreative.

In tali zone verrà, in particolare, curata anche la manutenzione ed il ripristino della vegetazione esistente, la messa a dimora di piantagioni conformi alle essenze esistenti nelle aree contermini; i passaggi pedonali e le aree di sosta con attrezzature minime da parco (panchine, spazi, giochi per bimbi) verranno realizzati nel pieno rispetto della vegetazione e dell'ambiente.

In tali zone sono consentite piccole costruzioni di servizio pubblico, per attività ludico ricreative o in concessione temporanea quali chioschi per bibite, attrezzature di gioco per i bambini secondo volumi e superfici tali da assicurare il servizio previsto con il minimo di cubatura e superficie coperta sufficiente, tali in ogni caso da non superare i seguenti indici per ogni area unitaria:

- Indice di utilizzazione insediativa	:	IUI	=	0,02	mq/mq
- Altezza max fuori terra	:	H	=	3,50	ml
- N° max piani f.t.	:	N	=	1	piani
- Distanza dai confini di proprietà	:	Dcp	=	5,00	ml
- Distanza tra fabbricati	:	Df	=	10,00	ml
- Distanza dal ciglio stradale	:	Ds	=	5,00	ml

ART. 33 - VERDE URBANO

Al fine di salvaguardare e migliorare la qualità del territorio urbano, tenuto conto delle importanti funzioni sociali che il verde pubblico e privato riveste vengono dettate le presenti norme.

a) Sono oggetto di queste norme gli alberi con un diametro di fusto, misurato a metri 1,30 dal suolo, superiore a 10 centimetri e le palme di qualsiasi specie quando lo stipite è superiore a 1,00 metri.
b) E' vietato abbattere gli alberi di cui al punto a), vivi, deperienti o morti.

Gli abbattimenti sono soggetti a specifica e preventiva autorizzazione dei competenti servizi comunali.

L'autorizzazione potrà essere rilasciata, previa presentazione, da parte del richiedente, di perizia redatta con metodologia V.T.A. (Visual Tree Assessment) da tecnico abilitato nel settore agroforestale.

c) E' vietato danneggiare la chioma, il tronco e l'apparato radicale degli alberi di cui al punto a, tra gli interventi vietati non sono comprese le cure manutentorie e conservative purché eseguite a regola d'arte e in periodo da riposo vegetativo o comunque idoneo alla specie.
d) Sono considerati danneggiamenti i seguenti interventi.
   1) potature tali da incidere sulla stabilità e/o fisiologia delle piante interessate;
   2) capitozzature;
   3) scavi a distanza dal tronco inferiore a quella tollerabile per l'integrità dell'albero in ragione di specie ed età;
   4) pavimentazione impermeabile a meno di 50 cm dal tronco;
   5) deposito o versamento nel terreno, nell'area della zolla radicale, di sostanze tossiche.
e) Sono fatti salvi gli interventi oggetto di dichiarazione di pubblica utilità, nonché quelli urgenti e necessari al fine di evitare pericoli imminenti o danni a persone o cose.

   Questi potranno essere eseguiti sotto la responsabilità personale del proprietario o del committente, che darà segnalazione dei lavori all'ufficio competente corredata da perizia di tecnico abilitato e documentazione fotografica.
f) Nel caso di abbattimenti avvenuti per i motivi di cui al precedente punto e), il Comune dovrà indicare se e in quali termini si potrà procedere alla messa a dimora di nuove essenze a sostituzione di quelle eliminate a cui dovrà provvedere l'interessato a proprie spese.
g) Gli interventi ricadenti nell'ambito di applicazione del presente articolo e tutte le sistemazioni a verde nell'ambito di progetti edilizi, che prevedano la realizzazione di nuove aree a verde o la ristrutturazione di aree a verde esistenti, devono essere oggetto di specifica progettazione da sottoporre all'esame della Commissione Edilizia.
h) Il progetto della sistemazione a verde, in scala adeguata (1:200 o 1:500), dovrà essere accompagnato da relazione tecnica redatta a cura di professionista iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali o al Collegio dei Periti Agrari, che illustri dettagliatamente:
   1) il rilievo della vegetazione comprendente: specie, numero, posizione, dimensione, stadio di sviluppo, stato fitosanitario;
   2) l'indicazione delle eventuali piante da abbattere;
   3) la sistemazione definitiva dell'area in progetto;
   4) le modalità di esecuzione dei lavori e le necessità per il mantenimento;
   5) l'elenco dettagliato e la consistenza numerica delle specie impiegate;
   6) la conformità al presente Piano, la conformità al presente Regolamento ed, in particolare, al presente articolo.
i) Nella progettazione dovranno essere tenute in debita considerazione la profondità del suolo, lo spazio a disposizione per l'apparato radicale, lo spazio a disposizione per l'apparato aereo.
l) Il terreno impiegato per i nuovi impianti dovrà essere di buona qualità ed esente da macerie e detriti di alcun genere.
m) Le distanze delle piante dai fabbricati e tra loro dovranno tenere conto dello sviluppo che assumeranno da adulte, in modo da non creare situazioni di danno e da garantire negli anni una crescita equilibrata; relativamente alle distanze dai confini si rinvia alla disciplina del Codice Civile (artt. 892-899) e del Codice della Strada.

n) La scelta della specie da impiegare dovrà essere eseguita tra quelle comprese nell'elenco dettagliato contenuto nelle norme di Livello Puntuale, a meno che non si intendano ricreare ambienti esotici di pregio estetico o valore scientifico.
   Si eviterà pertanto l'introduzione di specie esotiche o inadatte al clima nonché di piante infestanti.
o) Ai fini e per gli effetti del presente articolo si rimanda all'elenco delle specie vegetali consigliate per il territorio comunale di Dolcedo, inserito nelle norme di Livello Puntuale.
p) Al fine delle funzioni igieniche e per la sicurezza, onde evitare pericoli di incendi, tutte le aree verdi urbane pubbliche e private devono ricevere annualmente gli essenziali interventi di manutenzione e pulizia.

ART. 34 - STRADE PUBBLICHE

Si definiscono strade pubbliche quelle previste dalla Legge 12 febbraio 1958, n. 126 e dal D.L. 30/4/1992, n. 285 (Codice della Strada), e s.m.i. .

Per le strade di rango superiore a quello comunale si applicano le disposizioni contenute nelle normative specificatamente riferite a tali infrastrutture.

Relativamente all'adeguamento delle strade comunali esistenti nonché di quelle private di uso pubblico opportunamente convenzionate con il Comune, devono essere per quanto possibile assicurate le seguenti caratteristiche tecniche:

a) strade a doppio senso :
   - larghezza minima della carreggiata 6,00 metri , marciapiedi e cunette esclusi;
   - pendenza massima 12%;
   - raggio minimo di curvatura del bordo interno di 8,00 metri per pendenze fino al 5% e di 12,00 metri per pendenze del 12%, con valori del raggio interpolati linearmente per pendenze intermedie;
b) strade a senso unico:
   - larghezza minima della carreggiata 3,00 metri, marciapiedi e cunette esclusi;
   - pendenza massima 12%, raggio minimo di curvatura del bordo interno 8,00 metri per pendenze fino al 5% e 12,00 metri per pendenze del 12%, con valori interpolati linearmente per raggi di curvatura intermedi.

La previsione di nuovi tracciati stradali non indicati nelle tavole della "Struttura del Piano" deve essere considerata quale variante al P.U.C. ai sensi dell'art. 44 della L.R. 36/1997 e s.m.i. .

ART. 35 - STRADE INTERPODERALI

Le strade interpoderali sono finalizzate esclusivamente al soddisfacimento di esigenze derivanti dalla conduzione dei fondi agricoli.

Sulla base di documentate esigenze in ordine all'attività di cui sopra possono essere realizzate strade all'uopo destinate, la cui larghezza non ecceda i 2,50 metri, al netto delle opere di smaltimento delle acque meteoriche, provviste al più di piazzole di manovra di limitate dimensioni.

La previsione di nuove strade interpoderali con sviluppo superiore a 200 metri lineari deve essere considerata quale variante al P.U.C. , ai sensi dell'art. 44 della L.R. 4 settembre 1997, n. 36 e s.m.i. .

ART. 36 - SENTIERI E MULATTIERE

Non è ammessa la rimozione delle pavimentazioni tradizionali in acciottolato dei sentieri e mulattiere esistenti, sia pubblici che privati. Nei tratti danneggiati è consentito il solo ripristino utilizzando esclusivamente materiali e tecniche tradizionali o, in subordine il mantenimento temporaneo del tracciato in terra battuta, escludendo ogni altro tipo di pavimentazione, ancorché provvisoria.

ART. 37 - PARCHEGGI

I parcheggi pubblici possono essere realizzati in superficie o in struttura laddove esplicitamente indicato dal Piano.

I parcheggi pertinenziali possono essere realizzati in sottosuolo, con le modalità previste per la zona di intervento, e dovranno avere aperture d'accesso di larghezza non superiore a 3,00 metri per autorimesse aventi non più di 5 posti auto, mentre per quelle di capacità superiore dovranno essere realizzati due accessi di metri 3,00, ferma restando l'osservanza delle prescrizioni previste dal D.L. 30 aprile 1992, n. 285 (Nuovo Codice della Strada), nonché dal relativo Regolamento di Attuazione approvato con D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495 e s.m.i. e dalle norme di prevenzione incendi, ove applicabili.

In ogni caso le aperture nel muro di fascia non possono distare tra loro meno di 10,00 metri e lo spessore del terreno vegetale da sistemare a verde sopra la copertura dei garage e/o autorimesse non deve essere inferiore a 50 centimetri.

I parcheggi pertinenziali, nel caso di nuove costruzioni ovvero di interventi sull'esistente che determinino l'aumento del peso insediativo, devono essere reperiti nella misura minima di 35 metri quadrati ogni 100 metri quadrati di superficie agibile di nuova costruzione e comunque dovrà essere garantito almeno 1 posto auto ogni nuovo alloggio.

Le eventuali dotazioni di parcheggi pertinenziali eccedenti i valori minimi di legge devono essere gravati da vincolo di destinazione d'uso trascritto nei registri immobiliari, al pari della dotazione minima prescritta per legge.

ART. 38 - PISCINE, CAMPI DA TENNIS E PER IL GIOCO DELLE BOCCE

La realizzazione di piscine, campi da tennis, per il gioco delle bocce a servizio di edifici destinati a residenza privata è ammessa nei soli ambiti B, di conservazione degli impianti edificati e C, di riqualificazione dell'espansione urbana, a condizione che gli interventi proposti siano conformi a quanto stabilito dalla normativa paesistica del P.U.C. .

Gli eventuali spazi privati per il gioco dovranno essere adeguatamente rifiniti e pavimentati con esclusione di pavimentazioni in asfalto.

ART. 39 - ATTREZZATURE PER AGRITURISMO

L'attività agrituristica è consentita in tutto il territorio comunale, fatto salvo l'obbligo di adeguarsi alla normativa Nazionale e Regionale vigente (L.R. 21 novembre 2007, n. 37 e s.m.i.).

A tale scopo è consentito recuperare a fini agrituristici anche i volumi esistenti (alla data di adozione del presente P.U.C.) destinati ad annessi rustici o locali accessori, purché in possesso dei requisiti richiesti.

Gli interventi edilizi potranno essere finalizzati alla realizzazione di attrezzature per la ricezione: bar, ristoranti, pensioni e locande, ostelli, attrezzature per il tempo libero.

L'attività agrituristica è consentita anche in presenza di piano aziendale il quale dovrà contenere al proprio interno le specificazioni di quanto si intende attuare per sviluppare parallelamente ed a seconda dei periodi dell'anno le diverse attività: agricola ed agrituristica.

ART. 40 - ATTREZZATURE TECNOLOGICHE

Si considerano attrezzature tecnologiche quegli edifici e manufatti necessari allo svolgimento di un particolare servizio di utilità alla pubblica collettività, quali:

- centrali telefoniche;

- cabine di trasformazione elettrica;
- vasche e centraline di pompaggio acquedotti;
- centrali di stoccaggio e distribuzione gas.

Dette attrezzature potranno essere localizzate secondo la necessità in tutto il territorio comunale.

Nella realizzazione di tali manufatti dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- Indice di utilizzazione insediativa	: IUI	=	0,30	mq/mq
- Altezza max fuori terra	: H	=	7,50	ml
- N° max piani f.t.	: N	=	2	piani
- Distanza dai confini di proprietà	: Dcp	=	5,00	ml
- Distanza tra fabbricati	: Df	=	10,00	ml
- Distanza dal ciglio stradale	: Ds	=	5,00	ml

Per gli impianti esistenti sono comunque ammessi interventi di manutenzione, adeguamento e ristrutturazione nonché ampliamento ove necessario.

ART. 41 - OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE PRIMARIA PUBBLICA A RETE

Le opere relative alle infrastrutturazioni primarie pubbliche a rete, quali quelle idriche, fognarie, telefoniche, elettriche e del gas e relative opere accessorie, ivi comprese le cabine di trasformazione e quelle di stoccaggio e di distribuzione, possono essere assentite in tutte le zone del P.U.C. .

Le volumetrie accessorie devono essere realizzate ad una distanza non inferiore a 3,00 metri. dal ciglio delle strade comunali e provinciali e devono integrarsi con l'ambiente naturale circostante.

ART. 42 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PUNTUALI

Le opere di urbanizzazione primaria non a rete e quelle di urbanizzazione secondaria possono essere realizzate solo ove puntualmente previste dal P.U.C. o dai P.U.O. .

La loro dimensione deve discendere da ragioni funzionali e dalle disposizioni normative specifiche, tuttavia la progettazione architettonica deve riferirsi rigorosamente ai caratteri storici, tipologici e ambientali del contesto nel quale tali opere si situano.

ART. 43 - ZONA CIMITERIALE

Nelle zone cimiteriali valgono le norme vigenti in materia, in particolare T.U. Leggi sanitarie n.1265/1934 e D.P.R. n.285/1990 e s.m.i.

La zona di rispetto attorno all'area cimiteriale è stabilita in 50 metri, fatto salvo ogni altro provvedimento formale della competente autorità.

APPLICAZIONE PRINCIPI DI PROGETTAZIONE SOSTENIBILE, RISPARMIO ENERGETICO, RIDUZIONE DI EMISSIONI INQUINANTI, EDIFICI A BASSO CONSUMO DI ENERGIA

ART. 44 - NORME PER LA PROGETTAZIONE BIOCLIMATICA

Ferma restando la normativa vigente in materia e specificatamente la L.R. 29 maggio 2007 n. 22 "Norme in materia di energia", modificata da ultimo dalla L.R. 30 luglio 2012 n. 23 ed i relativi Regolamenti di attuazione - che si richiamano integralmente - costituisce obiettivo del presente P.U.C. la riduzione del consumo delle

risorse ambientali ed energetiche ed il controllo degli impatti complessivi sul territorio dovuti alla sua applicazione.

Al fine di assicurare un uso razionale delle risorse climatiche i progetti di nuova costruzione dovranno contenere, oltre quanto sopra previsto, elementi in grado di valutare:

- l'indice di soleggiamento dell'area prescelta;
- l'aspetto vegetazionale con il mantenimento delle alberature esistenti ed il posizionamento delle nuove che dovrà tener conto delle interazioni con i venti principali ai fini del riscaldamento e raffrescamento passivo degli edifici e spazi aperti prevedendo ove necessario, elementi di protezione dalle correnti fredde;
- l'apporto di illuminazione naturale poiché ridurre il ricorso alla luce artificiale consente di ridurre il consumo di energia a tale scopo destinata oltreché la creazione di un maggior comfort ambientale.

A tale proposito in tutto il territorio comunale è consentito l'utilizzo di dispositivi atti al miglioramento energetico degli edifici quali:

- metodi di raffrescamento passivo e controllo della ventilazione in ambienti confinati;
- isolamento termico attuato sia attraverso soluzioni di edifici fortemente isolati (tipo passiv-haus) o edifici in cui la gestione del calore è affidata all'accumulo negli elementi edilizi massicci.

I progetti di nuova edificazione o di recupero e riuso del costruito dovranno quindi adeguarsi ai princìpi della progettazione sostenibile, attraverso un approccio bioclimatico che consenta di ottenere risultati apprezzabili al fine del raggiungimento degli obiettivi sopra enunciati, adottando appropriati dispositivi e modalità costruttive.

a) <u>Impianti solari termici</u>

Negli edifici di nuova costruzione è fatto obbligo di garantire la copertura di almeno il 50 % del fabbisogno annuo di acqua calda ad uso sanitario tramite impianti solari termici.

La loro installazione è consentita nelle aree esterne di pertinenza del fabbricato, o in subordine in copertura o sulle facciate dello stesso, purché il loro posizionamento sia oggetto di specifica attenzione progettuale al fine di minimizzare il loro impatto visivo.

b) <u>Pannelli fotovoltaici</u>

L'installazione di pannelli solari fotovoltaici per la produzione di energia elettrica è consentita nelle aree esterne di pertinenza del fabbricato, o in subordine in copertura o sulle facciate dello stesso.

In questa seconda ipotesi essi devono integrarsi nelle architetture in progetto come elementi con una propria specifica valenza estetica e funzionale, ad esempio quali frangisole a protezione delle facciate o utilizzando tegole fotovoltaiche nel caso di coperture tradizionali.

Nel caso di uso di pannelli fotovoltaici di tipo tradizionale in copertura essi non possono superare il 50% della superficie della falda ove sono posizionati.

c) <u>Sistemi solari passivi</u>

Nel caso vengano utilizzati sistemi solari passivi (muri Trombe-Michel, sistemi Barra Costantini, frangisole, tetti e pareti verdi) il maggior ingombro planivolumetrico di tali dispositivi, in deroga ai parametri stabiliti dalle presenti norme, non sarà conteggiato sia nel calcolo della S.A. che ai fini della determinazione delle altezze massime.

d) <u>Riduzione dell'inquinamento acustico</u>

Nella nuova edificazione o nel recupero e riuso del costruito occorre porre particolare attenzione alle sorgenti di inquinamento acustico, così come individuate

dalla Zonizzazione Acustica Comunale, imponendo, se del caso, l'impianto di barriere acustiche naturali quali siepi o alberature (utilizzando essenze vegetali scelte tra quelle indicate nelle presenti norme), o l'uso di serramenti e pavimentazioni fonoassorbenti.

Devono inoltre essere imposte limitazioni sui tempi e durata delle opere di cantiere e/o sui periodi dell'anno in cui si svolgono i lavori, in funzione delle specifiche esigenze della fauna (periodi migratori, riproduttivi ecc.).

e) Riduzione degli sprechi delle risorse idriche

Al fine di ridurre gli sprechi di risorse idriche negli edifici di nuova costruzione e di riuso del costruito, nel territorio extraurbano dovranno essere predisposti sistemi di recupero delle acque piovane e/o sistemi di fitodepurazione per utilizzare le acque reflue a scopo di irrigazione per orti e giardini.

f) Permeabilità dei suoli

Dovrà essere attentamente valutata la permeabilità dei suoli che dovrà, per quanto possibile, mantenere quella naturale, con l'obiettivo di ridurre progressivamente a zero l'immissione delle acque piovane in fognatura o l'incontrollato ruscellamento lungo i pendii, attraverso accorgimenti che ne consentano il recupero a fini irrigui.

g) Organizzazione dei cantieri

I cantieri aperti per la realizzazione di nuove costruzioni o la ristrutturazione e riuso di quelle esistenti, dovranno essere organizzati in maniera da rendere minimi gli impatti negativi sull'ambiente, curando in particolare la gestione dei rifiuti che dovrà consentire la riduzione dei trasporti del terreno di scavo, l'eventuale utilizzazione in loco ed il recupero o smaltimento differenziato dei materiali di demolizione.

NORME FINALI E TRANSITORIE

ART. 45 - EMERGENZE ARCHITETTONICHE

Considerato il valore storico-architettonico dei manufatti emergenti evidenziati nelle tavole di indagine del P.U.C. e dal P.T.C.P. , si ritiene opportuno consentire per essi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Tali interventi devono essere effettuati previa autorizzazione e sotto il diretto controllo della Soprintendenza per i Beni Ambientali ed Architettonici della Liguria, nel caso si tratti di immobili sottoposti a vincolo storico, artistico, architettonico, archeologico, paesistico ed ambientale, ai sensi del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n. 42, Codice dei beni culturali e del paesaggio, e s.m.i. .

ART. 46 - NORMATIVA GEOLOGICA

Il P.U.C. richiama integralmente le norme geologiche allegate alla relazione geologica che devono considerarsi parte integrante e sostanziale della presente normativa di conformità e congruenza.

ART. 47 - DEROGHE

Per i soli edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, il Sindaco può concedere, previa deliberazione del Consiglio Comunale, deroghe alle norme di attuazione del PUC relative ai seguenti parametri, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza vigenti:

- densità edilizia;

- altezza massima degli edifici;
- distanza minima tra i fabbricati;
- distanza minima delle costruzioni dai cigli stradali.

Ai fini di cui sopra il Sindaco deve richiedere il nulla osta preventivo al competente organo regionale, con le procedure di cui alla vigente normativa.

ART. 48 - CATASTO URBANISTICO

Nella stesura del presente P.U.C. si è proceduto ad impostare un primo nucleo del Catasto urbanistico, costituito da una tavola degli asservimenti su supporto catastale.

Questa tavola scaturisce dalla fusione dei dati forniti dal Comune sugli asservimenti e cioè da una planimetria e da una tabella, a volte lacunosa, riportante in ordine cronologico gli asservimenti a partire dal 21 luglio 1988, data di entrata in vigore del vigente Programma di Fabbricazione.

Tale documentazione dovrà essere verificata ed aggiornata a cura dell'Ufficio tecnico comunale.

Nella sua stesura definitiva, il Catasto urbanistico dovrà essere costituito dalla Tavola degli asservimenti, su supporto catastale, e da un Registro ove verranno annotati gli interventi concessi, i terreni asserviti, gli estremi degli atti di asservimento e tutte le convenzioni espressamente contemplate dalle norme di conformità e congruenza del presente P.U.C. .

Il Catasto urbanistico è assunto, a tutti gli effetti, quale strumento per il controllo preliminare della legittimità e regolarità di ogni istanza di Permesso di costruire, formulata a partire dall'entrata in vigore delle presenti norme, sia per quanto concerne la disponibilità delle aree da asservire, sia per ogni altra verifica richiesta dalle presenti norme.

ART. 49 - PRIORITÀ

Ai fini legali fa testo la perimetrazione degli ambiti contenuta nella zonizzazione del P.U.C. su base catastale (Tav. 13), anche in relazione al rilascio dei certificati di destinazione urbanistica.

ART. 50 - NORMA TRANSITORIA SPECIALE PER LO SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE E LA GESTIONE DEL DEPURATORE

Nelle more della definizione dei procedimenti e delle procedure di competenza dell'Amministrazione Comunale, avviati con deliberazione del Consiglio Comunale n.28 del 26/10/2012, per provvedere all'allacciamento della rete fognaria pubblica al depuratore consortile di Imperia, allo stato in fase di completamento, il Comune assume idonee iniziative atte a potenziare il depuratore, attualmente in esercizio, per sostenere l'impatto dell'incremento delle utenze derivante dall'attuazione del piano urbanistico comunale.

Nella fase transitoria, antecedente l'allaccio della rete fognaria pubblica al depuratore consortile di Imperia, la nuova edificazione sarà subordinata, in sede di rilascio del permesso di costruire o di altri titoli equipollenti, alla:

a) obbligatoria installazione di un impianto autonomo per la depurazione dei reflui domestici, al minimo della fossa settica di tipo Imhoff, in base alla capacità depurativa richiesta nel caso di edificazione all'esterno dell'agglomerato identificato con la Tav.19 e laddove non sia possibile il collegamento alla rete fognaria pubblica;
b) obbligatoria sottoposizione dei reflui domestici ad un trattamento secondario appropriato (del tipo biologico, a membrana, a fitodepurazione, ovvero altri tecnicamente idonei) prima della loro immissione nella rete fognaria pubblica,

ovvero dello scarico in corpo idrico recettore, nel caso di edificazione all'interno dell'agglomerato identificato con la Tav.19.

Gli organi competenti del Comune, prima del rilascio del titolo edilizio per gli interventi di nuova edificazione o comportanti un incremento del peso insediativo, dovranno verificare:

a) che l'impianto di trattamento delle acque reflue proposto dai soggetti richiedenti sia conforme alle presenti norme ed alla legislazione vigente in materia;
b) che le condotte fognarie e l'impianto di depurazione esistente siano idonei a smaltire l'incremento di acque reflue.

INDICE

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - APPLICAZIONE DEL PIANO URBANISTICO COMUNALE pag. 1
ART. 2 - DOCUMENTI COSTITUTIVI pag. 1
ART. 3 - ATTUAZIONE DEL P.U.C. pag. 2
ART. 4 - LIVELLO PUNTUALE DEL P.T.C.P. pag. 3

DEFINIZIONI DEI PARAMETRI EDILIZIO-URBANISTICI E DEGLI INTERVENTI SULLE VOLUMETRIE ESISTENTI

ART. 5 - DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE pag. 3
ART. 6 - FASCE DI ARRETRAMENTO DAL CIGLIO STRADALE pag. 10
ART. 7 - FASCE DI TUTELA DEI CORSI D'ACQUA pag. 10
ART. 8 - FASCE DI RISPETTO DAI CAMPI ELETTROMAGNETICI pag. 11
ART. 9 - URBANIZZAZIONE PRIMARIA pag. 12
ART. 10 - URBANIZZAZIONE SECONDARIA pag. 12
ART. 11 - DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI pag. 13

ARTICOLAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE

ART. 12 - ELEMENTI DI INDIRIZZO DELLE TRASFORMAZIONI FISICHE E FUNZIONALI pag. 18
ART. 13 - AMBITI E DISTRETTI pag. 19

AMBITI DI CONSERVAZIONE E RIQUALIFICAZIONE

ART. 14 - AMBITI DI CONSERVAZIONE DEI NUCLEI STORICI (A) pag. 19
ART. 15 - NORME COMUNI AGLI AMBITI A1 E A2 pag. 19
ART. 16 - NORME SPECIFICHE PER L'AMBITO A1 - DOLCEDO PIAZZA pag. 28
ART. 17 - NORME SPECIFICHE PER L'AMBITO A2 - ISOLALUNGA pag. 29
ART. 18 - AMBITI DI CONSERVAZIONE DEI NUCLEI FRAZIONALI (Af) pag. 30
ART. 19 - AMBITI DI CONSERVAZIONE DEGLI IMPIANTI EDIFICATI (B) pag. 33
ART. 20 - AMBITI DI CONSERVAZIONE DEI NUCLEI SATURI (BS) pag. 34
20.1 Ambito BS1 - Colle Lupi (Isolalunga) pag. 37
20.2 Ambito BS2 - Ripalta pag. 37
20.3 Ambito BS3 - Ca' dei Pirei 1 (S. Brigida) pag. 38
20.4 Ambito BS4 - Ca' dei Pirei 1 (S. Brigida) pag. 39
20.5 Ambito BS5 - Colombera (Piazza) pag. 39
20.6 Ambito BS6 - Isolalunga pag. 40
ART. 21 - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DELL'ESPANSIONE URBANA (Cr) pag. 41
21.1 Ambito Cr1 - Costa Carnara pag. 41
21.2 Ambito Cr2 - Costa Carnara pag. 42
21.3 Ambito Cr3 - Lecchiore pag. 42
21.4 Ambito Cr4 - Ripalta pag. 42
21.5 Ambito Cr5 - San Carlo (Piazza) pag. 43
21.6 Ambito Cr6 - Isolalunga pag. 43
ART. 22 - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE PER INSEDIAMENTI ARTIGIANALI E COMMERCIALI (Dr) pag. 44
22.1 Ambito Dr1 - Piazza pag. 45
22.2 Ambito Dr2 - Piazza pag. 45
22.3 Ambito Dr3 - Martin pag. 45

DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE

ART. 23 - DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI (CBt) pag. 46
23.1 Distretto CBt1 - Isolalunga pag. 46
23.2 Distretto CBt2 - Piazza pag. 51
ART. 24 - DISTRETTI DI TRASFORMAZIONE PER INSEDIAMENTI ARTIGIANALI E COMMERCIALI (Dt) pag. 51
24.1 Distretto Dt1 - Isolalunga pag. 52
24.2 Distretto Dt2 - Piazza pag. 52

AREE DI PRODUZIONE AGRICOLA

ART. 25 - NORME COMUNI ALLE AREE DI PRODUZIONE AGRICOLA pag. 54
ART. 26 - AMBITI DI CONSERVAZIONE DELL'ATTIVITA' AGRICOLA (E2) pag. 55
ART. 27 - AMBITI DI CONSERVAZIONE E SALVAGUARDIA DELL'ATTIVITA' AGRICOLA (E3S) pag. 57
ART. 28 - AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DELL'ATTIVITA' AGRICOLA (E3) pag. 58

TERRITORI NON INSEDIABILI

ART. 29 - AMBITI DI CONSERVAZIONE AGRO-SILVO-PASTORALE (TNI) pag. 62

RECUPERO RUDERI DI FABBRICATI ESISTENTI

ART. 30 - NORME PER IL RECUPERO DEI FABBRICATI ESISTENTI DIRUTI pag. 63

SISTEMA INFRASTRUTTURE E SERVIZI PUBBLICI

ART. 31 - ZONE DI INTERESSE COMUNE E PER L'ISTRUZIONE ESISTENTI E DI PROGETTO pag. 64
ART. 32 - ZONE PER ATTREZZATURE SPORTIVE E ZONE A VERDE ATTREZZATO pag. 65
ART. 33- VERDE URBANO pag. 66
ART. 34- STRADE PUBBLICHE pag. 67
ART. 35 - STRADE INTERPODERALI pag. 67
ART. 36 - SENTIERI E MULATTIERE pag. 68
ART. 37 - PARCHEGGI pag. 68
ART. 38 - PISCINE, CAMPI TENNIS, BOCCE pag. 68
ART. 39 - ATTREZZATURE PER AGRITURISMO pag. 68
ART. 40 ATTREZZATURE TECNOLOGICHE pag. 69
ART. 41 - OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE PRIMARIA PUBBLICA A RETE pag. 69
ART. 42 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PUNTUALI pag. 69
ART. 43 - ZONA CIMITERIALE pag. 69

APPLICAZIONE PRINCIPI DI PROGETTAZIONE SOSTENIBILE, RISPARMIO ENERGETICO, RIDUZIONE DI EMISSIONI INQUINANTI, EDIFICI A BASSO CONSUMO DI ENERGIA

ART. 44 NORME PER LA PROGETTAZIONE BIOCLIMATICA pag 70

NORME FINALI E TRANSITORIE

ART. 45 EMERGENZE ARCHITETTONICHE pag. 71
ART. 46 NORMATIVA GEOLOGICA pag. 72
ART. 47 DEROGHE pag. 72
ART. 48 CATASTO URBANISTICO pag. 72
ART. 49 PRIORITÀ pag. 72
ART. 50 NORMA TRANSITORIA SPECIALE PER LO SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE E LA GESTIONE DEL DEPURATORE pag. 72